



RETTEEN I ROSKILDE DOM

afsagt den 17. januar 2023

Sag BS-3062/2022-ROS

A
(advokat E)

mod

B Forsikring
(advokat Kristian Torp Jensen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Tove Horsager.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 25. januar 2022.

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgte, som med virkning fra 1. september 2016 har bygningsforsikret sagsøgers daværende ejendom ADRESSE, skal udbetale erstatning til sagsøger i anledning af, at sagsøgers ejendom hende uafvidende har været brugt til skunkproduktion med deraf følgende omfattende skader.

Sagsøger, A, har nedlagt endelig påstand om, at sagsøgte, B Forsikring, skal betale 291.965,21 kr. med procesrente fra den 6. december 2017, subsidiært at sagsøgte skal betale 291.965,21 kr. med tillæg af procesrente fra den 25. januar 2022, mest subsidiært at sagsøgte skal betale et af retten fastsat beløb med tillæg af procesrente fra den 25. januar 2022.

B Forsikring har nedlagt på- stand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end det påstævnte og alene med renter fra sagens anlæg.

Sagsøgte har under sagen gjort gældende, at sagsøgers krav er forældet.

Retten har i medfør af retsplejelovens § 253, jf. § 366, truffet delafgørelse herom den 8. juni 2022, hvortil henvises, og hvoraf fremgår, at retten ikke har fundet, at kravet er forældet.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Ifølge lejekontrakt og med virkning fra 1. august 2015 udlejede sagsøger, A, og hendes daværende ægtefælle, C, ejendommen ADRESSE, til D. Det fremgår af lejekontrakten blandt andet, at lejemålet kun måtte benyttes til beboelse. Lejemålet var tidsbegrænset til udløb den 31. juli 2017. Endvidere fremgår, at den månedlige leje var på 10.000 kr., at forudbetalt leje udgjorde 30.000 kr., og at depositum ligeledes udgjorde 30.000 kr. Af ”Særlige bestemmelser” fremgik at fremleje eller udlån af det lejede ikke var tilladt hverken helt eller delvist. Endvidere fremgik at lejemålet var tidsbegrænset i en periode på 2 år til den 31. januar 2014.

Med ikrafttrædelsesdato den 1. september 2016 indgik sagsøger aftale med sagsøgte om en villaforsikring af ejendommen. Den årlige præmie var på 4.500 kr. Af forsikringsbetingelserne fremgår blandt andet, at forsikringen omfattede tyveri og hærværk, og at der ved hærværk skulle forstås skade forvoldt med vilje og i ond hensigt. Af undtagelser fremgik, at tyveri og hærværk begået af de sikrede, medhjælp, ejendommens beboere, lånere, lejere og andre med lovlig adgang til forsikringstagerens private område var undtaget. Endvidere fremgik, at dækningen omfattede pludselig skade, som var defineret som en skade, der sker pludseligt, og som ikke er dækket eller undtaget andet sted. Skaden blev angivet til at være pludselig, når den sker på et tidspunkt, hvor både skadens årsag og virkning er øjeblikkelig og uventet. Det fremgår, at skade, der er påregnelig eller opstår ved daglig brug er undtaget for dækning, og det er anført, at dette betyder, at der ikke ydes erstatning for skade, der opstår i forbindelse med de aktiviteter, der normalt forekommer i et hjem. Det kan for eksempel være skade forårsaget af børn, dyr, spild af væsker, skrammer og ridser eller tilsmudsning.

Den 13. september 2016 fandt der en politiaktion sted på ejendommen, og hvoraf det fremgik, at der på ejendommen var et større væksthuse med 638

skunkplanter. I forbindelse med aktionen blev en person ved navn E, som ikke er sagsøgers lejer, anholdt.

Sagsøger kom til stede på ejendommen og sendte den 17. september 2016 følgende sms til lejer D:

”Hej D

Jeg var forbi huset for at hilse på dig og aftale at en ejendomsmægler kunne komme forbi og se på huset og vurderer det -men du var ikke hjemme. Til gengæld så var hoveddøren smadret hvilket bekymrer mig, vil du være sød og kontakte mig hurtigst muligt

Mvh A”

D svarede sagsøger den 18. september 2016 således:

”Hej A. Det er D. Jeg er ik hjem. Jeg rejser til Vietnam. Jeg har fremleje huset til en ven. Jeg har nogen lave i VN. Jeg kommer tilbage om 1 par måneder.”

Beskeden var sendt fra et vietnamesisk nummer.

Sagsøger svarede ved følgende sms:

”Hej D, hvordan får jeg fat i din ven for at lave aftale m ejendomsmægler og om at få repareret hoveddøren ???
Håber du og familien har det godt i Vietnam”

Den 22. september 2016 skrev sagsøgeren yderligere en sms til D, hvoraf fremgår:

”Hej D . Det er A der skriver til dig. Jeg har hørt at politiet har lavet en aktion i huset i lejer af mig i ADRESSE. Jeg har derfor været nede i huset og været indenfor og har konstateret at huset er blevet brugt til dyrkning af hamp. Huset er blevet mishandlet og i har bla skåret hul mellem alle etagerne til udsugning, hoveddør er smadret der er stor risiko for fugt og skimmelsvamp i huset. Der er mange ødelæggelser i huset og du har ikke tilladelse til at fremleje til en anden person uden min forhåndsgodkendelse. Vi har derfor besluttet os for at opsige dit lejemål i huset og beder dig derfor om at sende mig din adresse i Vietnam så jeg kan sende brevet m opsigelsen afsted til dig, vi skal ligeledes aftale overdragelsen af jeres indbo til jer. Håber at høre fra dig hurtigst muligt.
Med venlig hilsen A”

Det fremgår, at sms'en ikke er leveret.

Af en yderligere sms fra sagsøger til D fremgår:

”Hej D
Send mig din nye adresse så jeg kan sende dig en opsigelse af lejemålet i
ADRESSE. Det skylder du mig efter i har ødelagt huset.
Mvh A”

Det fremgår, at denne besked heller ikke er leveret.

Den 24. september 2016 skrev D til sagsøger:

”Hej A! Jeg ked af det for at høre om det. Jeg er rigtigt shok.. Jeg ved ikke
om De har lav noget ulov ligt der inde. Du må gerne lave sagt op papir og
send til mig nu. Adrase i VN. D. ADRESSE 2. Vietnam”

Sagsøger svarede den 26. september 2016, men beskeden er ikke leveret.

Ved brev af 24. september 2016 fra sagsøgers daværende advokat til D opsagde
sagsøger lejemålet, og ved brev af 12. oktober 2016 ophævede sagsøgers
daværende advokat lejemålet over for D.

Af politirapport af 22. september 2016 benævnt ”Lejer af ADRESSE, D”
fremgår:

”Ved telefonisk henvendelse fra A, ejer af ejendommen ADRESSE, oplyste
hun at hun havde udlejet ejendommen til en Vietnamesisk mand ved navn
D, som sammen med sin kone boede i huset.

Sidste gang A så D var ca. et år siden.

A henvendte ved ejendommen fredagen efter politiets aktion, da hun af
andre årsager skulle have fat i D. Her blev hun af flere naboer blev oplyst,
at D havde været ved huset dagen efter politiets aktion.

A forsøgte at kontakte D telefonisk uden held.

Efter et par dage blev A kontaktet af D fra et Vietnamesisk telefonnummer,
hvor D pr. sms oplyste A at han var udrejst til Vietnam og ville være væk i
lang tid. ”

Sagsøger anmeldte skaderne på ejendommen til sit forsikringselskab, sagsøgte B Forsikring. Det hedder i en mail af 26. september 2016 fra sagsøgte til sagsøger:

”Kære A

Tak for din skadeanmeldelse. Vi vender tilbage hurtigst muligt.

Hermed de informationer du har skrevet i skadeanmeldelsen.

Policenr.: XX

...

Skadedato: 12. september 2016

Kl.:

Er ejendommen momsregistreret: Nej

Skadested: ADRESSE

Hvorledes er skaden opstået: Politi aktion hvor døren blev smadret. Lejeren har haft 6 lokaler i huset fyldt med planter. Vi ringer til jer mandag den 19/9 og fik at vide at vi først skulle anmelde når vi kendte skaderne. Vi vil gerne have en taksator ud og se på huset. ”

Det fremgår, at sagsøgte forinden havde anmeldt skaden telefonisk.

Det fremgår af en mail af 30. september 2016 fra sagsøgte til sagsøger blandt andet:

”Kære A

Hermed min mailadresse og kontaktoplysninger.

Som fortalt i telefonen kan vi dække din hoveddør, der er sparket ind af Politiet, under pkt. 16.1.3 – tyveri-Hærværk Politiet har forvoldt skaden med vilje.

De skader der er forvoldt af jeres lejere er desværre direkte undtaget under sammen.

Jeres lejere har med jeres samtykke adgang til bygningen. Det betyder der ikke er dækning for skader forvoldt af disse eller personer, der er komme ind på deres foranledning.

...”

Ved Retten i Roskildes dom af 3. januar 2017 blev E straffet med fængsel i 9 måneder og udvist af Danmark i 6 år. Det fremgår af dommen, at E blev dømt for overtrædelse af straffelovens § 191, jf. lov om euforiserende stoffer ved i perioden forud for den 13. september 2016 på adressen ADRESSE i forening med andre at have dyrket og besiddet cirka 638 cannabisplanter og cannabis stiklinger. Lejeren D har ikke været sigtet eller tiltalt under sagen.

I en mail af 4. oktober 2017 fra politiassistent F, Politi, til sagsøger hedder det:

” ...

Under jr. nr.: XXX blev der under min tid i Task Force, af mig og flere andre kollegaer, foretaget ransagning af dit hus på ADRESSE i forbindelse med produktion af skunk på stedet.

Vi kunne ved aktionering på gerningsdagen konstatere, at en Vietnamesisk person ved navn E boede ulovligt i huset og opholdt sig ulovligt i DK.

Det kunne ydermere ved nærmere undersøgelse konstateres, at den lejer af huset ikke var tilstede eller på nogen måde havde personlige ejendele, papirer, tøj eller lignende på stedet.

Det var med sikkerhed E der boede alene i huset.

E passede huset og den meget organiserede skunk produktion på alle tre etager.

Der var flere steder i huset presenninger på gulvene, hvorpå der sås blankt vand, grundet indendørs vandingsanlæg, samt en luftfugtighed helt udover det sædvanlige blandt andet pga. varmelamper.

Der blev kørt en hel lastbil fuld væk med skunk og materialer til produktion heraf.

...”

I en mail af 5. maj 2020 fra politiassistent G til sagsøgers daværende advokat hedder det:

” ...

Som vi talte om.

Sagen har ikke været bygget op omkring hverken ADRESSE eller D som var tilmeldt adressen. Grunden til, at adressen blev interessant er, at vores fokuspersion i sagen flere gange kørte til stedet, hvor han afleverede gødning og fødevare på adressen. Stedet har ikke været under observation fra politiets side ud over, at når vores egen fokuspersion kørte til stedet. På intet tidspunkt i sagen, så vi nogle personer ved adressen ud over vores fokuspersion. D er aldrig set på stedet.

Vedkommende som i forbindelse med ransagning af adressen blev truffet oplyste på dagen, at han ikke vidste hvilket land han var i. Han troede han var i Tyskland. Han var blevet smidt i en varebil uden ruder i Tjekkiet, og blev kørt til slutdestination, hvor han havde siddet i et hus og klippet planter og dyrket skunk. I mine øjne, helt subjektivt, var han et klart offer for menneskehandel i det vietnamesiske miljø i Europa. Jeg kan ikke huske om han oplyste hvor længe han havde været i huset.

Vedrørende dit spørgsmål til skunkplanter, kan jeg fortælle, at en normal vækstperiode for en skunkplante fra stikling til færdig plante der kan høstes vil være ca. 3 mdr.

...”

Sagsøger indbragte sagsøgte nægtelse af at udbetale erstatning udover døren til Ankenævnet for Forsikring, der den 3. juli 2019 traf afgørelse i sagen, hvorefter sagsøger ikke fik medhold. Det fremgik, at et mindretal på to medlemmer af ankenævnets fem medlemmer fandt, at sagsøgte skulle anerkende, at sagsøger havde været udsat for et dækningsberettiget hærværk.

Sagsøger har opgjort sit krav som følger:

” ...

Beskrivelse af udgift

Manglende husleje i reparationstiden oktober-marts	kr.	60.000,00
Maler spartling af lofter samt maling	kr.	64.500,00
FIRMA 1, Rep. Af lofter og gulve	kr.	48.925,00
FIRMA 1, nye døre og div. rep.	kr.	46.137,50
FIRMA 2, Reparation af hul i sokkel	kr.	7.500,00
FIRMA 2, oprydning og skadebegrænsning	kr.	28.500,00
Gulv Silvan	kr.	16.313,76
Advokat – sætte lejer ud	kr.	5.300,00
Fogde	kr.	1.343,00
Gulvtæppe kælder	kr.	13.380,00
Køb af ny indb. Ovn	kr.	5.300,00
Køb af gipsplader	kr.	1.841,00

Køb af gips skruer	kr.	65.95
Udgifter i alt	kr.	291.965,21

Sagsøger har til dokumentation for udgifterne fremlagt fakturaer fra håndværkere med videre. Disse gengives ikke i dommen.

Det fremgår i øvrigt af sagen, at ejendommen ADRESSE tidligere har været udlejet til andre end D for perioden 1. februar 2013 til 31. januar 2015.

Forklaringer

Der er under sagen afgivet forklaring af sagsøger, A, af hendes nuværende ægtefælle, H, og vidneforklaring af I, J, politiassistent G og politiassistent K.

Der er afgivet skriftlig vidneerklæring af 29. november 2022 fra vidnet L i medfør af retsplejelovens § 297.

A har forklaret, at hun er speditør og var i 2017 kollega til L. Hun havde et hus, ADRESSE, som hun lejede ud, og som var lagt op på en udlejningsportal. Hun var blevet skilt og kunne ikke sælge huset uden at tabe penge, så derfor lejede hun det ud for at komme ud med et bedre resultat. Hun købte lejekontrakten af firmaet "Bo Til Leje". Hun indsendte regnskab til SKAT. SKAT godtog ikke alle elementer, og derfor blev overskuddet af udlejningen som anført i hendes årsopgørelser. Hun drev ikke anden virksomhed, og hun havde ikke revisorbistand. Lejemålets stand var fint. Der var kun en måneds tomgang mellem lejerne, og lejemålet blev malet af lejeren før D. Hun havde googlet ham på nettet og havde talt med ham og var oftere forbi. D ville gerne have hjælp til gasfyret. Hun var også inde og få kaffe hos D. Hun var der vel 3-4 gange pr. år. Det var i vinterhalvåret, der var problemer med gasfyret.

Ved fremvisningen i forbindelse med udlejningen havde der været fire mennesker. D skulle bo der med sin kone og søn. Han drev en restaurationsvirksomhed i København – RESTAURANT, og hun og hendes mand havde også været i restauranten og spise. Der var ingen problemer med ham. Det eneste var, at det kneb for ham med at få klippet hækken, men der var rent og pænt i lejemålet, og han betalte leje. Han betalte den kontant. Han kom forbi på hendes arbejde. Han kørte også for et kurerfirma. Hvis ikke hun var på kontoret, så afleverede han pengene til hendes kollega. I sommerperioden betalte han for 3 måneder. Det var en for hende ukendt mand, som kom og betalte sidste gang, da D ikke havde tid til at komme forbi.

Ejendommen ligger i et villakvarter. Hun blev ringet op af naboen fredag den 16. september 2016, som spurgte hende, om hun var klar over, at der var blevet lavet en razzia på ejendommen om tirsdagen. Hun kørte forbi og konstaterede herefter, at hoveddøren var smadret. Hun kiggede ind ad køkkenvinduet, og det lignede et morads. Hun turde ikke gå ind. Hun var tilbage om lørdagen sammen med sin mand, H, og hun ringede til politiet. Det er ikke korrekt opfattet, således som det står i rapporten af 22. september 2016, at D havde været ved huset. Hun fortalte politiet, at hun havde skrevet en sms til D. Hun sagde, at hun havde skrevet, at hun skulle mødes med en ejendomsmægler, og det var for ikke at skræmme D væk. Hun prøvede at få dialog med D, og derfor stak hun ham en hvid løgn. Hun blev ikke forevist rapporten og var ikke klar over, at det var blevet lavet. Der var mange effekter tilbage på adressen. Hun ringede til forsikringsselskabet og fortalte, hvad der var sket og ønskede, at der kom en taksator ud. Det ville de ikke. De sagde, at hun kunne have tegnet en ekstra forsikring, da det var lejer, der havde gjort det. De troede, at det var lejer, der havde lavet skaderne. Hun prøvede at skadebegrænse. Da hun kom ind i lejemålet, viste det sig, at der ikke var noget tilbage fra D. Vinduerne var dækket af plastic, og det tog de af. De konstaterede, at der var etableret ventilatorer og lavet huller. Gulvet var så vådt, at de var bange for at gå igennem, da vandet var trukket ned. Alt var ødelagt af jord og gødning fra planterne, og der var ikke gjort rent i månedervis. Der lå en madras i køkkenet. Hun tror, at der kun var én, der boede der.

Hun og hendes mand forsøgte at gøre tingene så billigt som muligt. Det var hende, der stod for det. Hendes eksmand havde ingen penge. Hun lånte i banken, og hun lånte af sin nuværende mand. De gjorde alt, hvad de kunne selv. De brugte samtlige weekender herpå. Det som er anført på regningen side 286 i ekstrakten "Pudsning af grund" vedrører reparation af et hul, efter der var ført ventilationsrør ud.

Huset blev sat til salg i april 2017 og solgt i maj 2018.

Der har været flere regninger end det, som er anført. Blandt andet måtte de reparere trinene på trappen, men har ikke gjort dette gældende, fordi trappen jo virkede.

Det er rigtigt, at der lå en lejekontrakt før D. Det var nummer to lejer, og den løb i 2 år. Priserne var ikke steget så meget, så det kunne betale sig at sælge. Disse lejere flyttede før end lejemålet udløb i efteråret 2014. Herefter var der ikke nogen lejer, før D kom til. Den lejekontrakt, der er i sagen, er den anden med D. Han lejede for 2 år og fik lov til at leje 2 år mere. Hun har beholdt depositummet på 30.000 kr., og det er indgået i udbedringsudgifterne. Hun har heller ikke betalt forudbetalt husleje tilbage til D. Dette beløb er også indgået i udgifterne.

Hun havde et andet forsikringselskab, før hun fik sagsøgte, men hun kan ikke huske, hvilket det var, og hun har ikke anmeldt skaden til andre selskaber.

Fra hun kom på ejendommen den 16. september 2016, havde det nok været en 6-8 måneder siden, hun sidst havde været på ejendommen, og hun havde ikke hørt fra naboen, at der var plastic for vinduerne. Naboen havde senere sagt til hende, at der var et mærkeligt lys fra ejendommen.

Sidste gang D kom med penge for lejen var i maj 2016. Regnskabsteknisk delte hun pengene med sin eksmand, men da hun havde lånt ham penge, så aftalte de, at hun kunne beholde hele lejeindtægten. Det var også hende, der afholdt alle udgifterne til huset.

H har forklaret, at han er gift med A. Han er lagerchef. Han har mødt D og var med til fremvisningen af huset. Han har ikke erfaring med udlejning af ejendomme. Da sagsøgers tidligere mand, C, flyttede ud i 2012, blev ejendommen malet, og det var i 2013, at D flyttede ind. Der var standen lige så pæn. D kunne ikke finde ud af gasfyret og radiatorerne, så han var ude for at hjælpe D. Han har mødt D nogle gange. Han var der med sin familie, og han var en god lejer. M fra nr. X talte om, at han ikke var så god til at få hækken klippet, men det havde M talt med ham om.

Han var der i december 2015 for at hjælpe med fyret. Han var i kælderen og stueetagen, og der var ikke noget galt. Det var først, da A ringede den 16. september 2016 efter politiaktionen, at de blev opmærksomme herpå, og politiet havde ikke ringet til dem. Han troede dengang, at det var en storm i et glas vand, men han var ude om lørdagen og blev chokeret. Det lignede ragnarok. Hele stuen var fyldt op, og alt var beskidt. Der var en madras i køkkenet. Ledningerne hang ned fra loftet, og der var slanger ud af loftet. De troede, at det var D, der havde gjort det. De ringede til politiet, der ikke ville fortælle noget. De kørte til Politi og fik at vide, at politiet havde været ude på en aktion, og de fik et nummer, som de kunne ringe til.

De fik lov til at gå ind og skadebegrænse. De fjernede alt det, der var skyld i fugtproblemerne. De skulle have planterne ud og væk. Politiet havde taget det, de skulle have. De talte med håndværkere. De havde gjort en masse selv. Gulve og lofter skulle laves af håndværkere. Der gik ½ år, og de brugte al deres fritid derude. Fogeden havde sagt, at de skulle vente, til brevene blev sendt frem og tilbage. Det arbejde, der blev gjort, var bydende nødvendigt. Huset blev ikke lejet ud efterfølgende.

Vidnet, I, har forklaret, at han er indehaver af FIRMA 1 og har været tømrer gennem 27 år.

Han udførte arbejde for sagsøger på ejendommen, som var i en meget dårlig stand, da han kom derud og bar præg af, at tingene ikke var passet. Han har ikke mødt lejerens D. Alle værelser var berørt af hærværk. Dørene kunne dårligt lukkes og åbnes, der var huller i loftet, og gulvene var skadet. Vinduerne var intakte. Vidnet gav en pris på det arbejde, han skulle udføre. Arbejdet var at reparere skaderne. Den endelige pris svarede til tilbuddet. Der blev fratrukket noget, som ikke skulle laves, så tilbuddet var større end prisen. Arbejdet blev udført inden for perioden, og han fakturerede lige efter. Der var tale om reparationer og ikke en påskønnelse. Lofterne blev lavet som gipslofter. Det var det billigste, men lofterne skulle males bagefter, og det har han ikke gjort. Det var ikke nogen Rolls-Royce model. Det var ikke muligt at bo i ejendommen, som den var.

Vidnet, J, har forklaret, at han er indehaver af virksomheden FIRMA 2. Han er tømrermester og har været det gennem 25 år.

Han har lavet håndværksarbejde for sagsøger. Han gav ikke et tilbud. Ejendommen så forfærdelig ud. Den var fyldt med planter og pletter. Han startede med at rydde ud. Han har ikke mødt D. Politiet havde nok været der først. Der havde været et vandingsanlæg, og der var boret huller og trukket ledninger. Han skulle lave lofter. Der var lavet huller i soklen ned til kælderen. Man kunne ikke bo der, sådan som det så ud. Begge tømrere udførte arbejder. Han lavede køkkenet. Han lavede ikke det samme som den anden tømrer. Han malede ikke efterfølgende, men det skulle males. Det var sædvanlige materialer, han brugte. Det var nødvendigt at udføre arbejdet. Det hele var plask vådt.

Vidnet, politiassistent G, har forklaret, at han har været ved politiet i 22 år. Han startede efterforskningen op og var efterforskningsleder på sagen. De havde fundet ud af, at der var et køretøj, der kørte til forskellige adresser, som stoppede ved sagsøgers ejendom blandt andet. Efterforskningen viste, at ejendommen var lejet ud til vietnamesiske mænd. De har ikke haft kontakt med D. Sagsøger har ikke været mistænkt. Han tror aldrig, at de fandt ud af, hvem D var, da han flygtede ud af landet. Den person, de anholdte, forklarede, at han havde haft spillegæld, og han var blevet proppet ind i en varevogn og sat af på adressen. Han troede, at han var i Tyskland. Vidnet selv har ikke været på ejendommen. Den anholdte havde bare fået at vide, at han skulle arbejde. Det er helt klart vidnets opfattelse, at han var udsat for menneskehandel. De har ikke efterforsket D. Det er et ressourcspørgsmål. De havde opklaret det, som de ønskede, og de har ikke gravet for at få fat på D.

Vidnet, politiassistent K, har forklaret, at han har været 27 år ved politiet. Vidnets rolle var sammen med to kollegaer at foretage ransagning og anholdelse af mistænkte. De rettede henvendelse på adressen. Døren

var låst, og der stod en mand. De måtte åbne døren med magt, og fik fat i personen og anholdt ham. Personen signalerede, at han var døvstum og stod med en telefon, som vidnet fik afbrudt. I køkkenet var der et soveområde med madrasser. Man kunne se, at ejendommen var indrettet som et skunklaboratorium. De var ude og slå til på flere adresser. Vidnet er ikke bekendt med navne eller rollefordelinger. Han husker det, som om der var to madrasser, men han ved ikke, om der boede flere på stedet. Alt interiør var væk. Der var mange planter med varmelamper og store udsugningsanlæg, og der var plastic for vinduerne. Tit omgås elmåleren i sådanne tilfælde. Vidnet så ikke andre på stedet, end den anholdte, som blev overgivet til andre. Han kender ikke den anholdtes rolle i sagen. Han kan ikke huske, om produktionen lige skulle være startet op. Der kan normalt høstes skunk 3-4 gange om året. Han ved ikke, hvor længe huset har været under overvågning, og han kan ikke huske, om der skulle være et vindue, der var smadret eller en dør, der var blevet brudt op. Hvis døren havde været forsynet med hængelås, så ville det være blevet skrevet i rapporten.

Af skriftlig vidneerklæring af 29. november 2022 fra vidnet L fremgår:

”Så har jeg endelig haft tid til at svare på de spørgsmål i stiller her. Er der ting i vil have uddybet eller evt yderligere spørgsmål, er i velkomne til at skrive til mig på denne mail, eller ringe til mig på mit nummer nederst.

1: I Juni 2019 var A min afdelings chef ved FIRMA 3 i BY.

2 + 3 +4: Jeg husker ikke de præcise datoer men der var flere gange hvor A lejer (Mener han hed D, men er langt fra sikker - i hvert fald asiatisk udseende) kom på kontoret i BY og afleverede huslejen i en kuvert til A. Ved flere tilfælde med aflevering af huslejen, var A ikke til stede på kontoret, og derfor tog jeg imod pengene. Hun nævnte altid inden hun kørte at han muligvis ville komme forbi med huslejen og at jeg bare skulle tage imod i pengene hvis hun ikke var der.

5: Hvis jeg modtog lejen var det fordi A ikke var til stede på kontoret. Det kunne være til møde eller et ærinde i byen.

6: Jeg lagde dem enten ind på A's bord i en skuffe hvis jeg vidste hun kom tilbage, ellers i min egen skuffe ved mit skrivebord som kunne læses, i tilfælde af hun ikke var tilbage før næste dag, hvor jeg så kunne give hende pengene i hånden.

7: Jeg husker det som om A nævnte det var 10.000 per gang, men jeg kender ikke det præcise beløb, for jeg åbnede aldrig kuverten og tjekkede

hvor mange der var. Jeg kunne mærke der var sedler i men da det ikke var til mig, så jeg ikke nogen grund til at jeg skulle begynde at tælle om det hele var der osv. Det ragede i bund og grund ikke mig hvad deres aftalte beløb var, og jeg er aldrig blevet bedt om at tælle efter heller.

Jeg er ret usikker på hvor mange gange vi snakker om i alt han var forbi, men i løbet af de år vi arbejdede sammen der, skal det nok have været mellem 7-10 gange - dog kan det ha været både mere og færre. Det var ikke en detalje jeg skulle bide mærke i da det intet havde med mig at gøre, så det er ikke ligefrem noget jeg behøvede at huske voldsomt meget på. Flere gange hvor han kom forbi var A på kontoret, og derfor skulle jeg ikke tage imod, så derfor er det svært at sætte et helt præcist tal på.

Er det ellers yderligere ting i vil have uddybet, eller spørge om, er i velkomne til at kontakte mig.”

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført:

” ...

Til støtte for påstanden gøres det gældende:

Af Forsikrings Ankenævnets kendelse af 3. juni 2019 (bilag 18) fremgår det, at 40 procent af medlemmerne i Ankenævnet giver sagsøgeren medhold i, at forsikringstageren har været udsat for en dækningsberettigende skade.

Mindretallet bestod af 2 medlemmer og flertallet af 3 medlemmer jf. bilag 19.

Nævnets mindretal fandt, at klageren havde været udsat for et dækningsberettigende hærværk.

Mindretallet præciserede, at de omfattende skader på ejendommen var sket i forbindelse med cannabisproduktionen samt anførte, at skaderne var forvoldt ”*med vilje og i ond hensigt*” og opfyldte derfor forsikringsbetingelserne punkt. 16.1.3.

Mindretallet fandt herefter, at det var sagsøgte som skal løfte bevisbyrden for, at skaderne er sket ved gerningsmænd, som har haft lovlig adgang til ejendommen, således at skaden er omfattet af forsikringsbetingelsernes undtagelser. Mindretallet anførte i den forbindelse, at sagsøgte **ikke havde bevist**, at lejeren har forestået eller medvirket i øvrigt til cannabisproduktionen, og at hverken sagsøger eller lejer har været sigtet, tiltalt eller dømt.

Det gøres endvidere gældende, at Ankenævnets flertal fortolker Lejelovens bestemmelser forkert, idet gerningsmændene ikke kan have haft lovlig adgang til ejendommen uden forudgående skriftlig aftale med sagsøger. Det kan i den forbindelse heller ikke pålægges sagsøger at føre kontrol med sine lejere. Dette følger af Lejelovens § 26 vedrørende personer omfattet af lejersens husstand note 168: ***”At lade udlejeren føre kontrol med, om sådanne personer deltager i udgifterne til leje mv. ville være upassende og uigennemførligt.”***

Sagsøger ses i henhold til noterne til Lejelovens bestemmelser ikke at kunne forpligtes til yderligere kontrol med hvem som de facto boede på ejendommen, og det gøres i den forbindelse også gældende, at sagsøger havde besøgt lejer i julen 2015.

I Ankenævnets øvrige kendelser af 2.11.2022 samt 4.11.2020 kommer Ankenævnet i begge tilfælde frem til, at sagsøgeren er berettiget til Retshjælpsdækning. Det følger af de generelle betingelser for Retshjælpsdækning, at det er en betingelse for retshjælpsdækning, at forsikringstageren har rimelig grund til at føre proces.

I kendelsen af 4.11.2020 (bilag 30) henviser Ankenævnets flertal til mindretallets bemærkninger i den oprindelige afgørelse AK 91.647 af 3. juni 2019 (bilag 18):

Der blev blandt andet lagt vægt på, at lejerens hverken var sigtet, tiltalt eller dømt. Mindretallet fandt herefter, at gerningsmand 1 og 2 ikke har haft lovlig adgang til ejendommen. Der er blandt andet lagt vægt på, at det fremgik af lejekontrakten, at det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end: Ejendommens samlede areal benyttes til beboelse, og at det fremgår af kontraktens § 11, at ’fremleje eller udlån af det lejede er ikke tilladt, hverken helt eller delvist’.

Klageren har ikke samtykket til anden benyttelse end beboelse og har ikke givet gerningsmand 1 og 2 lovlig adgang til ejendommen. Der henvises i øvrigt til lejelovens §§ 25 og 26. Mindretallet finder derfor, at selskabet skal anerkende, at klageren har været udsat for et dækningsberettigende hærværk”.

Bevisbyrderegler

Det gøres gældende, at det også er Ankenævnet for Forsikrings opfattelse, at det ikke er sagsøger, men sagsøgte som har bevisbyrden for, at forsikringsbegivenheden er omfattet af dækningsundtagelsen.

Sagsøgte har fortsat ikke fremlagt nogen form for dokumentation for, at sagsøger eller lejer skulle have deltaget i skunkproduktionen eller at de dømte jf. bilag 10 og 11 skulle have været en del af lejerens husstand eller på anden vis have haft nogen form for forbindelse til lejer, dennes familie eller have haft lovlig adgang til sagsøgers private ejendom.

Fremleje

Ankenævnet har den 4.11.2020 også taget stilling til sagens materialitet vedrørende det påståede fremlejeforhold, idet Ankenævnet henviser til, at de som mindretallet den 3. juni 2019 (som udgjorde 40 procent af Ankenævnets sammensætning) ikke mente, at selskabet havde løftet bevisbyrden for, at der overhovedet var tale om fremleje samt at selskabet heller ikke havde løftet bevisbyrden for, at de dømte havde nogen forbindelse til forsikrings-tager, lejer eller i øvrigt tilknytning til lejers husstand. Ankenævnet konkluderede derfor i kendelsen fra 2020, nøjagtig som mindretallet i 2019, at de dømte personer for skunkproduktionen ikke havde haft lovlig adgang til ejendommen, og derfor heller ikke kunne være omfattet af Lejelovens § 25 og § 26.

Siden Ankenævnets afgørelse fra 2020 har selskabet ikke fremlagt nogen nye oplysninger i retssagen for Retten i Aarhus, retssagen for Retten i Roskilde eller i Ankenævns-sagerne, som dokumenterer deres påstand om et fremlejeforhold. Derfor er der fortsat tale om en udokumenteret påstand.

Bevisbyrden for fremleje- og erhvervsforhold ej løftet

Allerede fordi Ankenævnet nu i 3 tidligere kendelser har tilkendegivet, at bevisbyrden **ikke** er løftet af selskabet for det påståede fremleje- og erhvervsforhold, så bør sagsøgte heller ikke vurderes i nærværende sag at have løftet bevisbyrden for et fremlejeforhold, idet sagsøgte i så fald ikke ville være tilpligtet at yde sagsøger retshjælpsdækning til nærværende rets-sag. I overensstemmelse hermed er selskabet nu i to kendelser blevet tilpligtet til at betale retshjælpsdækning til sagsøger, fordi Ankenævnet ikke fandt, at selskabet kunne henvise til disse undtagelser for dækning.

Skaderne på ejendommen henhører under policens punkt 16.3, (bilag 12) idet skaderne må sidestilles med hærværk, idet de er påført med vilje og med ond hensigt.

Dækningsundtagelsen for hærværk omfatter: Lejer, medlemmer af lejers husstand eller andre med lovlig adgang til ejendommen.

I kendelse af 4. november 2020 (bilag 30) tilpligter Ankenævnet for Forsikrings flertal, sagsøgte til at give sagsøger retshjælpsdækning med henvisning til mindretallets bemærkninger i 2019: ” **Selskabet har ikke bevist, at**

***forholdet falder ind under forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestem-
melse.”***

Tvisten udspringer ikke af lejeaftalen

Det fastholdes, at forsikringsbegivenheden og den efterfølgende tvist er opstået som følge af, at for forsikringstager ukendte gerningsmænd har tilegnet sig forsikringstagers ejendom, og disse strafferetligt dømte gerningsmænd jf. bilag 10 og bilag 11 har herefter haft en skunkproduktion i ejendommen.

Denne tilegnelse og efterfølgende skunkproduktion kunne være sket uagtet om, sagsøger havde lejet ejendommen ud eller ej.

Det bestrides endvidere, at sagsøger den 19. september 2016 skulle have oplyst, at lejer havde dyrket skunk i huset. Sagsøger havde på dette tidspunkt ingen viden om, hvem som havde dyrket skunk i huset. Dette er dokumenteret ved bilag 2, hvor sagsøger tilskrev D per SMS. Sagsøgeren fik først senere viden om, hvem der var anholdt af politiet. Dette ses af bilag 21 mail af 5. maj 2020, hvor pa. G skriver til advokat N: ***”D (lejer) er aldrig set på stedet.”***

Som det ses af bilaget, svarede D, at han havde lejet huset ud til en ven, intet om hvem denne er. Bilag 2 dokumenterer ikke, at denne ”ven” skulle være den samme som blev anholdt af politiet eller i øvrigt have boet sammen med D og dennes familie, idet det netop er anført i korrespondancen fra D: ”Jeg er ik hjem”, at han har noget at lave i Vietnam og kommer tilbage om et par måneder. Sagsøgte har anført, at D’s grammatiske fejl skal fortolkes som om, at denne på dette tidspunkt fortsat opholder sig i Danmark. Af samme bilag fremgår det, at D den 24.9.2016 skrev til sagsøger, at han var i chok, og han ikke vidste noget om, at der skulle være lavet noget ulovligt i huset.

D opgav endvidere en adresse i Vietnam, hvor den senere skriftlige opsigelse af lejemålet blev leveret til af TNT og afhentet af D ultimo september 2016 jf. bilag 3.

Det har efter det oplyste heller ikke været muligt for politiet på nogen måde at komme i kontakt med lejer, som angiveligvis stadig opholder sig i Vietnam.

Det gøres gældende, at politiet ikke har foretaget nogen efterforskningskridt mod hverken lejer eller sagsøger. I bilag 16 oplyser politiassistent F, at det var politiets klare opfattelse, at hverken sagsøger eller lejer havde noget kendskab til, medvirkede eller på anden måde del i

skunkproduktionen på ejendommen. Poliassistenten svarede endvidere nej til, at der var nogen rimelig grund til ransagning, sigtelse, anholdelse eller andre efterforskningsskridt mod sagsøger eller lejer.

Poliassistent G oplyste endvidere i korrespondancen:

- Den anholdte ved politiindsatsen opholdt sig ulovligt i Danmark (s.1)
- Der boede ikke andre end anholdte i huset
-

Poliassistenten anførte endvidere om den anholdte person på ransagningstidspunktet: ***"Han vidste ikke, hvilket land han var i. Han troede, at han var i Tyskland. Han var blevet smidt i en varebil uden ruder i Tjekket og blevet kørt til slutdestination, hvor han har siddet i et hus og klippet planter og dyrket skunk. I mine øjne, helt subjektivt, var han i mine øjne et klart offer for menneskehandel i det vietnamesiske miljø."***

Elforbrug

Der henvises i øvrigt til mailkorrespondancen i bilag 5, hvori det anføres, at gerningsmændene havde revet plommen af EL-måleren, hvorfor sagsøger heller ikke kunne have haft viden om et stort Elforbrug på ejendommen, hvilket der sædvanligvis er, når der er en sådan produktion.

Erstatningsopgørelsen

Erstatningspåstanden fastholdes i sin helhed.

Ejendommen var i fin stand før skunkproduktionen, der henvises i den forbindelse til, at ejendommen var sat til salg før udlejning.

Sagsøger kunne ikke få adgang til sin ejendom uden brug af en udkørende fagedforretning, hvorfor det fastholdes, at disse udgifter i den forbindelse har været nødvendige og adækvate.

Lejeindtægterne er angivet for perioden, som det tog at udbedre skaderne. Ejendommen kunne have været udlejet tidligere, såfremt sagsøger havde fået dækning fra hendes forsikringselskab (sagsøgte), men henset til at dette blev afvist, havde sagsøger ikke økonomi til at lade håndværkere forestå alt arbejdet.

Sagsøger og hendes mand udførte derfor arbejdet i deres fritid, idet de begge har fuldtidsarbejde. Af denne grund er kun materialerne til istandsættelsen medtaget i erstatningspåstanden, som der er dokumenteret ved bilag til indkøb af samme.

Det fastholdes, at der ikke har været tale om istandsættelse af ejendommen men alene udbedring af skaderne efter skunkproduktionen.

Yderligere redegørelse for omfanget af skaderne samt udbedring af skaderne ved ejendommen vil ske ved vidneførsel og bilag.

Lejeindtægter

Sagsøger modtog lejen i kontanter, hvorfor der ikke kan fremsendes kontoudskrifter for indbetalingerne, hvilket er dokumenteret ved den skriftlige vidneerklæring fra L.

Lejeindtægterne er indberettet og godkendt af SKAT. Der er tale om en sædvanlig leje for et lejemål af den pågældende slags, ligesom sagsøgeren har fået tilsvarende leje fra tidligere lejere.

...”

Forsikring B har i sit på- standsdokument anført:

”...

2. Anbringender

Det gøres til støtte for frifindelse påstanden overordnet og i overensstemmelse med Ankenævnet for Forsikrings afgørelse gældende, at de af sagen omhandlede skader på ejendommen ADRESSE ikke er dækningsberettigede.

Det er sagsøger, som skal bevise både berettigelsen og størrelsen af det indtalte krav.

Det er således i medfør af de almindelige forsikringsretlige regler sagsøger, som skal løfte bevisbyrden for, at hun har været udsat for en forsikringsbegivenhed, som er omfattet af forsikringen. Bevisbyrden skal løftes i relation til hver af de opgjorte poster.

Sagsøger har ikke løftet bevisbyrden.

Kravet bestrides i sin helhed og i sine enkelte dele under henvisning hertil.

2.1 Skaden er ikke dækningsberettiget

For det tilfælde, at retten måtte finde, at det påhviler B Forsikring at godtgøre, at den anmeldte skade kan henføres under en dækningsundtagelse, gøres det gældende, at skaden ikke er dækket af forsikringen, efter-

som der er tale om handlinger foretaget af personer, som havde lovlig adgang til den forsikrede ejendom, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1.3 (bilag 12, side 14).

Det bestrides, at Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 4. november 2020 (bilag 30)'s gengivelse af mindretallets bemærkninger i kendelse af 3. juni 2019 – som anført i sagsøgers sammenfattende processkrift af 31. august 2022, side 3 – skal forstås sådan, at ankenævnet vurderer, at sagsøgte ikke har løftet denne bevisbyrde.

Gengivelsen af mindretallets bemærkninger sker som led i vurderingen af, om der var rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene. Ankenævnet for Forsikring har én gang taget stilling til sagens materie (spørgsmålet om forsikringsdækning), og flertallet gav sagsøgte medhold i, at skaderne ikke var forsikringsdækkede.

På baggrund af sms'er fra sagsøgers lejer af 18. september 2016 (bilag 2, side 2) og 24. september 2016 (bilag 2, side 6) må det lægges til grund, at lejer havde fremlejet lejligheden til gerningsmændene, der således havde "lovlig adgang" til forsikringsstedet.

Dette gælder uanset bestemmelser i lejekontrakten om fremleje, da spørgsmålet om »lovlig adgang« i forsikringsretlig henseende alene sigter til, om de pågældende personer udøvede skaden under en ulovlig indtrængen. Den omstændighed, at sagsøger ikke selv havde givet de skadevoldende personer adgang til ejendommen, eller at D ifølge lejekontrakten ikke var berettiget til at fremleje ejendommen, kan ikke føre til et andet resultat, jf. også Ankenævnet for Forsikrings afgørelse i sag nr. 84.283 af 4. november 2013.

Såfremt retten måtte finde det afgørende, om sagsøgers lejer, D, selv var involveret i cannabisproduktionen eller havde kendskab hertil, gøres det gældende, at der er holdepunkter for, at dette var tilfældet.

På baggrund af de tidsnære beskrivelser, herunder at sagsøger ifølge bilag 7 selv har forklaret til politiet, at hun ved besøg på adressen den 16. september 2016 har fået oplysning fra flere naboer om, at D havde været til stede ved huset den 13. september 2016 (dagen efter politiaktionen), D's egen oplysning om, at huset var fremlejet til en ven, og at D efterfølgende ikke har været kontaktbar, er der holdepunkter for at lægge til grund, at sagsøgers lejer var bekendt med den ulovlige cannabisproduktion.

Det gøres videre gældende, at de omkostninger, som har været forbundet med at retablere ejendommen efter cannabisproduktion, heller ikke er forsikringsdækkede som "pludselig skade" (at skaderne udgør en forsikringsbegivenhed). Der er blandt andet tale om planlagte bygningsændringer i form af gennembrydning af lofter og gulve, og hverken skadens årsag eller virkning er "øjeblikkelig og uventet", jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.2.6.

2.2 Sagsøgers krav er ikke dokumenteret

Såfremt retten finder det godtgjort, at skaden som sådan er dækket af bygningsforsikringen, gøres det subsidiært gældende, at B Forsikring alene kan tilpligtes at betale et væsentligt mindre beløb end opgjort af sagsøger.

Det gøres overordnet gældende, at det påhviler sagsøger at dokumentere, at det opgjorte økonomiske tab i sin helhed, og for så vidt angår hver enkel post, er forårsaget af en dækningsberettiget begivenhed og efter sin art er dækket af forsikringen. Sagsøger har ikke løftet bevisbyrden.

Det gøres videre gældende, at det for hver eneste dækningsberettigede skade påhviler sagsøger at dokumentere sit krav. Denne bevisbyrde er ikke løftet for langt hovedparten af posterne.

Sagsøgte bemærker følgende i relation til de enkelte udgiftsposter, jf. sagsøgers opgørelse i bilag 15:

2.2.1 Ad påstået huslejetab

For så vidt angår det indtalte krav på kr. 60.000,00 vedrørende erstatning af huslejetab i perioden oktober 2016-marts 2017, gøres det først og fremmest gældende, at forsikringen kun dækker et dokumenteret tab af huslejeindtægt i henhold til gældende lovlige lejekontrakter, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.2.

Sagsøger har ikke fremlagt lovlige lejekontrakter gældende for den påståede periode, hvorfor kravet ikke er forsikringsdækket.

Kravet bestrides endvidere som udokumenteret.

Efter fremlæggelsen af bilag 40-42 og den skriftlige vidneerklæring bestrides det ikke, at sagsøger på et tidspunkt – også forud for udlejning til D – har haft en huslejeindtægt på kr. 10.000 om måneden.

Sagsøger har imidlertid ikke dokumenteret, at hun i hele den påståede periode (oktober 2016-marts 2017) ville have haft en huslejeindtægt, hvis skaden ikke var sket. Kravet bestrides på den baggrund som udokumenteret.

2.2.2 Ad istandsættelse af lofter og vægge

Sagsøgers påståede krav på kr. 64.500,00 i relation til spartling, filtning og maling af alle lofter samt maling af alle vægge (bilag 15, side 16) bestrides.

Sagsøger har ikke dokumenteret, at disse arbejder – som i vidt omfang udgør helt almindelig istandsættelse af et lejemål efter endt lejeperiode på flere år – er nødvendiggjort af indretning til cannabisproduktion. Sagsøger har ikke med fremlæggelsen af bilag 17 og 43 dokumenteret lejemålets stand inden indretning til cannabisproduktion.

På denne baggrund bestrides tillige årsagssammenhængen.

2.2.3 Ad reparation af lofter og gulve, nye døre og diverse rep.

Sagsøger har fremlagt og påstået betaling i henhold til to fakturaer udstedt af FIRMA 1, hvoraf faktura nr. 9207 af 16. december 2016 (bilag 15, side 14) angiver at vedrøre gipslofter, gulve og nye døre, mens faktura nr. 9221 af 17. februar 2017 (bilag 15, side 15) blandt andet angiver at vedrøre lægning af gulve samt levering og montering af gulve.

Sagsøger har ikke dokumenteret, at disse arbejder – som desuden forekommer overlappende – er nødvendiggjort af indretning til cannabisproduktion og hverken helt eller delvist udgør helt almindelig istandsættelse af et lejemål efter endt lejeperiode.

På denne baggrund bestrides tillige årsagssammenhængen.

2.2.4 Ad "Reparation af hul i sokkel" og skadebegrænsning mv.

Sagsøger har fremlagt og påstået betaling i henhold til to fakturaer udstedt af FIRMA 2, som angiver at vedrøre henholdsvis pudsning af grund og skadebegrænsning mv.

Faktura nr. 190-16 (bilag 15, side 12) på kr. 28.500,00 vedrørende affugtning, gipslofter i stueetage, isolering, bortskaffelse af affald og fjernelse af gulv i kælder bestrides som udokumenteret.

Det bestrides, at kr. 7.500,00 vedrører "Reparation af hul i sokkel". Ifølge faktura nr. 191- 17 (bilag 15, side 13) vedrører beløbet "Pudsning af grund

ifølge aftale". Fakturateksten må have bevismæssig overvægt i forhold til en efterfølgende indhentet erklæring.

Sagsøger har ikke dokumenteret, at arbejderne, som er udført af FIRMA 2 helt eller delvist er nødvendiggjort af indretning til cannabisproduktion og ikke udgør forbedring af ejendommen henholdsvis almindelige istandsættelser.

På denne baggrund bestrides tillige årsagssammenhængen.

2.2.5 Ad omkostninger til materialer

Sagsøger har i sammenfattende processkrift af 31. august 2022 oplyst, at sagsøger for størsteparten har lavet reparationerne selv, idet sagsøger ikke havde økonomi til at hyre professionelle håndværkere til hele arbejdet. Sagsøger påstår erstatning af følgende materialer:

- Gulv Silvan (bilag 15, side 21-22)
- Gulvtæppe kælder (bilag 15, side 17)
- Køb af ny indb. Ovn (bilag 15, side 18)
- Køb af gipsplader (bilag 15, side 19)
- Køb af gips skruer (bilag 15, side 20)

Det bestrides, at sagsøger har ført bevis for omfanget af egenudførte reparationer.

Dertil kommer, at sagsøger både kræver erstatning for "gulve" på baggrund af bilag 15, side 17, 21 og 22 og fakturaer fra FIRMA 1 (bilag 15, side 14-15).

Kravene bestrides på den baggrund som udokumenterede.

2.2.6 Ad omkostninger forbundet med udsættelsesforretningen

For så vidt angår omkostninger forbundet med udsættelsesforretningen (salær til advokat på kr. 5.300,00 samt udgifter til låsesmed og taxa på kr. 1.343,00, jf. bilag 15, side 5-11), gøres det gældende, at disse omkostninger efter deres art ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Der er således hverken tale om udgifter til udbedring af en skade eller følgeomkostninger, som er dækket i henhold til forsikringsbetingelserne. Der er derimod tale om omkostninger forårsaget af sagsøgers lejers mislighol-

delse af lejemålet, hvilke sædvanligvis vil blive indkrævet hos lejer som led i flytteopgørelsen.

Det påhviler sagsøger at godtgøre, at der er tale om et forsikringsdækket tab. Sagsøgte har ikke formået (eller forsøgt) at løfte bevisbyrden i så henseende.

Kravet bestrides på den baggrund i det hele som udokumenteret.

...”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Retten begrundelse og resultat

Det er sagsøgers bevisbyrde at godtgøre, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Retten lægger til grund, at sagsøger har indgået forsikringsaftale med sagsøgte den 1. september 2016. Poliaktion fandt sted den 13. september 2016, hvor det blev afdækket, at ejendommen var blevet brugt som skunklaboratorie med store skader til følge, herunder at gulvene var gennemvædet med vand, og der var boret huller til ventilation og til elektricitet til varmelamper til skunkplanterne.

Det fremgår, at E var tiltalt for en periode forud for den 13. september 2016 at have dyrket disse skunkplanter på ejendommen. Det fremgår af bevisførelsen, at planterne kan høstes 3-4 gange om året, og at det tager cirka 3 måneder at fremstille planterne. Dette støttes af, at det er anført i mail af 5. maj 2020 fra politiassistent G, at E's arbejde også var at klippe planterne, hvilket tyder på, at planterne var færdige til forarbejdning. Retten finder derfor, at fremstillingen har fundet sted i det væsentligste forud for forsikringsaftalens indgåelse den 1. september 2016 og med stor sandsynlighed også i en længere periode forud herfor, henset til beskrivelsen af ejendommens tilstand, herunder at gulvene var så gennemvædet af vand, at sagsøger var bange for at gå igennem, ligesom sagsøger har forklaret, at der ikke havde været gjort rent i månedsvis.

Der kan således ikke have været tale om en pludselig skade – eller en skade – som er sket i forsikringsperioden den 1. september 2016 til den 13. september 2016, og retten finder allerede af den grund, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade, som anført i forsikringsbetingelserne.

Retten finder dog anledning til at bemærke, at lægger man til grund, at skaden skal henføres under en dækningsundtagelse, og som det påhviler sagsøgte at godtgøre, finder retten, at sagsøgte har løftet bevisbyrden for, at skaden kan henføres under en dækningsundtagelse.

Det fremgår af lejekontrakten, at D ikke måtte fremleje lejemålet eller låne det ud til andre. D fremlejede, ifølge sin egen sms, lejemålet til en ven i strid med lejekontrakten. Denne ven, eller andre, har herefter etableret skunklaboratoriet, idet bemærkes, at politiet af ressourcemæssige årsager ikke har taget stilling til, hvilken rolle D eventuelt måtte have haft i sagen, da han udrejste til Vietnam og ikke har ladet høre fra sig.

Efter lejeretlige regler, havde denne fremlejer eller andre, som pågældende måtte have givet adgang til lejemålet, ikke lovlig brugsret til lejemålet, da dette ifølge kontrakten ikke måtte fremlejes eller udlånes, men dette er ikke ensbetydende med, at de rent forsikringsretligt ikke havde lovlig adgang til lejemålet. Der er ikke noget, der tyder på, at ejendommen er blevet overtaget i forbindelse med opbrud af et vindue eller en dør, men derimod, at lejeren, D, har givet andre adgang til ejendommen således, som det også fremgår af hans sms. Retten finder derfor, at de personer, som har etableret skunkvirksomhed i ejendommen, i forsikringsretlig henseende har haft lovlig adgang til ejendommen, hvilket også støttes af praksis fra Ankenævnet. Der er herefter også tale om en dækningsundtagelse, og der kan heller ikke af denne grund gives sagsøger medhold i påstanden, hvorefter sagsøgte frifindes.

Sagsomkostninger

Da sagsøger har tabt sagen, skal sagsøger betale sagsomkostninger til sagsøgte, dog lægger retten vægt på, at sagsøgte har tabt sagen vedrørende forældelse, som blev afgjort ved delhovedforhandlingen.

Sagsomkostningerne er herefter, efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 35.000 kr. B Forsikring er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, B Forsikring, frifindes.

Sagsøger, A, skal til sagsøgte, B Forsikring, betale sagsomkostninger med 35.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.

/doc



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke (klage over) dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære (klage over) denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Du kan kun anke dommen, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan du kun kære omkostningsafgørelsen, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er **4 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **4 uger**.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er **2 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **2 uger**.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen.

Hvis du søger om tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indlevere

ansøgningen på [minretssag.dk](https://www.minretssag.dk).

Du kan læse mere på [domstol.dk](https://www.domstol.dk).

Publiceret til portalen d. 17-01-2023 kl. 12:00

Modtagere: Advokat , Advokat (L) Kristian Torp Jensen, Sagsøgte B
Forsikring, Sagsøger A