

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. januar 2024 blev i sag nr. 100363:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Hedvig Försäkring AB
Malmskillnadsgatan 32
SE 111 51 Stockholm

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring. I klageskema af 8/9 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Jeg ønsker en rimelig refusion for det formodede tab som selskabet har påført mig ved at afslå retshjælpsdækning."

Klageren har i brev af 8/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg henvender mig hermed med en formel klage angående forsikringsselskabet Hedvig Forsikring A/S.

Klagen drejer sig om selskabets håndtering af min anmodning om retshjælpsdækning i forbindelse med en huslejesag vedrørende min lejlighed på ...

Jeg mener, at Hedvig Forsikring A/S har afvist min anmodning om retshjælpsdækning på et fejlagtigt grundlag og uden gyldig grund, på trods af dokumenteret berettigelse hertil, som bekræftet af min advokat, ...

Jeg vil gerne fremhæve, at det er min opfattelse at Hedvig Forsikring A/S har tilsidesat sine egne forsikringsbetingelser og ikke har fulgt den almindelige praksis for håndtering af sager af denne karakter.

Ankenævnet for Forsikring

2.

100363

Det er dokumenteret, at jeg anmeldte sagen til behandling hos Hedvig Forsikring A/S i god tid, og jeg holdt mig nøje til den fastsatte frist for indbringelse for Boligretten, med fuld tillid til, at mine omkostninger ville blive dækket i forbindelse med den kommende hovedforhandling.

Trods min rettidige anmeldelse og løbende kommunikation med Hedvig Forsikring A/S om fristen via selskabets app-beskedservice, har selskabet gentagne gange meddelt mig, at de afventede svar fra deres juridiske repræsentant, ... Det er min opfattelse, at [selskabets repræsentant], som har et omdømme, der efterlader meget at ønske (se vedhæftede bilag), har fejlfortolket eller måske direkte ignoreret sagen, hvilket har resulteret i overskridelse af ankefristen til Boligretten.

Jeg vil gerne påpege, at min tilfredshed som forsikringstager hos Hedvig Forsikring A/S var intakt indtil dette tidspunkt. Jeg blev dog foruroliget over selskabets meddelelse om sin forestående tilbagetrækning fra det danske marked og dets samtidige samarbejde med ... som juridisk partner. Samtidig afviste selskabet min retmæssige anmodning om forsikringsdækning, på trods af at den var åbenlys og velbegrundet.

Min påstand er, at hvis Hedvig Forsikring A/S ikke selv direkte har påvirket denne situation, har [selskabets repræsentant] med sit uberettigede tøven skabt en umulighed for, at ankefristen kunne overholdes, sandsynligvis med det formål at forhindre mig i at forfølge min sag ved Boligretten hvor udfaldet forventeligt ville være faldet ud til min fordel og kunne have resulteret i en væsentligt lavere husleje. Til sammenligning betaler de øvrige tre lejere i min opgang en betydeligt lavere husleje på omkring DKK 4.000 mindre for tilsvarende lejemål. Dokumentation for dette kan fremsendes efter ønske.

Som beskrevet af [klagerens advokat], er udlejerens forpligtet til at dokumentere betydelige forbedringer, hvilket ikke er sket i mit tilfælde.

For at sikre, at min klage er velbegrundet, har jeg søgt rådgivning fra to eksperter, nemlig den pensionerede advokat ..., en anerkendt specialist inden for lejeret og underviser ved ... Universitet, samt min advokat ..., der selv sidder i Huslejenævnet i ... Kommune. Begge eksperter har bekræftet min ret til retshjælpsdækning, og en af dem har endda vurderet, at ethvert andet dansk forsikringsselskab ville have anerkendt retshjælpsbehovet på det foreliggende grundlag.

Da Hedvig Forsikring A/S nu forlader det danske marked, og vores forsikringsforhold er afsluttet, har jeg en økonomisk fordring mod Hedvig Forsikring A/S. Jeg anmoder derfor Ankenævnet for Forsikring om at vurdere min sag.

Hvis Ankenævnet for Forsikring har spørgsmål eller behøver yderligere dokumentation, er jeg naturligvis villig til at bistå med det.

Jeg ser frem til en grundig undersøgelse af min klage og håber på en retfærdig og rettidig afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring."

Selskabet har i brev af 13/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Problemstilling

Klagen vedrører en anmodning vedrørende retshjælp, som Hedvig Forsikring modtog den 14. juni. Anmodningen omhandler en afgørelse vedrørende forsikringstagers husleje, hvor forsikringstager

hævder, at lejen er for høj. forsikringstager anfører, at Hedvig har tilsidesat egne forsikringsbetingelser og forsømt standardprocedurer i sagsbehandlingen. Desuden påstår forsikringstager, at forsinkede svar fra Hedvig og [selskabets repræsentant], som havde kontakten med forsikringstagers repræsentant, resulterede i overskridelse af ankefristen, muligvis med forsætligt formål om at forhindre forsikringstager i at føre sagen ved Boligretten. Hedvig Forsikring benytter sig af et samarbejde med [selskabets repræsentant] til skadebehandling af sager vedrørende retshjælp. Herefter vurderede vi Hedvig Forsikring, ud fra [selskabets repræsentants] opfordring, at vi ikke kunne dække denne klage, da forsikringstagers advokat ikke kunne fremlægge rimelige grunde for sagen.

Hedvig påpeger, at de fulgte gældende forsikringsvilkår og procedurer i sagsbehandlingen. Hedvig afviser også anklager om bevidst forsinkelse af processen, og argumenterer for, at tidsfristerne bliver overskredet.

Forsikringstagere sammenligner sin situation med tre andre lejere, der betaler væsentligt mindre i husleje for tilsvarende boliger. Hedvig ser dog ikke en direkte sammenligning mellem forsikringstagers situation og de andre lejere, da individuelle forhold kan spille en rolle i fastsættelsen af husleje. Hedvig understreger, at afgørelsen blev truffet ud fra en vurdering af de præsenterede oplysninger og i overensstemmelse med gældende retningslinjer. Ydermere informerede selskabets forsikringstagerens repræsentant om at vi ville foretage en nøjagtig (gen)vurdering af sagens rimelighed, hvis vi modtog stævningsudkastet. Advokaten afviste dette og meddelte at han ikke ville fortsætte med anmodningen

Supplerende oplysninger

Hedvig Forsikring i samarbejde med [selskabets repræsentant] har behandlet sagen så hurtigt som muligt, i den rækkefølge oplysningerne er blevet modtaget. [Selskabets repræsentant] sendte en e-mail til forsikringstagers advokat d. 15 juni og anmodede om yderligere dokumentation. Advokaten svarede tilbage d. 21 juni, hvorefter [selskabets repræsentant] reagerede den 22. Juni med afslag og en klar forklaring.

Vedrørende advokatpraksis, som forsikringstagers advokat henviste til fra 1996, skal det bemærkes at denne praksis har visse begrænsninger, grundet sagens alders, ændrede love siden da, og kompleksiteten af at overføre den gamle praksis til forsikringstagers nuværende situation.

[Selskabets repræsentant] har siden bedt din forsikringstagers advokat om at indsende et udkast til en kopi af ansøgningen til retten, så vi kan foretage en nøjagtig revurdering. Da vi ønsker at sikre, at vi har et fuldt grundlag at arbejde ud fra.

Derudover er det vigtigt at nævne at hvis forsikringstager vælger at fortsætte med sagen, og mod forventning opnår et positivt resultat, vil vi igen vurdere dækningen. Det er også værd at nævne, at det ser ud til, at sagen kan kategoriseres som en Småsag Sag, hvor dækningen kun omfatter hovedretssagen og er underlagt en begrænset compensation.

Konklusion

Efter at ovenstående oplysninger blev delt med forsikringstagers advokat, meddelte han, at han lukkede sagen uden hensigt om at genoptage den. Årsagen til afslaget fra Hedvig i denne sag er, at vi og dermed også [selskabets repræsentant], som har behandlet sagen, ikke har modtaget tilstrækkelig information fra forsikringstagers advokat.

Det er vigtigt at påpege, at det altid er den forsikrede parts ansvar at dokumentere, at kravet er dækket af forsikringsaftalen. Desværre mener vi ikke at forsikringstagers repræsentant har været i stand til at gøre dette, og derfor fastholder Hedvig den oprindelige vurdering i overensstemmelse med vores vilkår og betingelser."

Klageren har i brev af 2/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Undertegnede afviser Hedvig Forsikrings påstande om, at selskabet ikke blev forsynet med den nødvendige dokumentation, der, uden tvivl, ville berettigede selskabet til at dække omkostningerne ved en hovedforhandling ved Boligretten. Undertegnede fastholder, at Hedvig Forsikrings repræsentant, ..., ikke forstod, hvad der skulle indbringes for retten, og derfor løbende argumenterede i en retning, der var uvedkommende for sagen. Dette er dokumenteret i kommunikationen mellem advokat ... og [selskabets repræsentant].

Desuden påstår Hedvig Forsikring, at der blev henvist til en sag fra 1996. Jeg har kendskab til en sammenlignelig dom fra 2022, som advokat ... fremsendte som dokumentation til [selskabets repræsentant]. Det skal bemærkes, at Hedvig Forsikring, ved [selskabets repræsentants] anmodning, bad om udkast til stævning blot 2 timer før udløbet af indbringelsesretten for Boligretten, hvilket ikke efterlod mulighed for en tilbundsgående revision.

Hedvig Forsikring nævner desuden, at kommentaren om, at udlejere i samme opgang har en betydeligt lavere husleje, ikke er relevant. Dette må jeg stærkt uenig i. Under alle omstændigheder blev det umuligt at dokumentere dette på grund af Hedvig Forsikrings vedvarende forsinkelser i sagens behandling. Jeg har tidligere vedhæftet den kommunikation, der fandt sted mellem forsikringsselskabet og mig selv via deres app, og forsikringsselskabet nævnte gentagne gange over en uge, at de afventede svar fra [selskabets repræsentant].

Det er min klare holdning, at Hedvig Forsikring, som er på vej ud af det danske marked, ved [selskabets repræsentants] mellemkomst har forhindret mig i at indbringe sagen, så Huslejenævnet kunne revurdere en åbenlys fejlagtig beslutning, hvor der ikke blev taget hensyn til udlejers dokumentationspligt, som i dette tilfælde ikke kunne opfyldes af udlejeren.

Hedvig Forsikring har således frataget mig muligheden for at få min sag prøvet, hvilket med stor sandsynlighed ville have resulteret i en afgørelse til min fordel. Jeg mener, at dokumentationen taler for sig selv, og det er min opfattelse, at Hedvig Forsikring forsøger at begrænse sine eventuelle tab i Danmark ved at afvise en sag som denne, der klart skulle have været imødekommet. Jeg fastholder derfor mit krav."

Sekretariatet har ved brev af 26/10 2023 bedt selskabet om at fremlægge bilag fra sagen. Klageren har i kommentar af 26/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Undertegnede kan levere flg. dokumentation:

- Afgørelsen fra huslejenævnet

- Klageren henviser til en dom fra 2022, som hans advokat har sendt til selskabets repræsentant. Vi skal bede om denne dom i anonymiseret form i henhold til GDPR.

Jeg leverer derudover:

Ankenævnet for Forsikring

5.

100363

- Anmeldelse til Huslejenævnet pr. d. 29/12, 2022.
- Huslejekvittering der viser at Huslejenævnet ikke har taget højde for den korrekte leje.
- Der kan desuden leveres anonymiseret dokumentation for huslejeopkrævning for anden lejer i opgangen. Denne påviser huslejeniveauet i opgangen for andre lejere."

Nævnet har fået forelagt klagerens kommentar af 27/10 2023 med bilag. Klageren har i kommentar af 15/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Emne: Manglende Kopi til Ankenævnet vedrørende Dom sendt fra Advokat ... til Hedvig Forsikrings Repræsentant, ..., dateret 27. juni 2023

Vedlagt finder De en anonymiseret kopi af dommen afsendt af Advokat ... til Hedvig Forsikrings repræsentant, ..., dateret 27. juni 2023. Det er med forundring, jeg konstaterer, at Hedvig Forsikring ikke har fremsendt en kopi af nævnte dom til Ankenævnet. Dette på trods af gentagne opfordringer fra Advokat ... om at inkludere dommen i vurderingen. Som dokumentation vedlægger jeg desuden en kopi af en email fra Advokat ... til [selskabets repræsentant], hvori dommen er kopieret. Dette rejser spørgsmål om Hedvig Forsikrings vilje til at imødekomme de nødvendige procedurer og om nødvendigt anerkende sit ansvar. Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at tage behørigt notat af denne manglende handling."

Klageren har i kommentar af 22/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har nu gennemset de nye dokumenter leveret af Hedvig Forsikring. Dokumentet 'Dom fra 1996' hidrører en dom pr. 25. februar 2019 fra Retten i ... ? Så som tidligere argumenteret, mener jeg ikke at Hedvig Forsikrings juridiske partner, ..., har haft styr på de dokumenter som advokat ... sendte til [selskabets repræsentant], og som uden nogen tvivl ville have medført at forsikringsselskabet skulle have anerkendt retshjælpsdækning. Jeg fastholder derfor mit krav, og har ikke yderligere tilføjelser til sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har blandt andet modtaget udskrift af retsbog af 25/2 2019 vedrørende en anden huslejesag, dom af 6/5 2022 vedrørende en anden huslejesag og kopi af indbetalingskort vedrørende huslejebetaling af 1/5 2023 på 9.227,05 kr. Af klagerens lejekontrakt fremgår bl.a.:

"§ 11. Særlige vilkår

...

Om lejeregulering m.v.:

Lejer er udtrykkeligt gjort opmærksom på, at det lejede er gennemgribende forbedret i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2. I henhold til lejelovens § 53, stk. 2 aftales det, at lejen reguleres i lejeperioden efter nettoprisindekset.

Foruden regulering efter nettoprisindekset gælder lejelovgivningens øvrige regler om lejeregulering, herunder på grund af ændringer i skatter og afgifter jf. lejelovens §§ 50-52 og forbedringsforhøjelser, jf. lejelovens § 58.

Lejen jf. § 3, reguleres årligt – første gang et år efter lejeforholdets begyndelse – med ændringen i nettoprisindekset for måneden tre måneder før lejeforholdets begyndelse i forhold til samme måned året før således:

Gældende leje x nyt indeks: gammelt indeks = ny leje

Om vedligeholdelse m.v.:

...

Lejlighedens glaseruder og døre skal lejer selv holde forsikret.

Lejeren, som har den fulde indvendige vedligeholdelse af lejligheden, jf. § 8, skal forny tapet, hvidtning og maling, så ofte det er påkrævet, så det lejede til enhver tid er i velvedligeholdet stand. Lejer skal desuden vedligeholde døre, gulve, faste skabe og inventar m.v."

Af Huslejenævnets afgørelse af 30/5 2023 fremgår bl.a.:

"Nævnet har på sit møde den 24. maj 2023 enstemmigt truffet følgende

AFGØRELSE:

På grundlag af en samlet vurdering af oplysningerne i sagen, nævnets praksis på området og de forhold, som blev konstateret ved besigtigelsen, har Huslejenævnet vurderet, at lejen kan fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 2, idet lejemålet anses for at være gennemgribende renoveret.

Huslejenævnet har herefter besluttet at godkende den aftalte leje på 7.750 kr. pr. måned svarende til en årlig leje på 1.560 kr. pr. m², idet lejen efter nævnets opfattelse ikke overstiger den lejes værdi i forhold til, hvad der betales for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand, jf. lejelovens § 42, stk. 2 og 3. Nævnet har ikke ved behandlingen sammenlignet med konkrete lejemål.

Beregningen af den årlige leje er foretaget ud fra registreringen i BBR (58 m²).

Problemerne med den manglende varme er ifølge udlejer blevet løst. Nævnet finder derfor ikke på nuværende tidspunkt grundlag for at pålægge udlejer at gennemgå varmeanlægget.

Baggrund:

Det fremgår af BBR, at lejemålet er på 58 m², har 2 værelser og er beliggende i en ejendom fra 1955. Lejeforholdet begyndte den 1. marts 2021.

Den månedlige leje er ifølge lejekontraktens § 3 aftalt til 7.750 kr., svarende til en årlig leje på 1.560 kr. pr. m².

Herudover betaler lejer 560 kr. i aconto varmebidrag, 300 kr. i aconto vandbidrag og 45 kr. til beboerrepræsentation. Lejer afregner selv forbrug af el til forsyningen.

Af lejekontraktens § 11 fremgår, at det lejede er gennemgribende forbedret, jf. lov om leje § 19, stk. 4, og at lejen reguleres efter nettoprisindekset, jf. lejelovens § 53, stk. 2 samt ved ændringer i skatter og afgifter.

Til lejemålet hører komfur samt køle-/fryseskab. Lejer har adgang til fællesvaskeri, cykelparkering og loft-/kælderrum og grønne fællesområder.

Lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt og skal forny tapet, hvidtning og maling, så ofte det er påkrævet. Lejer skal desuden vedligeholde døre, gulve, faste skabe og inventar mv. og holde glsruder og døre forsikrede, jf. lejekontraktens § 11.

Lejers repræsentant anfører i indbringelsesbrevet, at lejer ønsker Huslejenævnets stillingtagen til, hvorvidt årslejen kan nedsættes væsentligt. Lejers repræsentant anfører, at lejligheden på ingen måde fremtræder som gennemgribende moderniseret, jf. tidligere § 5, stk. 2 (Boligreguleringsloven). Lejers repræsentant har primo december 2022 anmodet udlejer redegøre for lejefastsættelsen, herunder dokumentation for at lejemålet på et tidspunkt er blevet 'gennemgribende moderniseret', og at udlejer har overholdt de formelle regler for udlejning efter denne bestemmelse. Selv efter en gennemgribende modernisering forekommer lejen at overstige det lejedes værdi – lejers repræsentant gør endvidere opmærksom på, at 'væsentlighedskravet' ikke længere er gældende (pr. den 1. juli 2020). Endelig nævner lejers repræsentant, at lejer har haft store problemer med opvarmning af lejemålet, et problem der deles med flere lejere i ejendommen, jf. formanden for beboerrepræsentationen. Radiatorerne er højst lunkne i store dele af fyringssæsonen. Lejers repræsentant anmoder nævnet om, at udlejer pålægges en gennemgang af varmeanlæg til sikring af optimal varmforsyning til lejligheden. Udlejer har ikke reageret på lejers repræsentants to henvendelser.

Udlejer har i mail af 19. januar 2023 anført at lejemålet befinder sig i en ejendom opført før 31. december 1991 med 7 eller flere beboelseslejemål og kendetegnes derfor som en OMK-ejendom. Udlejer påpeger, at lejemålet blev gennemgribende moderniseret efter lejelovens § 19, stk. 2 i ultimo 2012/primo 2013. Lejemålet er moderniseret før udlejers overtagelse af ejendommen – og desværre er meget af dokumentationen gået tabt i overgangen mellem tidligere ejer og nuværende ejer. Varsling for den gennemgribende modernisering blev sendt til den daværende beboerrepræsentation ultimo 2012. Udlejer oplyser herudover, at køkkenskabe mv. blev omlakeret i 2019, således at køkkenets stand er velvedligeholdt, der blev samtidigt installeret et nyt badeværelsesmøbel. Lejemålet har adgang til vaskemaskine og tørretumbler i ejendommens vaskekælder. Udlejer henviser til en tidligere huslejenævnsafgørelse i et lignende lejemål med samme moderniseringsår. I afgørelsen blev lejefastsættelsen godkendt som værende fastsat efter lov om leje § 19, stk. 2.

Udlejer nævner, at i forhold til opvarmningsproblemet, er dette problem løst. VVS'er konstaterede at grunden til, at radiatorer ikke varmede særlig meget var, at lejer havde placeret en kommode foran radiatorerne og dette forårsagede, at følerne målte en højere temperatur end den aktuelle (og radiatorerne derved afgav mindre varme). Udlejer har efterfølgende installeret en fjernføler, og der blev udskiftet en pakning på højre radiator.

Med mail af 1. februar 2023 bemærker lejers repræsentant, at der i – den af udlejer – fremlagte tidligere afgørelse forelå en accept fra lejers side af, at lejen kunne fastsættes efter § 19, stk. 2 (lov om leje). Herudover nævner lejers repræsentant, at der jf. lejelovens § 20 gælder et dokumentationskrav, som blev indført ved ændringen af den tidligere lejelov i maj 2000 – med virkning fra 1. januar 2001. Ændringen skyldtes udlejerens 'misbrug' af reglerne om gennemgribende moderniseringer (der blev indført i 1996). Lejers repræsentant påpeger, at mange udlejere hævdede, at forbedringerne var sket før 1. januar 2001 – et eksempel på udlejerens opfindsomhed. Dette af-

fødte imidlertid krav om dokumentation for, at forbedringen var udført inden lovens ikrafttræden, og kunne udlejer ikke det, gjaldt de skærpede beviskrav. Lejers repræsentant er af den opfattelse, at der ikke er sket en gennemgribende modernisering, der giver mulighed for et tillæg. Udlejer repræsentant gør endvidere gældende, at udlejer i givet fald ikke har opfyldt sin pligt til at 'opretholde' forbedringen, der er (mere end) 10 år gammel.

Udlejer har i mail af 13. februar 2023 fremsendt sine bemærkninger, og fremhæver at udlejer i sit forrige høringssvar fremsendte dokumentation på, at beboerrepræsentationen blev orienteret om moderniseringen, jf. tidligere BRL § 5, stk. 3. Udlejer påpeger, at det selvfølgelig er beklageligt, at den resterende dokumentation er gået tabt og foreslår derfor en besigtigelse af lejemålet. Udlejer henviser til tidligere lejekontrakt, hvori det ses at lejemålet tidligere er udlejet efter BRL § 5, stk. 2 (nu lejelovens § 19, stk. 2). Sluttelig fastholder udlejer lejemålets modernisering efter BRL § 5, stk. 2 (nu lejelovens § 19, stk. 2) samt lejens niveau.

I mail af 14. februar 2023 fastholder lejers repræsentant sine tidligere bemærkninger. Det underer dog lejers repræsentant, at nævnet undlader at bede udlejer om at oplyse, hvilke ikke-gennemgribende moderniserede lejemål, der findes i ejendommen. Lejers repræsentant er af den opfattelse at disse lejemål skal besigtiges samtidigt med det omtvistede lejemål.

Nævnet har i brev af 17. maj 2023 indkaldt udlejer samt lejer/lejers repræsentant til besigtigelse af lejemålet den 24. maj 2023. Til stede ved besigtigelsen var ud over nævnet udlejer, lejer og lejers repræsentant.

...

Klagevejledning:

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af sagens parter indbringes for Boligretten, ... Indbringelsen skal ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse af meddelt parterne, jf. lov om boligforhold § 88.

Huslejenævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men nævnet vil gerne orienteres om en eventuel klage og resultatet af retssagen."

Af anmodning om retshjælpsdækning af 13/6 2023 fremgår bl.a.:

"Som advokat for ovenstående lejer, af lejemålet ..., skal jeg hermed bede selskabet bekræfte retshjælpsdækning til anlæggelse af en boligretssag mod min klients udlejer Ejendomsselskabet ...

Sagen handler om lejens størrelse.

Jeg vil i sagen nedlægge følgende påstande:

1. Sagsøger skal anerkende, at lejen for lejemålet ... skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

2. Sagen hjemvises til fornyet behandling ved Huslejenævnet til fastsættelse af lejens størrelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Til støtte for mine påstande vil jeg gøre gældende, at min klients lejemål ikke er gennemgribende forbedret, jf. lejelovens § 19, stk. 2, hvorfor lejen rettelig skal fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 1.

Det gøres gældende, at det er udlejer, der har bevisbyrden for, at det omtvistede lejemål er gennemgribende forbedret. Der gælder en udvidet dokumentationspligt for udlejer, jf. lejelovens § 19, stk. 2. Udlejer har ikke og kan ikke dokumentere, at det omtvistede lejemål er gennemgribende forbedret. Det gøres i den forbindelse gældende, at beløbsgrænserne herfor ikke er overskredet, og at det ikke er dokumenteret, at arbejdet er udført inden for en toårig periode. Denne udvidede

dokumentationspligt for udlejer skal således være opfyldt, førend betingelserne for en gennemgribende forbedring er opfyldt, jf. lejelovens § 19, stk. 2. I forbindelse hermed skal det endvidere gøres klart, at udgifter til vask og maling samt materialer hertil, slibning og lakering af gulve, afrensning af tapet, fuldspartling af vægge og lofter, opsætning af filt, maling af vægge, lofter, træværk og døre samt udskiftning af HFI-afbryder ikke er forbedringsarbejder men alene almindelig vedligeholdelse eller fornyelse. Heller ikke udskiftning af kontakter og afbrydere kan anses som alene at være en forbedring, da disse arbejder også omfatter en delvis vedligeholdelse, hvorfor det fulde beløb herfor ikke kan medtages som en udgift til forbedring.

Jeg har tidligere ført en sag magen til i samme bygning for en anden lejer, hvor min klient fik fuldt medhold i Retten. Dommen vedhæftes til orientering.

Det er således min klare overbevisning, at lejen retteligt skal reguleres efter lejelovens § 19, stk. 1, hvorefter lejen skal nedsættes.

Til brug for selskabets behandling af sagen vedhæftes endvidere billeder af lejemålet samt huslejenævnets afgørelse.

Min klient opfylder desuden de økonomiske betingelser for fri proces, hvorfor min klients årsopgørelse for 2022 fremsendes vedhæftet."

Af mail af 22/6 2023 fra selskabets repræsentant til klageren fremgår bl.a.:

"Anmodning om retshjælp til sagen, kan desværre ikke imødekommes.

Af følgende årsager, kan selskabet ikke imødekomme dækning af retshjælp til anlæggelse af sag ved boligretten:

Den tidligere dom, som er fremsendt, har mange år på bagen, og fremstår efter min opfattelse uden tolkning som en vindende dom. Dommen må alt andet lige vurderes, som værende af ingen eller mindre betydning som praksis på nuværende tidspunkt og i nærværende sag.

Lejeaftalen skal vurderes efter lejeloven, som trådte i kraft 1. juli 2022. Loven annullerede jf. § 42 blandt andet boligreguleringslovens bestemmelser, herunder denne lovs § 5, stk. 1 og 2. Vurderingen af alle private lejeaftaler, skal derfor tolkes ud fra nugældende lejelovs bestemmelser.

Det fremgår af huslejenævnets afgørelse, at nævnet har besigtiget lejemålet, og at nævnet har vurderet lejen som værende korrekt. Det fremgår af lejelovens kap. 4, navnlig § 42, at der ved nærværende lov, ses bort fra tidligere regler om lejen, herunder boligforbedringslovens regler

Ankenævnet for Forsikring

10.

100363

herom. Endelig fremgår det af § 52, at forhold omkring lejens størrelse, fastsættes af huslejenævnet. Huslejenævnet har således kompetencen til at vurdere korrekt leje.

Idet nævnet har besigtiget lejemålet i forbindelse med dets afgørelse, har nævnet indenfor dets kompetence behandlet sagen og taget stilling efter loven, til om lejen er korrekt.

Der synes således ikke at være fejl i nævnets vurdering, som kan påberåbes eller med sandsynlighed, kan give forsikringstager helt eller delvis medhold ved en retssag.

Det er derfor vurderes vurdering at anlæggelse af sag for boligretten ikke vil være rimelig, i retshjælpsmæssig forstand.

Det bemærkes, at vi ikke har taget stilling til, om den indeksregulerede lejeforhøjelse er i overensstemmelse med reglerne. Spørgsmålet har ikke været behandlet ved huslejenævnet, og er ikke en del af denne sag."

Af vilkår for retshjælpforsikring 2016 fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker retshjælpforsikringen

Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet.

...

3.2 Rimelig grund

Det er en betingelse for dækning, at der er rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene eller voldgift. Hvis der efter selskabets opfattelse ikke er rimelig grund, skal selskabet begrunde det.

...

7. Hvilke omkostninger er ikke dækket

Følgende omkostninger er ikke omfattet af retshjælpsdækningen:

a) Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. hvis sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi omkostningerne ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand"

Nævnet udtaler:

Klageren anmodede den 13/6 2023 om retshjælpsdækning til en sag ved Boligretten mod udlejer af en lejlighed. Sagen mod udlejer er afgjort af Huslejenævnet, der den 30/5 2023 enstemmigt vurderede, at lejen kunne fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 2, idet lejemålet ansås for at være gennemgribende renoveret. Huslejenævnet besluttede at godkende den aftalte leje på 7.750 kr. pr. måned svarende til en årlig leje på 1.560 kr. pr. m², idet lejen efter nævnets opfattelse ikke oversteg den lejedes værdi i forhold til, hvad der blev betalt for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand, jf. lejelovens § 42, stk. 2 og 3. Det er klagerens opfattelse, at lejemålet ikke er gennemgribende forbedret, hvorfor lejen skal fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 1.

Selskabet har afvist retshjælpsdækning under henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen ved Boligretten.

Klageren ønsker en rimelig refusion for det formodede tab, som selskabet har påført ham ved at afslå retshjælpsdækning. Klageren har anført, at selskabet har afvist anmodningen om retshjælpsdækning på et fejlagtigt grundlag og uden gyldig grund. Det er klagerens opfattelse, at selskabets repræsentant "har fejlfortolket eller måske direkte ignoreret sagen, hvilket har resulteret i overskridelse af ankefristen til Boligretten. ... Min påstand er, at hvis Hedvig Forsikring A/S ikke selv direkte har påvirket denne situation, har [selskabets repræsentant] med sit uberegtigede tøven skabt en umulighed for, at ankefristen kunne overholdes, sandsynligvis med det formål at forhindre mig i at forfølge min sag ved Boligretten hvor udfaldet forventeligt ville være faldet ud til min fordel og kunne have resulteret i en væsentligt lavere husleje. Til sammenligning betaler de øvrige tre lejere i min opgang en betydeligt lavere husleje på omkring DKK 4.000 mindre for tilsvarende lejemål. Dokumentation for dette kan fremsendes efter ønske. Som beskrevet af [klagerens advokat], er udlejerens forpligtet til at dokumentere betydelige forbedringer, hvilket ikke er sket i mit tilfælde. For at sikre, at min klage er velbegrundet, har jeg søgt rådgivning fra to eksperter, nemlig den pensionerede advokat ..., en anerkendt specialist inden for lejeret og underviser ved ... Universitet, samt min advokat ..., der selv sidder i Huslejenævnet i ... Kommune. Begge eksperter har bekræftet min ret til retshjælpsdækning, og en af dem har endda vurderet, at ethvert andet dansk forsikringsselskab ville have anerkendt retshjælpsbehovet på det foreliggende grundlag".

Selskabet har anført, at selskabet ikke har modtaget tilstrækkelig information fra klageren, og at han derfor ikke har dokumenteret, at kravet er dækket af forsikringen. Selskabet har anført, at selskabet har behandlet sagen så hurtigt som muligt og i den rækkefølge oplysningerne er blevet modtaget. Selskabets repræsentant sendte en mail til klagerens advokat den 15/6 2023 og anmodede om yderligere dokumentation. Advokaten svarede tilbage den 21/6, hvorefter selskabets repræsentant afviste retshjælpsdækning den 22/6 med en klar forklaring.

Ankenævnet for Forsikring

12.

100363

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen ved Boligretten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på udfaldet af huslejenævnsagen, og på at der ikke efterfølgende er fremkommet sådanne nye oplysninger i sagen, der giver anledning til at antage, at en boligretssag vil medføre et for klageren mere gunstigt resultat for klageren.

Nævnet bemærker, at sagen ved Huslejenævnet ikke har vedrørt, hvorvidt huslejen er reguleret efter nettoprisindekset, jf. lejelovens § 53, stk. 2 og ved ændringer i skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52. Huslejenævnet har derfor alene forholdt sig til den aftalte leje i henhold til lejekontrakten på 7.750 kr. pr. måned.

Da selskabet har været berettiget til at afvise retshjælpsdækning, og da klageren ikke har godtgjort at have lidt et erstatningsberettigende tab, har nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale erstatning til klageren på erstatningsretligt grundlag.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

100363