

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. august 2025 blev i sag nr. 102670:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

If Skadeforsikring
Stamholmen 159
2650 Hvidovre

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har haft retshjælpsforsikring. I brev af 25/11 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"PÅSTAND:

Forsikringsselskabet skal anerkende, at retshjælpsdækningen i tvisten mellem [udlejer] og [klager] om lejens størrelse er en særskilt forsikringsbegivenhed og således ikke samme forsikringsbegivenhed, hvori selskabet tidligere har ydet retshjælp.

SAGSFREMSTILLING:

Klager lejede med virkning fra 15. september 2020 lejemålet ... af [udlejer]. Af lejekontrakten fremgik, at lejemålet ophørte uden yderligere varsel den 1. oktober 2022. Lejekontrakten fremlægges som **bilag 1**.

Den 6. september 2022 skrev udlejer via mail, at der ikke var mulighed for forlængelse af tidsfristen for lejemålet, men gav klager mulighed for at flytte den 15. oktober 2022 af hensyn til maling og rengøring af lejemålet. Mailen fremlægges som **bilag 2**.

Klager stævtede den 30. september 2022 udlejer ved Boligretten med påstand om, at tidsbegrænsningen i lejekontrakten var ugyldig, så han kunne blive boende.

Udlejer anmodede den 3. oktober 2022 Fogedretten om at udsætte klager af lejemålet.

Klager fik af forsikringsselskabet dækningstilsagn den 6. oktober 2022 til retshjælp under Boligretssagen. Dækningstilsagnet fremlægges som **bilag 3**.

Klager fik ligeledes den 13. oktober 2022 meddelt dækningstilsagn vedrørende udlejers fogedretssag. Dækningstilsagnet fremlægges som **bilag 4**.

Fogedretten tog den 11. januar 2023 stilling til udlejers anmodning om at sætte klager ud af lejemålet. Sagen blev afvist. Fogedrettens kendelse fremlægges som **bilag 5**.

Udlejer kærede den 25. januar 2023 Fogedrettens afgørelse, jf. bilag 5, til ... Landsret. Indklagede meddelte i den forbindelse igen dækningstilsagn den 16. februar 2023. Landsretten stadfæstede den 23. februar 2023 Fogedrettens afgørelse. ... Landsrets afgørelse og dækningstilsagnet fremlægges som henholdsvis **bilag 6** og **bilag 7**.

Den 27. februar 2023 indgav udlejer en ny udsættelsesbegæring, hvorved Fogedretten skulle tage stilling til, om klager på ny kunne udsættes. Som følge heraf meddelte selskabet dækningstilsagn den 13. marts 2023. Dækningstilsagnet fremlægges som **bilag 8**.

Den 22. maj 2023 traf Fogedretten afgørelse, om der var grundlag for at sætte lejer ud af lejemålet, hvilket blev afvist. Fogedrettens kendelse fremlægges som **bilag 9**.

Den 4. juli 2023 afsagde Boligretten dom, hvorved udlejer blev frifundet og klager blev dømt til at flytte. Boligrettens dom fremlægges som **bilag 10**.

Klager ankede Boligrettens afgørelse til ... Landsret og fik i den forbindelse dækningstilsagn den 13. juli 2023. Dækningstilsagnet fremlægges som **bilag 11**.

Den 6. september 2023 fremsendte udlejer endnu en udsættelsesbegæring, hvor Fogedretten skulle vurdere, hvorvidt klager kunne udsættes af lejemålet. Indklagede meddelte i den forbindelse dækningstilsagn den 26. september 2023. Dækningstilsagnet fremlægges som **bilag 12**.

I ankesagen traf ... Landsret den 10. oktober 2023 afgørelse. Sagen blev afvist. Landsrettens kendelse fremlægges som **bilag 13**.

Den 7. november 2023 tog Fogedretten stilling til, om klager skulle sættes ud af lejemålet. Fogedretten fremmede forretningen, og klager afleverede i den forbindelse nøglerne til udlejer. Fogedrettens kendelse fremlægges som **bilag 14**.

I mellemtiden har der mellem parterne verseret en sag ved Huslejenævnet angående lejens størrelse. Heri besluttede Huslejenævnet den 24. november 2023 at nedsætte den årlige leje for lejemålet med virkning fra 1. januar 2022. Huslejenævnets afgørelse fremlægges som **bilag 15**.

Den tidligere udlejer stævtede i forlængelse af Huslejenævnets afgørelse klager den 8. december 2023 ved Boligretten i sagen om lejens størrelse. Selskabet meddelte i den forbindelse igen klager dækningstilsagn den 18. januar 2024. Stævningen og dækningstilsagnet fremlægges henholdsvis som **bilag 16** og **bilag 17**.

Ved dom af 12. september 2024 fandt Boligretten, at klager havde ret til at få nedsat lejen. Boligrettens dom fremlægges som **bilag 18**.

Udlejer ankede den 26. september 2024 Boligrettens dom. Kopi af ankestævningen fremlægges som **bilag 19**.

Under ankesagen meddelte indklagede retshjælpsdækning, men oplyste samtidig, at sagen om lejens størrelse udspringer af samme tvist som de hidtidige om tidsbegrænsning og udsættelse og derfor behandles under et samlet dækningsmaksimum. Der henvises til mail af 21. oktober 2022, som fremlægges som **bilag 20**.

Det bestrides, at sagen om lejens størrelse udspringer af samme tvist som de øvrige sager vedrørende lejens størrelse.

ANBRINGENDER:

Det bestrides, at der foreligger én forsikringsbegivenhed, som er underlagt et samlet dækningsmaksimum.

Det gøres gældende, at sagen om lejens størrelse er en særskilt forsikringsbegivenhed, hvorfor der skal gælde et særskilt dækningsmaksimum for denne sag. Til støtte herfor henvises blandt andet til sag nr. 69.124 af 2. april 2007 i Ankenævnet for Forsikring, hvor klager fik medhold i, at to retssager ikke udgjorde én forsikringsbegivenhed.

Det gøres gældende, at de tidligere sager har handlet om, hvorvidt der har været grundlag for at tilsidesætte tidsbegrænsningen i lejeforholdet. Nærværende sag handler om lejens størrelse, og er derfor en særskilt tvist / forsikringsbegivenhed.

Yderligere anbringender af enhver art forbeholdes."

Selskabet har den 17/12 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagen vedrører uenighed mellem klager og If (herefter Selskabet) om, hvorvidt to retssager udspringer af samme eller to forskellige forsikringsbegivenheder.

Kundeforhold

Forsikringstager har i perioden 1. september 2022 til 1. august 2024 haft en indboforsikring med tilhørende retshjælpsforsikring hos If.

Klagers indboforsikring samt vilkår for retshjælpsforsikring udstedt af Forsikring & Pension, januar 2016, er gældende for aftalen, jf. bilag A og B.

Sagsfremstilling

Som det fremgår af forsikringstagers klage af 25. november 2024, vedrører sagen en række sagsanlæg angående uenigheder mellem lejer (klager) og udlejer i et lejeforhold i tilbage i årene 2020 – 2022.

I og med klagers advokat i sin klage har opstillet en udførlig sagsfremstilling, vil jeg ikke gentage denne her, men alene ridse nogle hovedpunkter op og kommentere på de dele, jeg mener har særlig relevans for vurderingen af denne sag:

Klager stævner sin udlejer ved Boligretten den 30. september 2022 med påstand om tilsidesættelse af den tidsbegrænsning, der fremgår af parternes lejekontrakt (bilag 1). Samme dag ansøger klagers advokat om retshjælp hos selskabet, hvilket selskabet giver tilsagn til den 6. oktober 2022 (bilag 3).

Af den pågældende lejekontrakt fremgår udover den omtvistede tidsbegrænsning bl.a. lejens størrelse, som klager den 14. oktober 2022 indbringer klage over for Huslejenævnet, idet han mener, at lejen er for høj.

Klager indbringer således de to tvistepunkter med 14 dages mellemrum. To tvistepunkter som udspringer af samme kontraktforhold og aftalegrundlag, og mod samme part (udlejer), og hvor Boligretten har kompetence til at afgøre begge spørgsmål. Her skal det også understreges, at det er klager selv, der indbringer sagerne – ikke klagers modpart.

Selskabet dækker løbende og uden indsigelser udgifterne forbundet med både den sag om tidsbegrænsningen, som klager anlagde ved Boligretten i september 2022 samt efterfølgende anke heraf

til Landsretten og sag anlagt mod klager ved Fogedretten om udsættelse af klager af lejemålet i delvist samme periode, jf. sagsfremstillingen i klagen.

Den 16. januar 2024 får Selskabet besked fra klagers advokat om, at der nu er indbragt sag for Boligretten angående lejeniveauet og klagers krav om at få refusion for en del af den betalte leje.

Selskabet giver i den anledning ved mail af 18. januar 2024 (bilag 17) tilsagn om at dække omkostninger forbundet med dette søgsmål også, men under samme skadesag og dermed indenfor dækningsmaksimummet som oplyst ved den oprindelige ansøgning. Samtidig oplyste Selskabet, at der allerede var udbetalt 117.250,00 kr. på skadesagen, hvorfor der alene var 57.750,00 kr. tilbage af dækningen. Dette kom klagers advokat ikke med indsigelser til. Klagers advokat er først fremkommet med sine indsigelser efter, at sagen er afgjort i byretten og anket til Landsretten.

Selskabet undlader i øvrigt på det tidspunkt, hvor klagers advokat anmoder om dækning af byretssagen om lejefastsættelsen, at gå nærmere ind i en undersøgelse og vurdering af, hvornår tvisten om huslejen opstår, altså om den eventuelt reelt kan anses for opstået før forsikringen er tegnet i If (den 1. september 2022), da Selskabet vælger at behandle den som en og samme forsikringsbegivenhed som den/de tidligere sag/sager om lejeforholdet.

Havde Klagers advokat fremkommet med sine indsigelser tilbage på det tidspunkt, ville Selskabet have håndteret / haft mulighed for at håndtere anmodningen anderledes. Selskabet ville jo blandt andet i så fald have gået ind i, hvornår søgsmålsgrunden var opstået. Klagers advokat ville være blevet bedt om at oplyse, hvornår klager første gang overfor udlejer påberåbte sig, at hans leje var for høj samt udlejerens reaktion herpå. Grundet klagers advokats passivitet / manglende rettidige indsigelse, blev dette imidlertid ikke relevant at få afklaret og taget stilling til.

Såfremt klager fastholder sin klage for Ankenævnet, **opfordres** han (klager) nu til at oplyse omkring dette forhold inkl. fremlægge relevant dokumentation herfor.

Den 7. november 2024 (bilag 20) begrundet Selskabet sit afslag med de synspunkter, som jeg vil gentage og uddybe nedenfor.

Begrundelsen for selskabets afgørelse

De to tvistepunkter, som klager har rejst overfor sin nu tidligere udlejer, udspringer af den samme lejekontrakt, som parterne indgik i august 2020.

Klager har haft kendskab til begge de to **faktuelle forhold**, han var/er uenig med udlejer om fra det

tidspunkt, hvor han underskrev lejekontrakten – og således også på det tidspunkt, hvor han valgte at indbringe spørgsmålet om tidsbegrænsningen for Boligretten. Der har således heller ikke foreligget (eventuelle) undskyldende omstændigheder som kunne forklare hans handlemåde - så som, at klager først efter afgørelsen af retssagen om tidsbegrænsningen blev bekendt med, at hans husleje (efter hans opfattelse) var for høj.

Ydermere har klager været repræsenteret ved sin advokat i hele perioden fra første søgsmål og til nu, og advokaten var bekendt med huslejespørgsmålet, hvorfor også **jus** omkring begge utvivlsomt tvistepunkter var klare for klager, uanset om klager har været repræsenteret ved advokat i Huslejenævnet eller ej. (Dette ses da også ud af Huslejenævnets afgørelse.)

Spørgsmålene om henholdsvis gyldigheden af den mellem parterne aftalte tidsbegrænsning og lejens størrelse **kunne** være behandlet under én og samme retssag, da Boligretten har kompetence til at afgøre begge spørgsmål.

Der foreligger således ikke sådanne omstændigheder, at det *ikke* var muligt for klager og klagers advokat at inddrage spørgsmålet om lejens størrelse på det tidspunkt, hvor de udtog stævning mod udlejer. Og det **burde** af omkostningsmæssige hensyn også have været gjort således.

Klager/klagers advokat er forpligtet til at tilrettelægge processen omkring og håndteringen af en sag dækket af en retshjælpsforsikring på en sådan måde, at dette ikke medfører unødvendige omkostninger, hvilket også kan udledes direkte af forsikringsvilkårenes punkt. 7.

At der muligvis har været et taktisk motiv til at vente med at indbringe spørgsmålet om lejens størrelse, så denne vurdering ikke skulle foreligges de samme dommere, som skulle tage stilling til spørgsmålet om udsættelsen af klager med baggrund i tidsbegrænsningen, er selskabet uvedkommende. Selskabet har en saglig og rimelig interesse i, at omkostningerne ikke overstiger, hvad der er nødvendigt og rimeligt.

Udover at selskabets afgørelse er truffet med støtte og i overensstemmelse med forsikringsvilkårene og er i tråd med ankenævnets praksis (se nedenfor), er der ydermere nogle konkrete forhold, der understøtter selskabets afgørelse og dermed også er relevante for Ankenævnets vurdering af denne sag.

Klagers advokat har ved stiltiende accept eller passivitet indvilliget i, at sagerne betragtes og dækkes som én forsikringsbegivenhed med Selskabets begrundelse, at disse udspringer af samme retsfaktum. Selskabet meddeler klager dette synspunkt ved sin mail af 18. januar 2024 (bilag 17), hvor klagers advokat anmoder om dækningstilsagn til sagen. Selskabets mail er meget klar og udførlig, herunder ift. betydningen af, at sagerne betragtes som én skade/forsikringsbegivenhed.

Selskabet oplyser bl.a. heri, hvad der helt specifikt er forbrugt af dækningssummen, og hvad der dermed er tilbage til dækning af omkostninger forbundet med denne senest anlagte retssag.

Klagers advokat kommer på dette tidspunkt ikke med indsigelser til Selskabets mail, og fortsætter med at føre sagen for klager. Først omkring et år senere og efter afgørelse er truffet i byretten, og Selskabet har afregnet omkostningerne forbundet med byretssagen, gør klagers advokat indsigelse imod Selskabets vurdering af, at sagernes udspringer af den samme forsikringsbegivenhed som meddelt ved mail af 18. januar 2024.

Praksis på området (én eller flere forsikringsbegivenheder)

Selskabets afgørelse i denne sag er i tråd med Ankenævnets praksis. Afgørelsen er da heller ikke i modstrid med den kendelse AK 69.124 fra 2007 (afsagt med dissens fra nævnets mindretal), som klagers advokat anvender til støtte for sit synspunkt.

Dette skyldes, at fakta i sagen bag AK 69.124 på flere punkter adskiller sig fra denne sag, herunder hovedsageligt derved, at der i AK 69.124 er tale om to forskellige modparter, der sagsøges af forsikringstager, samt at forsikringstager/forsikringstagers advokat i den sag netop havde handlet og tilrettelagt processen/processerne som gjort af hensyn til procesøkonomien. I den sag var retssag nr. to alene relevant at føre, hvis retssag nr. et ikke fik det ønskede udfald. Her gav det således god mening – ud fra et økonomisk perspektiv – at køre to separate sager efter hinanden.

I den sag, som klagen her vedrører, har klagers ønske om nedsættelse af lejen ikke været betinget af, om han fik medhold eller ej i sagen om, hvorvidt han måtte forblive boende i lejemålet trods den aftalte tidsbegrænsning. I nærværende sag, har klager hele tiden ønsket at bestride begge de forhold, han har rejst krav overfor sin tidligere udlejer om.

Klager/klagers advokat har i øvrigt på intet tidspunkt begrundet, hvorfor klager har valgt at køre de to tvistepunkter uafhængigt af hinanden, uanset dette medfører højere omkostninger, end hvis man havde taget begge tvistepunkter og fået dem afgjort under den samme proces.

Konklusion

Selskabet fastholder sin afvisning af at dække sagen om huslejeniveauet, som var det en ny og uafhængig sag med et 'nyt' dækningsmaksimum på 175.000 kr., da derefter Selskabets opfattelse er tale om én forsikringsbegivenhed i forsikringsbetingelsernes forstand.

Dette støttes i henhold til ovenstående såvel på forsikringsbetingelserne, Ankenævnets praksis samt de konkrete forhold omkring klagers advokats handlinger og kommunikation overfor Selskabet.

Såfremt Ankenævnet kommer frem til, at der er tale om to adskilte forsikringsbegivenheder, og Selskabet er enig i og vælger at følge kendelsen, vil anmeldelsen af den nye sag blive vurderet som en helt ny anmeldelse på klagers retshjælpsforsikring, hvorfor der også vil blive foretaget den altid indledende vurdering af, om søgsmålsgrunden ligger inden for forsikringstiden. Der tages hermed således forbehold herfor, så klager ikke efter Ankenævnets afgørelse af sagen kan påberåbe sig, at Selskabet skulle have udvist retsfortabende passivitet omkring dette forhold."

Ankenævnet for Forsikring

7.

102670

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af mail af 6/10 2022 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Tak for din anmodning om retshjælp af 30. september 2022 på vegne af vores forsikringstager. Vi har oprettet en sag med skadenr. [1], som I bedes referere til i fremtidig korrespondance vedrørende denne sag.

Vi meddeler hermed retshjælpstilsagn efter de sædvanlige, for retshjælpsforsikringen gældende betingelser.

Det følger af vilkårene for retshjælpsforsikring punkt 11.1, at salæret i retshjælpssager, uanset om de overstiger dækningsmaksimum eller ej, beregnes efter de vejledende salærtakster, som er fastsat af landsretspræsidenterne.

Forsikringstageren er fritaget for betaling af selvrisiko, idet de økonomiske betingelser for fri proces jf. retsplejelovens § 325, stk. 3, er opfyldt.

Vi ønsker at blive løbende underrettet om udviklingen i sagen samt få tilsendt en kopi af rettens afgørelse, uanset om retshjælpsdækningen måtte blive aktuel eller ej.

Dækningsmaksimum i hele sagen er kr. 175.000."

Af mail af 13/10 2022 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Tak for din mail.

Vi udvider vores eksisterende tilsagn til også at omfatte fogedsagen.

Det samlede dækningsmaksimum er fortsat 175.000 kr., og sagen har sagsnummer: [1]."

Af fogedrettens kendelse af 11/1 2023 fremgår bl.a.:

"Fogedrettens bemærkninger og resultat

Fogedretten lægger som ubestridt til grund, at parterne den 31. august 2020 indgik aftale om leje af lejemålet beliggende ..., og at lejemålet ifølge kontrakten var tidsbegrænset frem til den 1. oktober 2022. Det bemærkes, at lejekontrakten ikke har været forelagt fogedretten i underskrevet form, men at parterne samstemmende har bekræftet aftalens indgåelse.

Efter bevisførelsen, herunder navnlig efter forklaringerne fra både [klageren] og ..., lægger fogedretten endvidere til grund, at ... på vegne udlejer, pr. kulance, tilbød [klageren] yderligere 14 dages brug af lejligheden mod at denne afleverede lejligheden istandsat senest den 15. oktober 2022, hvilket [klageren] accepterede.

Dette understøttes tillige af [udlejerens] eget anbringende om, at 'Parterne har indgået aftale om, at lejemålet skulle afleveres istandsat den 15. oktober 2022 og herefter ophørte'.

Ankenævnet for Forsikring

8.

102670

Da lejemålet herefter ikke kan anses for ophørt før end efter den 15. oktober 2022, og da sagen er indbragt for fogedretten den 3. oktober 2022 og således forud for lejeforholdets ophør, afvises sagen fra fogedretten.

Da sagen er afvist fra fogedretten, skal [udlejer]en betale sagsomkostninger til [klager]en til dækning af dennes udgifter til advokatbistand. Sagsomkostningerne, der er fastsat under hensyn til sagens omfang, karakter og varigheden af forhandlingen den 4. januar 2023, fastsættes til 25.000 kr. Det er ved afgørelsen lagt til grund, at [klager]en ikke er momsregistreret.

Thi bestemmes:

Sagen afvises fra fogedretten.

[Udlejer]en skal i sagsomkostninger til [klager]en betale 25.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage og forrentes i medfør af rentelovens § 8 a."

Af landsrettens kendelse af 23/2 2023 fremgår bl.a.:

"Gennemtvungelse af besiddelseskrav som nævnt i retsplejelovens § 528 ved en umiddelbar fogedretning, jf. retsplejelovens § 596, stk. 1, forudsætter i en sag om udsættelse af lejemål, at lejer er forpligtet til at fraflytte lejemålet. Landsretten er enig med fogedretten i, at denne betingelse skal være opfyldt på det tidspunkt, hvor udlejer indgiver udsættelsesansøgning til fogedretten.

Landsretten tiltræder af de grunde, som fogedretten har anført, at [klager]en ikke var forpligtet til at fraflytte lejemålet, da [udlejer]en indgav udsættelsesansøgning den 3. oktober 2022, og at dette medfører, at sagen skal afvises. Den omstændighed, at [klager]en efter det oplyste er blevet boende i lejemålet efter den 15. oktober 2022, ændrer ikke herpå.

Efter en vurdering af sagens karakter, omfang og forløb finder landsretten, at de af fogedretten tilkendte omkostninger bør nedsættes som nedenfor bestemt.

Efter kæresagens udfald ophæves kæremålsomkostningerne.

b e s t e m m e s :

Fogedrettens kendelse stadfæstes med den ændring, at de sagsomkostninger, som [udlejer]en skal betale til [klager]en nedsættes til 15.000 kr.

Ingen af parterne skal betale kæremålsomkostninger til den anden part.

Kæreafgiften tilbagebetales.

Retten hævet."

Af mail af 13/3 2023 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Vi bekræfter vores tilsagn til fogedretssagen under skadenummeret [1].

Ankenævnet for Forsikring

9.

102670

Vi gør i denne forbindelse opmærksom på, at der for skaden er et samlet dækningsmaksimum på 175.000 kr."

Af fogedrettens kendelse af 22/5 2023 fremgår bl.a.:

"Parterne underskrev den 31. august 2020 lejekontrakt vedrørende lejemålet beliggende ... Det fremgår af lejekontrakten, at lejeforholdet er tidsbegrænset i perioden fra 15. september 2020 til 1. oktober 2022.

Under ... lagde fogedretten til grund, at lejeforholdet blev forlænget i 14 dage til den 15. oktober 2022, som følge af parternes aftale herom. Forlængelsen skete med henblik på, at lejligheden kunne males og rengøres af [klageren] inden fraflytning.

Ved stævning af 30. september 2022 anlagde [klageren] sag mod [udlejer] med påstand om, at [udlejer] skal anerkende, at lejemålet ikke er tidsbegrænset.

[Udlejer] har i boligretssagen påstået frifindelse, og ... har i fogedsagen blandt andet forklaret, at lejemålet skulle være tidsbegrænset, fordi han selv ønskede at disponere over det og afvente salg af en anden bolig. Senere er der opstået ønske om at sælge lejligheden.

[Klageren] har blandt andet forklaret, at han ved aftalens indgåelse havde fået indtryk af, at hans kontrakt ville kunne forlænges ud over de to år, og at det alene var en formalitet. Han har talt med en tidligere lejer, som alene er flyttet, fordi hans kontrakt på to år udløb.

Spørgsmål vedrørende tidsbegrænsning af et lejeforhold henhører som udgangspunkt under boligretten, hvor der verserer en sag med berammet hovedforhandling den 20. juni 2023. Fogedretten bemærker, at spørgsmålet om, hvorvidt [klageren] ved indgåelse af aftalen om forlængelse af lejemålet i 14 dage har givet afkald på at rejse indsigelse mod tidsbegrænsningen i lejemålet har nær sammenhæng med spørgsmålet om tidsbegrænsning af lejeforholdet.

Under de foreliggende omstændigheder og på den anførte baggrund finder fogedretten, at boligretten er den rette retsinstans til at behandle parternes tvist angående tidsbegrænsning af lejeforholdet, jf. lejelovens 202, stk. 1, hvorfor sagen afvises.

Derfor bestemmes:

Udsættelsesanmodningen afvises.

[Udlejer] skal i sagsomkostninger til [klageren] betale 6.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage og forrentes i medfør af rentelovens § 8 a.

Sagen sluttet.

Fogedretten hævet."

Af boligrettens dom af 4/7 2023 fremgår bl.a.:

"Rettens begrundelse og resultat

Parterne indgik den 31. august 2020 en lejekontrakt om et boliglejemål, som ifølge kontrakten startede den 15. september 2020 og ophørte den 1. oktober 2022.

Udlejeren har begrundet tidsbegrænsningen med, at selskabets ejer og hans familie skulle kunne overtage lejemålene.

Efter udlejeren havde afslået at forlænge lejeaftalen, blev det den 12. september 2022 aftalt, at lejeren fik frem til den 15. oktober 2022 til at istandsætte lejligheden.

Den 30. september 2022 indleverede lejeren stævning med påstand om, at tidsbegrænsningen skulle tilsidesættes. Det var første gang, at lejeren gjorde indsigelse mod tidsbegrænsningen.

En dommer (...) finder ikke, at tidsbegrænsningen kan anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Denne dommer lægger navnlig vægt på, at udlejer har anvendt tidsbegrænsede lejekontrakter på alle [antal] boliglejemål, som selskabet ejer i ejendommen, og på at der ikke er oplysninger om, at nogen af disse er overtaget af selskabets ejer eller ... familie.

Da den dagældende lejelovs § 80, stk. 3, hvorefter boligretten kan tilsidesætte en tidsbegrænsning, ikke indeholder nogen søgsmålsfrist, finder denne dommer ikke, at lejer var afskåret fra at få tilsidesat tidsbegrænsningen på grund af passivitet. Dette gælder i hvert fald, når den pågældende udlejer ejer adskillige lejemål.

Denne dommer stemmere derfor for at give [klageren] medhold i den nedlagte påstand om, at lejemålet ikke er tidsbegrænset.

To dommere (... og ...) finder det ikke nødvendigt at tage stilling til, om tidsbegrænsningen var tilstrækkeligt begrundet. Disse dommere finder, at lejer ved først at påberåbe sig at tidsbegrænsningen skulle tilsidesættes ved indlevering af en stævning dagen inden den aftalte tidsbegrænsende periodes ophør, har udvist retsfortabende passivitet. Dette bestyrkes af, at lejer 3 uger inden lejerperiodens udløb bad om lov til at bruge 14 dage efter lejeperiodens ophør til at istandsætte lejligheden. Lejer har således i forbindelse med lejeperiodens udløb tilkendegivet ikke at ville kræve tidsbegrænsningen tilsidesat.

Disse dommere stemmer derfor for at frifinde [udlejeren] og give selskabet medhold i den nedlagte påstand om at [klageren] skal fraflytte lejemålet. Fristen fastsættes til den 1. september 2023.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet.

Alle dommere er enige om, at der ikke træffes afgørelse om, at [klagerens] eventuelle anke ikke skal tillægges opsættende virkning. Boligretten finder, at dette spørgsmål, ligesom spørgsmålet om, om en eventuel anke skal afvises, jf. retsplejelovens § 368 a, bør afgøres af ankeinstansen.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 35.000 kr. [Udlejeren] er ikke momsregistreret.

Ankenævnet for Forsikring

11.

102670

THI KENDES FOR RET

[Udlejeren] frifindes.

[Klageren] tilpligtes at fraflytte ejerlejligheden beliggende ... senest den 1. september 2023.

[Klageren] skal inden 14 dage til [udlejeren] betale sagsomkostninger med 35.000 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a."

Af mail af 13/7 2023 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Vi meddeler hermed retshjælpstilsagn til ankesagen efter de sædvanlige, for retshjælpsforsikringen gældende betingelser.

Det følger af vilkårene for retshjælpsforsikring punkt 11.1, at salæret i retshjælpssager, uanset om de overstiger dækningsmaksimum eller ej, beregnes efter de vejledende salærtakster, som er fastsat af landsretspræsidenterne.

Forsikringstageren er fritaget for betaling af selvrisiko, idet de økonomiske betingelser for fri proces jf. retsplejelovens § 325, stk. 3, er opfyldt.

Vi ønsker at blive løbende underrettet om udviklingen i sagen samt få tilsendt en kopi af rettens afgørelse, uanset om retshjælpsdækningen måtte blive aktuel eller ej.

Dækningsmaksimum i hele sagen er kr. 175.000. Der er indtil videre udbetalt kr. 9.375 i sagen.

Vi afventer afregning i sagen indtil nu. Sagen kører videre under samme skadenr."

Af mail af 26/9 2023 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Tak for det fremsendte.

På baggrund af tidligere tilsagn, betragter vi den fremsendte anmodning til at høre under det allerede givne tilsagn og vi bekræfter dermed dækning til det ønskede. Det vil fortsætte under samme skadenr og dækning: [1].

Vi afventer nyt i sagen."

Af landsrettens dom af 10/10 2023 fremgår bl.a.:

"Landsrettens begrundelse og resultat

Efter retsplejelovens § 368 a, stk. 1, kan landsretten afvise at behandle en sag i 2. instans, hvis der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald end i byretten, og sagen ikke er af principiel karakter, eller andre grunde ikke i øvrigt taler for, at sagen skal behandles af landsretten.

Sagen angår, om der er grundlag for at tilsidesætte tidsbegrænsningen i parternes lejeaftale af 31. august 2020, hvorefter lejemålet begynder den 15. september 2020 og uden yderligere varsel ophører den 1. oktober 2022, og om [klageren] ved sin indsigelse imod tidsbegrænsningen har udvist retsfortabende passivitet.

Det fremgår af boligrettens dom, at boligrettens flertal ved vurderingen af spørgsmålet om retsfortabende passivitet fra [klagerens] side har lagt vægt på, at han ved først at påberåbe sig, at tidsbegrænsningen skulle tilsidesættes, ved indlevering af stævning dagen inden den aftalte tidsbegrænsede periodes ophør, har udvist retsfortabende passivitet, og at dette bestyrkes af, at [klageren] 3 uger inden lejeperiodens udløb bad om lov til at bruge 14 dage efter lejeperiodens ophør til at istandsætte lejligheden og således i forbindelse med lejeperiodens udløb tilkendegav ikke at ville kræve tidsbegrænsningen tilsidesat.

Under ankesagen har [klageren] vedrørende passivitetsspørgsmålet gentaget sit anbringende for byretten. [Klageren] har ikke fremlagt yderligere dokumentbevis og har for så vidt angår bevisførelsen i ankesagen meddelt, at der under hovedforhandlingen agtes afgivet en partsforklaring

Landsretten finder på den nævnte baggrund, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald end i boligretten. En partsforklaring fra [klageren] ses herved ikke - i lyset af de i øvrigt foreliggende oplysninger - at kunne føre til en ændret vurdering af spørgsmålet om, hvorvidt [klageren] ved først i forbindelse med indgivelse af stævning til boligretten den 30. september 2022 at gøre indsigelse imod tidsbegrænsningen har udvist retsfortabende passivitet. Da sagen ikke er af principiel karakter, og da heller ikke andre grunde i øvrigt taler for, at sagen skal behandles af landsretten, afviser landsretten anken

Efter sagens udfald skal [klageren] i sagsomkostninger for landsretten betale 7.500 kr. til [udlejerens] til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens begrænsede omfang og kortvarige forløb.

THI KENDES FOR RET:

Denne ankesag afvises.

I sagsomkostninger for landsretten skal [klageren] inden 14 dage betale 7.500 kr. til [udlejerens]. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a."

Af fogedrettens kendelse af 7/11 2023 fremgår bl.a.:

"Rekvirenten anmodede om, at lejeren udsættes af og udlejerens indsættes i lejemålet.

Fogedretten erklærede lejeren for udsat af og udlejerens indsat i det lejede.

Fogedretten fremmede forretningen.

Lejemålet var tømt og rent.

Lejer havde afleveret nøgler, men fået besked på at være tilstede i dag kl 10.00, idet der skulle foretages flyttesyn.

Ankenævnet for Forsikring

13.

102670

Låsen blev udskiftet.

Rekvirenten hæfter for sagens omkostninger.

Sagen sluttet.

Fogedretten hævet."

Af huslejenævnets afgørelse af 24/11 2023 fremgår bl.a.:

"Lejer af ovennævnte lejemål, [klageren], har ved mail af 14. oktober 2022 anmodet huslejenævnet om at tage stilling til, om udlejer, ..., opkræver højere leje, end lejelovgivningen tillader.

Afgørelse

Huslejenævnet beslutter, med virkning fra 1. januar 2022, at regulere og skønsmæssigt nedsætte den på indbringelsestidspunktet gældende leje på 152.668,80 kr. årligt, svarende til 1.775 kr. pr. m2 til 134.590,00 kr. årligt, svarende til 1.565 kr. pr. m2. (*Dissens*)

Leje, depositum og forudbetalt leje skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse.

Nævnet beslutter samtidigt at pålægge udlejer at tilbagebetale samtlige vaskeriopkrævninger siden lejeforholdets begyndelse den 15. september 2020 til lejer.

Tilbagebetaling for meget opkrævet leje, depositum, forudbetalt leje samt vaskeribetaling med tillæg af renter, jf. lejelovens § 40, stk. 3, til lejer senere end 1. januar 2024 anses som en overtrædelse af § 22, jf. § 21, stk. 2, nr. 4 og 6, i lov om boligforhold, ifølge hvilken huslejenævn til brug for sager om rettighedsfrakendelse, indberetter til Grundejernes Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet."

Af mail af 16/1 2024 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Som advokat for [klageren], tidligere lejer af lejemålet ..., skal jeg herved anmode selskabet om at bekræfte dækning til en sag anlagt af min klients tidligere udlejer.

Stævning samt bilag 1-9 vedhæftes.

Som det fremgår nedsatte huslejenævnet lejen for min klients tidligere lejemål.

Under sagen vil jeg nedlægge påstand om frifindelse.

Til støtte for påstanden om frifindelse, vil jeg fremlægge en række sammenligningslejemål, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Ud fra mit kendskab til lejeniveauet for sådanne lejemål, er det min klare forventning, at disse vil dokumentere et korrekt lejeniveau, der er langt lavere end det af huslejenævnet fastsatte. Som

følge heraf er det min forventning, at der vil være anledning til at nedlægge selvstændig påstand om en lavere leje end den af huslejenævnet fastsatte. Når jeg har tilvejebragt den fornødne dokumentation herfor, vil jeg tilskrive selskabet herom.

Til støtte for påstanden om frifindelse, vil jeg endvidere gøre gældende, at min klient, uanset at udlejers opsigelse af domstolene af formelle årsager blev anerkendt, har boet til leje, og at den af min klient betalte leje følgelig er at betragte som leje og ikke som erstatning.

Jeg vil herudover gøre gældende, at lejeloven i det hele finder anvendelse på lejeforhold, uanset om en domstol efterfølgende måtte komme frem til, at et lejeforhold måtte være berettiget opsagt. En sådan efterfølgende dom kan ikke medføre, at lejeforholdet derved tilbage i tid ikke er omfattet af lejelovgivningen.

Det er min opfattelse, at udlejers synspunkt herom er yderst indgribende i den lejeretlige beskyttelse af lejer. Skulle udlejers synspunkt hvilket tillige understøttes af, at udlejer ikke ses at have fremlagt nogen former for støtte fra retspraksis for sit synspunkt.

Måtte selskabet have spørgsmål eller behov for yderligere oplysninger, står jeg naturligvis til rådighed."

Af mail af 18/1 2024 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Vi betragter ansøgning og sagen, som værende udsprunget af en tidligere sag hos under skadenr. [1].

Altså giver vi retshjælpstilsagn til denne sag, som en del af et tidligere givet tilsagn.

Det følger af vilkårene for retshjælpforsikring punkt 11.1, at salæret i retshjælpssager, uanset om de overstiger dækningsmaksimum eller ej, beregnes efter de vejledende salærtakster, som er fastsat af landsretspræsidenterne.

Forsikringen er behæftet med en selvrisiko/forsikringstagerens egenbetaling på 10 % (dog min. 2.500 kr.) af de erstatningsberettigede omkostninger, mdr. Forsikringstager opfylder betingelserne for fri proces. I er derfor velkommen til at indsende årsopgørelse for xxx.

Vi ønsker at blive løbende underrettet om udviklingen i sagen samt få tilsendt en kopi af rettens afgørelse, uanset om retshjælpsdækningen måtte blive aktuel eller ej.

Jeg kan se der er udbetalt kr. 117.250 på sagen og det samlede dækningsmaksimum for sagerne er kr. 175.000. Der er altså kr. 57.750 tilbage på dækningen."

Af boligrettens dom af 12/9 2024 fremgår bl.a.:

"Rettens begrundelse og resultat

Lejefastsættelsen

Retten lægger ud fra sagens oplysninger, og som Huslejenævnet, til grund, at Lejemålet er beliggende i en ejendom omfattet af lejelovens § 7.

Lejefastsættelse og regulering for disse ejendomme skal efter lejelovens § 32, stk. 1, ske efter reglerne om det lejedes værdi, dog således, at lejen ikke væsentligt må overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af § 6, stk. 1, dvs. i regulerede kommuner som ... Kommune, og hvor lejen er omkostningsbestemt reguleret efter § 23.

Efter bevisførelsen, herunder de i forbindelse med hovedforhandlingen besigtigede lejemål, finder retten, at såvel den aftalte leje på 152.668,80 kr. årligt, svarende til 1775 kr. pr. m², som den af Huslejenævnet nedsatte leje på 134.590 kr. årligt, svarende til 1.565 kr. pr. m², væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Retten finder, særligt henset til Lejemålets stand, herunder som det under besigtigelsen fremstod med nyere køkken og bad, indbyggede skabe og altan samt beliggenheden sammenholdt med de besigtigede sammenligningslejemål, at lejen pr. 1. januar 2022 skønsmæssigt skal fastsættes til 111.800,00 kr. årligt, svarende til 1.300 kr. pr. m². Retten har tillige taget i betragtning, at der i perioden har været vaskeri i kælderen, og at lejeforholdet var tidsbegrænset.

Som følge heraf tager retten [klagerens] frifindelsespåstand over for [udlejerens] påstand 1 og [klagerens] selvstændige, subsidiære påstand 1 til følge.

Tilbagebetalingskrav og periodisering

Det følger af lejelovens § 40, stk. 1, at lejer kan kræve for meget betalt leje, depositum mv. tilbagebetalt, samt kræve lejen nedsat med virkning for fremtiden.

Retten finder som følge af den nedsatte leje, at [klageren] har ret til at få tilbagebetalt den for meget betalte leje fra 1. januar 2022.

Det fremgår af sagen, at [klageren] fraflyttede Lejemålet den 7. november 2023. [Udlejeren] har hertil gjort gældende, at et evt. tilbagebetalingskrav maksimalt kan udstrækkes til den 30. september 2022, subsidiært den 15. oktober 2022.

Som sagen foreligger oplyst, finder retten, at den for meget betalte leje skal tilbagebetales fra den 1. januar 2022 til og med [klagerens] fraflytning i november 2023, svarende til 23 måneder, i hvilken periode [klageren] tillige har betalt leje.

Retten tager således [klagerens] frifindelsespåstand over for [udlejerens] påstand 1.1. til følge.

I forhold til de månedlige vaskeriopkrævninger på 200 kr. kan retten i det hele henholde sig til Huslejenævnets afgørelse, og retten finder, at tilbagebetaling heraf skal ske for perioden 15. september 2020 til og med november 2023.

Retten tager derfor [klagerens] frifindelsespåstand over for [udlejerens] påstand 2 samt [klagerens] selvstændige påstand 2 til følge.

Sagsomkostninger

Ankenævnet for Forsikring

16.

102670

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af udgift til advokat med 14.565 kr. ekskl. moms samt udgifter til taxi i forbindelse med hovedforhandlingen med 1.650 kr., i alt 16.215 kr. [Klageren] er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

[Udlejeren] skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet ... pr. 1. januar 2022 udgør kr. 111.800 ekskl. forbrugsudgifter.

[Udlejeren] skal tilbagebetale for meget betalt leje mv. med tillæg af sædvanlig procesrente fra de enkelte betalingstidspunkter til betaling sker.

[Udlejeren] skal til [klageren] betale 16.215 kr. i sagsomkostninger.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a."

Af mail af 16/10 2024 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Vi godkender salæret og jeg har d.d. sat beløbet til udbetaling. Grundet intern godkendelsesproces forventes pengene udbetalt inden for 3-5 bankdage.

Vi meddeler hermed retshjælpstilsagn til ankesagen efter de sædvanlige, for retshjælpsforsikringen gældende betingelser.

Tilsagnet føres under det tidligere meddelte dækningsmaksimum på kr. 175.000, som der indtil nu er brugt kr. 161.000 inkl. moms på.

Altså bedes i være opmærksomme på dette.

Vi ønsker at blive løbende underrettet om udviklingen i sagen samt få tilsendt en kopi af rettens afgørelse, uanset om retshjælpsdækningen måtte blive aktuel eller ej."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker retshjælpsforsikringen

Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet.

3.1 Tvist

Ved tvist forstås en konkret, aktuel konflikt, som parterne ikke selv har kunnet løse, og som kan behandles af en domstol eller ved voldgift.

Forsikringen dækker ikke udgifter til almindelig advokatrådgivning.

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.

3.3 Klagenævn

Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. godkendte klagenævn eller klagenævn nedsat ved lov, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed. Denne forpligtelse gælder dog ikke, hvis det er åbenbart, at klagenævnet ikke kan realitetsbehandle sagen. Omkostninger i forbindelse med sådan klagebehandling dækkes ikke - se punkt 7.

...

4. Dækningsperiode

Forsikringen dækker omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden indtræder i perioden fra forsikringens ikrafttræden og indtil dennes ophør.

Søgsmålsgrunden anses for indtrådt på tidspunktet for den væsentligste årsag til tvisten.

...

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

...

d) Omkostninger til tvister, der kan behandles ved et klagenævn eller som kan klagebehandles hos en offentlig myndighed - se punkt 3.3 og 3.4

...

f) Omkostninger, som skyldes forsømmelse fra sikrede eller sikredes advokat (eksempelvis ved manglende fremmøde i retten eller manglende fremlæggelse af relevant bevismateriale), medmindre det godtgøres, at forsømmelsen har været uden indflydelse på sagens omkostninger

...

8. Erstatning, selvrisko og dækningssum

...

8.3 Dækningssum

Selskabets erstatningspligt er for én forsikringsbegivenhed begrænset til det maksimumbeløb, som er fastsat i den individuelle police eller i forsikringsvilkårene.

...

8.5 Hvis sagen appelleres

Hvis sagen appelleres, gælder ovennævnte dækningssum for den samlede behandling, medmindre andet er anført af selskabet.

Omkostningerne erstattes særskilt for hver instans med fradrag af eventuel selvrisko - herunder minimumselvrisko for hver instans."

Nævnet udtaler:

Klageren anmodede den 30/9 2022 om retshjælpsdækning til en boligretssag mod klagerens udlejer med påstand om, at udlejer skulle anerkende, at lejemålet ikke var tidsbegrænset.

Ankenævnet for Forsikring

18.

102670

Selskabet meddelte retshjælpsdækning under sagsnummer 1 med et dækningsmaksimum på 175.000 kr. Den 7/10 2022 anmodede klageren om retshjælpsdækning til en fogedsag, hvor udlejeren krævede klageren udsat af lejemålet. Selskabet meddelte fortsat retshjælpsdækning under sagsnummer 1 med et samlet dækningsmaksimum på 175.000 kr. Fogedretten afviste sagen, idet sagen var indbragt for fogedretten forud for lejeforholdets ophør. Udlejeren kærede afgørelsen, hvorefter selskabet bekræftede at dække udgiften til kæresagen. Landsretten stadfæstede kendelsen. Udlejeren krævede igen klageren udsat af lejemålet, hvorefter selskabet meddelte retshjælpsdækning til fogdesagen under sagsnummer 1. Den 22/5 2023 afviste fogedretten sagen, idet boligretten var rette retsinstans til at behandle parternes tvist angående tidsbegrænsning af lejeforholdet. Den 4/7 2023 frifandt boligretten udlejeren, og klageren blev dømt til at fraflytte lejemålet. Selskabet meddelte retshjælpsdækning til ankesagen under sagsnummer 1 med et samlet dækningsmaksimum på 175.000 kr. Udlejeren krævede igen klageren udsat af lejemålet, hvorefter selskabet meddelte retshjælpsdækning til fogdesagen under sagsnummer 1. Landsretten afviste den 10/10 2023 ankesagen. Den 7/11 2023 erklærede fogedretten lejeren for udsat af lejemålet og udlejeren indsat i det lejede.

Klageren anmodede den 14/10 2022 huslejenævnet om at tage stilling til, om udlejeren opkrævede højere leje, end lejeloven tillod. Huslejenævnet traf den 24/11 2023 afgørelse om at nedsætte den årlige leje til 134.590 kr. pr. 1/1 2022, og om at udlejeren skulle tilbagebetale vaske-riopkrævninger til klageren. Udlejeren stævnedes som følge heraf klageren. Klageren anmodede den 16/1 2024 om retshjælpsdækning til boligretssagen. Selskabet betragtede sagen som værende udsprunget af tidligere sagsnummer 1, hvorfor selskabet den 18/1 2024 meddelte retshjælpsdækning under sagsnummer 1, hvor der var 57.750 kr. tilbage på dækningen. Boligretten traf den 12/9 2024 afgørelse om at fastsætte den årlige leje til 111.800 kr. pr. 1/1 2022, og om at udlejeren skulle tilbagebetale vaskeriopkrævninger til klageren. Udlejeren ankede dommen. Selskabet meddelte retshjælpsdækning til ankesagen under sagsnummer 1.

Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende, at retshjælpsdækningen i tvisten om lejens størrelse er en særskilt forsikringsbegivenhed og således ikke samme forsikringsbegivenhed, hvortil

selskabet tidligere har ydet retshjælpsdækning. Klageren har anført, at de tidligere sager har handlet om, hvorvidt der har været grundlag for at tilsidesætte tidsbegrænsningen i lejeforholdet. Nærværende sag handler om lejens størrelse og er derfor en særskilt tvist/forsikringsbegivenhed.

Selskabet har afvist at dække sagen om huslejeniveauet, som var det en ny og uafhængig sag med et nyt dækningsmaksimum på 175.000 kr., idet der efter Selskabets opfattelse er tale om én forsikringsbegivenhed i forsikringsbetingelsernes forstand.

Selskabet har anført, at spørgsmålene om henholdsvis gyldigheden af den mellem parterne aftalte tidsbegrænsning og lejens størrelse kunne være behandlet under én og samme retssag, da boligretten har kompetence til at afgøre begge spørgsmål. Der foreligger ikke sådanne omstændigheder, at det ikke var muligt for klageren at inddrage spørgsmålet om lejens størrelse på det tidspunkt, hvor han udtog stævning mod udlejeren, og det burde af omkostningsmæssige hensyn også have været gjort således. Klageren/klagerens advokat er forpligtet til at tilrettelægge processen omkring og håndteringen af en sag dækket af en retshjælpsforsikring på en sådan måde, at dette ikke medfører unødvendige omkostninger, hvilket også kan udledes direkte af forsikringsvilkårenes punkt 7. Selskabet har anført, at klagerens advokat ved stiltiende accept eller passivitet har indvilliget i, at sagerne betragtes og dækkes som én forsikringsbegivenhed med selskabets begrundelse om, at disse udspringer af samme retsfaktum. Selskabet meddelte klageren dette ved mail af 18/1 2024. Selskabets mail er meget klar og udførlig, herunder ift. betydningen af, at sagerne betragtes som én skade/forsikringsbegivenhed. Selskabet oplyste, hvad der helt specifikt var forbrugt af dækningssummen, og hvad der dermed var tilbage til dækning af omkostninger forbundet med denne senest anlagte retssag. Klagerens advokat kom ikke med indsigelser og fortsatte med at føre sagen for klageren. Først omkring et år senere og efter afgørelse var truffet i byretten, og selskabet havde afregnet omkostningerne forbundet med byretssagen, gjorde klagerens advokat indsigelse imod selskabets vurdering af, at sagerne udspringer af den samme forsikringsbegivenhed.

Selskabet har anført, at klageren i perioden 1/9 2022 til 1/8 2024 har haft en indboforsikring med tilhørende retshjælpsforsikring i selskabet. Selskabet undlod på det tidspunkt, hvor klagerens advokat anmodede om dækning af byretssagen om lejefastsættelsen, at gå nærmere ind i en undersøgelse og vurdering af, hvornår tvisten opstod – altså om den kan anses for opstået før forsikringen er tegnet den 1/9 2022 – da selskabet valgte at behandle den som en og samme forsikringsbegivenhed som den/de tidligere sag/sager om lejeforholdet. Havde Klagerens advokat fremkommet med sine indsigelser tilbage på det tidspunkt, ville selskabet have håndteret/haft mulighed for at håndtere anmodningen anderledes. Selskabet ville blandt andet i så fald have gået ind i, hvornår søgsmålsgrunden var opstået. Klagerens advokat ville være blevet bedt om at oplyse, hvornår klageren første gang overfor udlejerens påberåbte sig, at hans leje var for høj samt udlejerens reaktion herpå. Grundet klagerens advokats passivitet/manglende rettidige indsigelse, blev dette imidlertid ikke relevant at få afklaret og taget stilling til. Selskabet har opfordret klageren til at oplyse omkring dette forhold og fremlægge relevant dokumentation herfor.

Selskabet har anført, at såfremt nævnet kommer frem til, at der er tale om to adskilte forsikringsbegivenheder, og selskabet er enig i og vælger at følge kendelsen, vil anmeldelsen af den nye sag blive vurderet som en helt ny anmeldelse på klagerens retshjælpsforsikring, hvorfor der vil blive foretaget den altid indledende vurdering af, om søgsmålsgrunden ligger inden for forsikringstiden.

Det fremgår af mail af 18/1 2024 fra selskabet til klagerens advokat, at "Vi betragter ansøgning og sagen, som værende udsprunget af en tidligere sag hos under skadenr. [1]. Altså giver vi retshjælpstilsagn til denne sag, som en del af et tidligere givet tilsagn. Det følger af vilkårene for retshjælpsforsikring punkt 11.1, at salæret i retshjælpssager, uanset om de overstiger dækningsmaksimum eller ej, beregnes efter de vejledende salærtakster, som er fastsat af landsretspræsidenterne. Forsikringen er behæftet med en selvrisiko/forsikringstagerens egenbetaling på 10 % (dog min. 2.500 kr.) af de erstatningsberettede omkostninger, mdr. Forsikringstager opfylder betingelserne for fri proces. I er derfor velkommen til at indsende årsopgørelse for

Ankenævnet for Forsikring

21.

102670

xxx. Vi ønsker at blive løbende underrettet om udviklingen i sagen samt få tilsendt en kopi af rettens afgørelse, uanset om retshjælpsdækningen måtte blive aktuel eller ej. Jeg kan se der er udbetalt kr. 117.250 på sagen og det samlede dækningsmaksimum for sagerne er kr. 175.000. Der er altså kr. 57.750 tilbage på dækningen".

Det fremgår af mail af 16/10 2024 fra selskabet til klagerens advokat, at "Vi godkender salæret og jeg har d.d. sat beløbet til udbetaling. ... Vi meddeler hermed retshjælpstilsagn til ankesagen efter de sædvanlige, for retshjælpsforsikringen gældende betingelser. Tilsagnet føres under det tidligere meddelte dækningsmaksimum på kr. 175.000, som der indtil nu er brugt kr. 161.000 inkl. moms på. Altså bedes i være opmærksomme på dette. Vi ønsker at blive løbende underrettet om udviklingen i sagen samt få tilsendt en kopi af rettens afgørelse, uanset om retshjælpsdækningen måtte blive aktuel eller ej".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er en sådan sammenhæng mellem de to sager, at sagerne udgør én forsikringsbegivenhed. Nævnet finder, at selskabet den 18/1 2024 og den 16/10 2024 har givet tilsagn om at yde retshjælpsdækning til henholdsvis boligretssagen og ankesagen vedrørende lejens størrelse. Selskabet er derfor ikke berettiget til at afvise at yde retshjælpsdækning med den begrundelse, at søgsmålsgrunden ikke er opstået i forsikringstiden. Selskabet skal derfor yde retshjælpsdækning til de to sager.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagerne ikke bygger på væsentligt samme faktiske og retlige grundlag, idet sagerne angår henholdsvis opsigelse af lejemålet som følge af en tidsbegrænset lejekontrakt og lejens størrelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af vilkårenes punkt 7, litra d, at forsikringen ikke dækker omkostninger til tvister, der kan behandles ved et klagenævn, jf. punkt 3.3, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at klageren anmodede huslejenævnet om at tage stilling til, om udlejer opkrævede højere leje, end lejelovgivningen tillod, og at klageren først anmodede om

Ankenævnet for Forsikring

22.

102670

retshjælpsdækning, da huslejenævnet havde truffet afgørelse, og udlejerens som følge heraf stævnedes klageren.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet den 18/1 2024 og den 16/10 2024 gav tilsagn om at yde retshjælpsdækning til henholdsvis boligretssagen og ankesagen, at selskabet på daværende tidspunkt kendte til sagens faktiske og retlige grundlag, at dækningen ikke var meddelt kulancemæssigt, og at selskabet ikke oplyste, at sagerne kunne have været behandlet samlet i boligretten, ligesom selskabet ikke tog forbehold for, at søgsmålsgrunden var opstået i forsikringstiden. Det forhold, at selskabet meddelte retshjælpsdækning under sagsnummer 1 med et samlet dækningsmaksimum på 175.000 kr., kan ikke føre til andet resultat.

Det forhold, at sagerne angår samme parter og vedrører tvistigheder med relation til samme lejekontrakt, eller det, som selskabet i øvrigt har anført, kan heller ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, If Skadeforsikring, skal yde selvstændig retshjælpsdækning til sagen vedrørende lejens størrelse. Erstatningen skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jørgen Steen Sørensen

formand