

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. januar 2026 blev i sag nr. 103978:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring. I klageskema af 16/7 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

Jeg indgiver hermed klage over Tryg Forsikrings manglende aktivering af retshjælp under min indboforsikring, policenr. ... j.nr. ..., i forbindelse med en verserende lejeretlig tvist mellem mig og [ejendomsselskab].

Sagens baggrund

Jeg er lejer af en ejendom på ... Sagen drejer sig om alvorlige fejl og mangler i ejendommen, som udlejer ikke har udbedret trods gentagne underretninger. Huslejenævnet har allerede givet mig medhold i tre kendelser, herunder en afgørelse om nedsættelse af huslejen fra 10.000 kr. til 4.000 kr. som følge af ejendommens mangelfulde stand.

Sagen er nu indbragt for boligretten under sagsnr. ... Jeg har derfor anmodet Tryg om aktivering af retshjælp, hvilket blev afslået. Jeg har efterfølgende klaget til Trygs kvalitetsafdeling den [dato for klage], men har ikke modtaget svar trods over tre ugers ventetid.

Grundlag for klagen

Det er min opfattelse, at sagen er omfattet af forsikringens dækning som en lejeretlig tvist, og at jeg har en åbenbar rimelig grund til at føre sagen. Trygs manglende behandling af min klage har desuden sat mig i en situation, hvor mine muligheder for at føre sagen korrekt er væsentligt forringet.

Påstand

Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at pålægge Tryg Forsikring at aktivere min retshjælp med henblik på at dække omkostningerne ved den verserende boligretssag. Sagen er af hastende karakter."

Selskabet har den 5/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klageren har i sine bemærkninger til nævnet henvist til, at klageren er lejer af ejendom på ... Ifølge klageren så drejer sagen sig om fejl og mangler i ejendommen, og hvor udlejerens gentagne gentagende gange ikke har efterkommet klagerens krav om udbedring. Klageren har fået medhold i Huslejenævnet, og vil nu have sagen forelagt boligretten.

Klageren mener, at selskabets afslag på retshjælpsdækning er ubegrundet, da klageren har en rimelig grund til føre sagen.

Selskabet er enig med klageren i, at tvisten mellem klageren og modparten vedrører fejl og mangler.

Det fremgår dog af retshjælpsbetingelserne, at forsikringen alene dækker omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden indtræder i perioden fra forsikringens ikrafttræden og indtil forsikringens ophør.

I den konkrete sag er den væsentlige årsag til tvistens opståen, og startdatoen for søgsmålsgrunden dateret til den 3. november 2020. Klageren tegnede forsikring hos selskabet den 1. april 2023. [Klagerens tidligere forsikringsselskab] har i lighed med klageren vurderet datoen for søgsmålsgrundens opståen. De fandt i deres afgørelse, at søgsmålsgrunden var opstået før den 26. maj 2020.

Det er på dette grundlag selskabets vurdering, at klageren ikke er berettiget til retshjælpsdækning. Selskabet har i deres vurdering og gennemgang nedenfor ikke taget stilling til, om klageren ville have været berettiget til retshjælpsdækning, hvis søgsmålsgrunden havde været mens forsikringen var i kraft hos selskabet.

Selskabet henviser her til forsikringspolice samt de gældende forsikringsbetingelser. Forsikringspolice er vedlagt som bilag A. Forsikringsbetingelserne for indbo er vedhæftet som bilag B og forsikringsbetingelserne for retshjælp som bilag C.

Sagsfremstilling

Klageren tegnede den 14. marts 2023 en indboforsikring. Der blev samme sag tilsendt forsikringsaftalen.

Det fremgik af forsikringsaftalen, at police var gældende fra 1. april 2023, at de gældende forsikringsbetingelser var 2012. Indboforsikringsbetingelsernes punkt 8 henviste til betingelsernes for retshjælp.

Den 27. januar 2025 sendte klagerens advokat en ansøgning om retshjælpsdækning til selskabets retshjælpsafdeling.

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

103978

I udkast til stævning dateret 27. januar 2025 fremgik der følgende:

1. SAGSPROBLEMATIKKEN

1.1 Nærværende sag vedrører lejede beliggende ..., hvorved der blev indgået aftale om leje ... 2009, jf. Bilag 1.

...

1.4. Det fremgik i den forbindelse af lejekontraktens Bilag 1, side 4, at der på tidspunktet for lejeforholdets påbegyndelse var konstateret en række mangler vedrørende det lejedes stand, herunder at gulve var meget slidte, huller i vægge mv. Lejer har således ikke mistet sine rettigheder, jf. lejelovens § 14.

1.5. Vedligeholdelsen af det lejede, herunder den indvendige vedligeholdelse, påhviler udlejer, jf. Bilag 1, side 3-4.

1.6. I lejeperioden har ejendommen flere gange skiftet ejer, nuværende ejer er Ejendoms-selskabet ..., jf. udskrift fra tingbogen, Bilag 2. Fælles for de skiftende udlejere er imidlertid, at ingen af dem har vedligeholdt det lejede i lejeperioden, hverken indvendigt eller udvendigt.

1.7. Lejer har såvel ved lejeforholdets påbegyndelse og undervejs i lejeperioden haft adskillige korrespondancer med både de(n) tidligere udlejer(e), samt nuværende udlejer om det lejedes vedligeholdelsesmæssige stand.

1.8. Da manglerne i det lejede fortsat ikke er udbedret, har nærværende søgsmål været nødvendigt.

Klagerens advokat sendt også mailkorrespondance mellem klageren og modparten, som var udlejer.

I klagerens mail af 3. november 2020 skrev klagerens følgende:

Kære [udlejer]

Jeg kan oplyse, at jeg foretaget huslejeindbetaling for nov, 2020 d.d

Jeg vil desuden i forlængelse af vores samtale d. 28.10.2020, gøre dig opmærksom på de mangle fejl og mangler ved ejendom som udbedres straks.

1. Vandvarmeren skal udskiftes, så der er varmt vand i boligen.

2. Toilettet på det ene badeværelse skal udskiftes. Der er muligvis også problemer med afløbet, som i så fald også skal udbedres straks.

3. Pillefyret skal udskiftes og gøres funktionsdygtig, så der kan komme varme i hele huset.

4. Vindue i et af børneværelserne, skal udskiftes, da det ikke slutter tæt.

5. Hårde hvidevarer, alt skal udskiftes.

6. jeg vil opfordre til at samtlige vvs installationer gennemgås da flere er utætte.

7. skimmelsvamp. Skal renses op.

Der er selvfølgelig mange flere fejl og mangler end de overnævnte, men jeg vil dog opfordre til at disse bliver prioriteret.

Udlejeren svarede samme dag retur og skrev følgende til klageren.

Hej [klageren]

Tak for nedenstående mail.

Før at jeg lover noget, skal ejendommen besigtiges og herefter vi stilling mm.

Klagerens advokat anmodning om retshjælpsdækning kan ses i bilag D. Udkast til stævning kan ses i klagerens bilag på portalen. Klagerens mail og svar fra udlejeren kan ses i bilag E.

Selskabets retshjælpsafdeling afviste den 29. mail 2025 i en mail til klagerens advokat, at klageren var berettiget til retshjælpsdækning. Der blev i afslaget henvist til, at søgsmålsgrunden i den konkrete sag var dateret til det tidspunkt, hvor klageren havde kendskab til de oplyste fejl og mangler. Selskabets retshjælpsafdelingen fastsatte denne dato til den 3. november 2020, hvor klageren skrev til udlejeren. Da forsikringen først blev tegnet den 1. april 2023 var klageren ikke berettiget til retshjælpsdækning.

Der blev dog i afslaget henvist til, at klageren kunne tage kontakte til [tidligere forsikringsselskab], hvor klageren tidligere var forsikret.

Selskabets afslag på retshjælpsdækning kan ses i klagerens bilag på portalen.

Klagerens advokat forelagde sagen for [tidligere forsikringsselskab]. [Tidligere forsikringsselskab] svarede den 3. marts 2025 retur, hvor de blandt oplyste følgende:

'Det fremgår af vilkårenes punkt 4, at 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.

Til din orientering kan vi oplyse, at forsikringen her i selskabet har været i kraft fra den 26. maj 2020 til 1. maj 2023.

Det er vores opfattelse, at søgsmålsgrunden er opstået før den 26. maj 2020, hvorfor vi i henhold til vilkårene for retshjælpsforsikringen punkt 4, ikke kan bekræfte retshjælpsdækning til sagen.

Det kan for en god ordens skyld oplyses, at vi har fastsat søgsmålsgrunden til før den 26. maj 2020, idet vi kan se, at din klient har haft viden om forskellige indvendige og udvendige mangler ved det lejede lang tid før at indboforsikringen trådte i kraft hos os. Bl.a. kan vi af bilag 4 se, at din klient i primo oktober 2019 fremsatte et omfattende mangelskrav overfor modparten/daværende udlejer, men at der også forud for dette har været et forløb med udlejeren.

Retshjælpsdækning skal derfor søges hos eventuelt andet, tidligere forsikringsselskab, hvor din klient har haft tegnet relevant retshjælpsforsikringsdækning, før forsikringen trådte i kraft hos os. Vi har ingen oplysninger om din klients tidligere forsikringsforhold'

[Tidligere forsikringsselskabs] svar kan ses i bilag F.

Klagerens advokat vendte tilbage til selskabets retshjælpsafdelingen med svaret fra [tidligere forsikringsselskab]. Den 10. juni 2025 fastholdte selskabets retshjælpsafdeling, at klageren ikke var berettiget til retshjælpsdækning. Der blev henvist til, at både selskabet og [tidligere forsikringsselskab] var enig i, at søgsmålsgrunden var opstået før, at forsikringen var i kraft hos selskabet.

Selskabets fastholdelse af afslag kan ses i bilag G.

Klageren valgte herefter at sende sagen til vurdering hos Ankenævnet for Forsikring.

Selskabets vurdering

Klageren har i sin argumentation henvist til, at klageren har en rimelig grund til at føre sagen i boligretten, og særligt da huslejenævnet har givet klageren medhold.

Selskabet har i deres vurdering ikke taget stilling til, om klageren har en rimelig grund til at føre sagen. Dette skal der først tages stilling til, hvis søgsmålsgrunden, altså den væsentligste årsag til tvistens opståen, er opstået i den periode hvor forsikringen var i kraft. Det vil sige i en perioden efter den 1. april 2023.

I den konkrete sag vedrører tvisten fejl og mangler ved lejemål. Klageren havde løbende gjort disse fejl og mangler gældende overfor udlejer. Søgsmålsgrunden kunne ud fra disse oplysninger se-
nest anses at være opstået den 3. november 2020. [Tidligere forsikringsselskab] mente hertil, at søgsmålsgrunden tidligere lå endnu længere tilbage.

I forsikringsbetingelserne nr. 2012 fremgår følgende:

8. Retshjælp

*Indboforsikringen dækker udgifter til retshjælp ved tvisten, som er opstået i privatlivet.
Betingelserne for Retshjælp kan du finde på tryk.dk*

I Retshjælpsforsikring Forsikringsbetingelser 2016 fremgår følgende:

4. Dækningsperiode

*Forsikringen dækker omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden indtræder i perioden fra forsikringens ikrafttræden og indtil dennes ophør.
Søgsmålsgrunden anses som indtrådt på tidspunktet for den væsentligste årsag til tvisten.*

Det er på denne baggrund selskabets vurdering, at klageren ikke er berettiget til forsikringsdækning.

Klageren tegnede indboforsikring hos selskabet den 1. april 2023. I denne indboforsikring er også tilknyttet retshjælpsdækning, som dækker udgifter til tvister, som er opstået i privatlivet.

Retssagen mellem klageren og udlejer vedrører fejl og mangler ved klagerens lejemål. Klageren fik i 2019 eller senest den 3. november 2020 kendskab og burde viden til de faktuelle omstændigheder, som senere dannede grundlag for den konkrete retssag mod udlejer.

Selskabet bemærker hertil, at [tidligere forsikringsselskab] i deres afslag henviste til, at klageren i primo oktober måned 2019 fremsatte et omfattende mangels krav over modparten/udlejer.

Da søgsmålsgrunden er opstået før den 1. april 2023, så er klageren jfr. Punkt 4 ikke berettiget til forsikringsdækning."

Klageren har i brev af 28/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Proceshistorik (oversigt)

- 26.05.2020-01.05.2023: Indboforsikring hos [tidligere forsikringsselskab] (kontinuitet). [Bilag E]
- 01.04.2023: Tryg Indbo i kraft – retshjælp indgår. [Bilag A–B]
- 27.-29.01.2025: Anmodning til Tryg om retshjælp. [Bilag F + I]
- 03.03.2025: [Tidligere forsikringsselskab] afslår dækning. [Bilag E]
- 10.06.2025: Tryg fastholder afslag og henviser til [tidligere forsikringsselskabs] placering. [Bilag G]
- 23.09.2025: Fri proces afslås; retten tilbyder retsmægling. [Bilag C–D]

1. Påstand

Tryg pålægges at yde retshjælpsdækning til min verserende boligretssag (...), herunder dække rimelige og nødvendige omkostninger – både allerede afholdte (a conto 13.000 kr.) og kommende udgifter til retsmægling og sagens fortsatte førelse – inden for policens rammer. [Bilag H–I]

Subsidiært: Sagen hjemvises til fornyet behandling hos Tryg med bindende retningslinjer for søgsmålsgrund og 'rimelig grund'.

2. Sagens kerne

Fri proces er nægtet (jeg er sagsøgt). Retshjælpsforsikringen er derfor den eneste realistiske finansiering af sagen. Retten har samtidig vurderet sagen egnet til retsmægling. [Bilag C–D]

3. Dækningstid og kontinuitet

Tryg-indbopolicy med retshjælp trådte i kraft 01.04.2023 (selvrisiko/loft jf. policy/vilkår). [Bilag A–B]

Forud herfor: uafbrudt indbodækning hos [tidligere forsikringsselskab] 26.05.2020-01.05.2023 → kontinuitet uden reelt dækningshul. [Bilag E]

4. Søgsmålsgrund – korrekt tidsplacering

Tryg og [tidligere forsikringsselskab] har hver især placeret 'søgsmålsgrund' før deres egne dækningsperioder (Tryg: før 01.04.2023; [tidligere forsikringsselskab]: før 26.05.2020), hvilket skaber et urimeligt vakuum trods uafbrudt forsikring. [Bilag E–G]

Den tvist, der faktisk føres nu, aktualiseres i 2024-2025 mod nuværende udlejer (overtagelse feb. 2023): Huslejenævns-afgørelse 11.11.2024, kommunalt besigtigelsesnotat 21.01.2025 og retssag i 2025. [Bilag J]

Konklusion: Søgsmålsgrund bør placeres i 2024-2025, hvilket bringer tvisten inden for Trygs dækning.

4A. Trygs henvisning til [tidligere forsikringsselskab] – uden selvstændig vægt

Henvisningen til [tidligere forsikringsselskabs] 'enighed' kan ikke erstatte Trygs egen, selvstændige dækningstest efter Tryg-vilkår og sagens konkrete oplysninger. Når to selskaber med forskudte perioder samtidig placerer søgsmålsgrund før egne perioder, opstår et dækningsmæssigt tomrum trods uafbrudt forsikring. Nævnet bør lægge vægt på, at den aktuelle tvist er konkretiseret i 2024-2025. [Bilag E-G]

5. 'Rimelig grund'

Huslejenævnsafgørelsen understøtter berettigede krav (lejenedsættelse/udbedring m.v.), og den verserende retssag vedrører netop udbedring, leje og godtgørelse. Retten har tilbudt retsmægling, hvilket indikerer et reelt og forligsmodent tvistforhold. [Bilag C–D + J]

6. Omkostninger

Jeg har afholdt 13.000 kr. a conto til advokat og vedlægger tidsregistrering. Udgifterne er nødvendige og årsagsforbundne med tvisten og dækkes inden for policens rammer, når dækning anerkendes. [Bilag H-I]"

Selskabet har i brev af 21/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har gennemgået klagerens bemærkninger og bilag. Selskabet henviser til, at klageren ej heller i det seneste svarskrift og bilag har løftet bevisbyrden for, at søgsmålsgrunden er opstået i den periode, hvor klageren havde retshjælpsforsikring hos selskabet. Selskabet fastholder på dette grundlag deres afvisning og henviser til deres nævnbesvarelse og bilagene A-G."

Klageren har i brev af 26/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Påstande

1. Primær: Tryg pålægges at yde retshjælpsdækning til boligretssagen ... og refundere rimelige, nødvendige omkostninger efter policen.

2. Subsidiær: Hjemvisning til fornyet realitetsbehandling hos Tryg med instruks om selvstændig vurdering af 2024-2025-forløbet (for at undgå dækningsvakuum).

Sagens kerne – datering af søgsmålsgrunden

Tryg henviser til henvendelser i 2019/2020 (Bilag E) og et [tidligere forsikringsselskabs]-afslag i 2025 (Bilag F). Søgsmålsgrunden indtræder først i 2025, hvor uenigheden over for nuværende udlejer ... bliver retligt moden (oplyst, bebrejdelig og procesnødvendig).

Ejerkæde og selvstændige misligholdelser

Ejendommen har haft flere ejere ([ejer 1] → [ejer 2] (auktion 2020) → [ejer 3] (fra 2023)). Hver ejer har egen vedligeholdelsespligt fra overtagelsen. Den foreliggende tvist angår [ejer 3's] manglende efterlevelse i 2024-2025 og kan ikke sammenblandes med ældre forhold hos tidligere ejere.

Understøttende henvisninger (allerede i portalen)

Huslejenævn (2024-2025)

– Afgørelser med frister rettet mod [ejer 3]; fristerne er ikke efterlevet. Se min sagsfremstilling i svarskriftet (afsnit 4.9–4.13: '...Huslejenævnets afgørelse... 11. november 2024...' og henvisningen til kommunens besigtigelsesnotat 21. januar 2025) samt bilagsoversigten (Bilag C: Huslejenævnet afgørelse 11.11.2024).

Kommunen (2025)

– Tilsyn og varsel; kondemnering besluttet 29.09.2025. Dette fremgår af kommunens mail til [ejer 3]: 'Udvalget har truffet beslutning om kondemnering... den 29. september 2025.' (...). Varsel ... og Garde-miljørapporten er omtalt i mit svarskrift.

Domstolsspor (2025)

– Sagsanlæg 20.06.2025 (...) – fremgår af stævningen.
– Retsbog 23.09.2025: afslag på fri proces og samtidig tilbud om retsmægling (opført som Bilag C-D i bilagslisten til mit svarskrift).

Konklusion om datering: Uenigheden er retligt moden i 2025 over for [ejer 3] (HN-frister, kommunale skridt og sagsanlæg). Tidlige reklamationer i 2019/2020 vedrørte andre ejere og udgør ikke den foreliggende søgsmålsgrund.

Kontinuitet og undgåelse af dækningsvakuum

Jeg har haft uafbrudt indboforsikring 2020→2025 ([tidligere forsikringsselskab] → Tryg). Der bør ikke opstå et vakuum, hvor to selskaber afviser. Selv hvis ældre forhold henhører under tidligere selskab, foreligger der en selvstændig tvist i 2025 under Tryg, som skal vurderes og dækkes.

Processuel præcisering og afslutning

Udover henvisningen til mailen af 03.11.2020 har Tryg ikke angivet præcis dato og konkret dokument, der før 01.04.2023 skulle have gjort tvisten retligt moden (altså nødvendiggjort domstols-sag frem for fortsat myndighedsbehandling). Jeg anmoder om, at Tryg pålægges at specificere dette. Fremsætter Tryg en ny, tidligere datering, anmoder jeg alene om kort genhør (14 dage). Jeg har i øvrigt ingen yderligere bemærkninger.

Samlet vurdering og påstand

De allerede indleverede dokumenter viser, at søgsmålsgrunden materialiseres i 2025 i [ejer 3's] ejerperiode. Tvisten ligger dermed inden for Tryg-perioden, og retshjælp bør ydes. Minimum bør sagen hjemvises med instruks om selvstændig vurdering og dækning af 2024-2025-forløbet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af klagerens mail til klagerens tidligere udlejer af 3/11 2020:

"Jeg kan oplyse, at jeg har foretaget huslejeindbetalingen for nov, 2020 d.d.

Ankenævnet for Forsikring

10.

103978

Jeg vil desuden i forlængelse af vores samtale d. 28.10.20, gøre opmærksom på de mange fejl og mangler ved ejendommen som skal udbedres straks.

1. Vandvarmeren skal udskiftes, så der er varmt vand i boligen.
2. Toilettet på det ene badeværelse skal udskiftes. Der er muligvis også problemer med afløbet, som i så fald også skal udbedres straks.
3. Pillefyret skal udskiftes og gøres funktionsdygtig, så der kan komme varme i hele huset.
4. Vindue i et af børneværelserne, skal udskiftes, da det ikke slutter tæt.
5. Hårde hvidevarer, alt skal udskiftes.
6. jeg vil opfordre til at samtlige vvs-installationer gennemgås da flere er utætte.
7. skimmelsvamp. Skal renses op.

Der er selvfølgelig mange flere fejl og mangler end de overnævnte, men jeg vil dog opfordre til at disse bliver prioriteret."

Det fremgår bl.a. af klagerens advokats stævningsudkast af 27/1 2025:

"PÅSTAND

Principalt:

Sagsøgte tilpligtes at betale kr. 396.578,43 med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den månedlige leje skal nedsættes til kr. 8.000 månedligt.

Subsidiært

Sagsøgte tilpligtes at betale et efter rettens skøn mindre beløb.

Der gøres opmærksom på, at sagsøgers krav er foreløbig opgjort, og der tages udtrykkeligt forbehold for at kræve yderligere erstatning og godtgørelse.

1. SAGSPROBLEMATIKKEN

1.1. Nærværende sag vedrører lejede beliggende ..., hvorved der blev indgået aftale om leje ... 2009, jf. Bilag 1.

...

1.4. Det fremgik i den forbindelse af lejekontraktens Bilag 1, side 4, at der på tidspunktet for leje-forholdets påbegyndelse var konstateret en række mangler vedrørende det lejedes stand, herunder at gulve var meget slidte, huller i vægge mv. Lejer har således ikke mistet sine rettigheder, jf. lejelovens § 14.

1.5. Vedligeholdelsen af det lejede, herunder den indvendige vedligeholdelse, påhviler udlejer, jf. Bilag 1, side 3-4.

1.6. I lejeperioden har ejendommen flere gange skiftet ejer, nuværende ejer er Ejendomsselskabet ..., jf. udskrift fra tingbogen, Bilag 2. Fælles for de skiftende udlejere er imidlertid, at ingen af dem har vedligeholdt det lejede i lejeperioden, hverken indvendigt eller udvendigt.

1.7. Lejer har såvel ved lejeforholdets påbegyndelse og undervejs i lejeperioden haft adskillige korrespondancer med både de(n) tidligere udlejer(e), samt nuværende udlejer om det lejedes vedligeholdelsesmæssige stand.

1.8. Da manglerne i det lejede fortsat ikke er udbedret, har nærværende søgsmål været nødvendigt.

2. SAGENS BAGGRUND

2.1. Huslejenævnet i ... Kommune traf den 11. november 2024 afgørelse om, at udlejer pålægges at udføre omfattende renoverings- og udbedringsarbejder i det lejede, herunder vedrørende forsyning af varme til det lejede mv., jf. Bilag 3. Huslejenævnets afgørelse var enstemmig.

2.2. Udlejer har ikke reageret på afgørelsen og udlejers frist for indbringelse af afgørelsen for boligretten udløb den 9. december 2024. Afgørelsen har herefter retskraft.

2.3. Lejer ønskede huslejenævnets stillingtagen til, om hun er berettiget til forholdsmæssig nedsettelse i den månedlige leje, idet det lejede areal ifølge lejekontrakten er væsentligt større end det faktiske antal m², som lejer har adgang til.

2.4. Endvidere har lejer haft en række tab, som følge af udlejers misligholdelse af lejekontrakten og dermed misligholdelsen af udlejers vedligeholdelsespligt, herunder til forøget vandforbrug, som følge af utætte vvs-installationer og utætte toiletter, forøget el-regning som følge af defekt pillefyr og behov for supplerende brug af el-radiatorer mv.

2.5. Den manglende vedligeholdelse har endvidere medført, at indbo mv. der tilhører lejer er blevet ødelagt.

2.6. Endelig er det lejers opfattelse, at hun er berettiget til forholdsmæssigt nedslag for den periode, hvor udlejer trods adskillige henvendelse ikke har udbedret manglerne i det lejede.

2.7. Lejer er i den forbindelse opmærksom på, at hun som følge af forældelsesreglerne alene kan gå tre år tilbage i tid regnet fra tidspunktet for sagens anlæg.

2.8. Huslejenævnet har imidlertid henvist til Boligretten for afklaring af lejers krav.

2.9. Lejer er ikke enig med Huslejenævnet i, at Huslejenævnet ikke har kompetence til at afklare dette spørgsmål, hvorfor lejer tillige ønsker boligrettens stillingtagen til kompetencen.

2.10. Lejers liste med punkter af dateret oktober 2024, som Huslejenævnet henviser til i afgørelsen fremlægges som Bilag 3.

2.11. Lejers brev af 1. oktober 2019, fremlægges som Bilag 4.

2.12. Mailkorrespondance mellem lejer og udlejer fra 3. november 2020, fremlægges som Bilag 5.

2.13. Lejers brev til udlejer af 13. september 2024, fremlægges som Bilag 6.

2.14. Lejers skriftlige henvendelser på sms til udlejer fra september 2024 vedlægges som Bilag 7.

Ankenævnet for Forsikring

12.

103978

2.15. Billeder af det lejede vedlægges som Bilag 8 og video af rotter i køkkenet, som Bilag 9, samt ... Kommunes besigtigelsesnotat af 21. januar 2025, som Bilag 10.

2.16. Lejer har i hele lejeperioden betalt leje i henhold til lejekontrakten med kr. 10.000 månedligt, lejen er ikke og har ikke været nedsat eller reguleret på anden måde.

2.17. Lejer er endvidere rådgivet om, at Huslejenævnet har kompetence til at nedsætte lejen forholdsmæssigt fremadrettet, såfremt udlejer ikke efterlever Huslejenavnets afgørelse af 11. november 2024, ligesom udlejer kan indberettes til Grundejernes Investeringsfond, der kan tage ejendommen under administration, samt lade arbejder udføre for lejers regning, jf. Bilag 2, side 4. Dette vil blive håndteret sideløbende med en retssag mod udlejer.

2.18. Udlejers frister, jf. Bilag 2, side 1, er imidlertid endnu ikke fuldt ud udløbet, idet lejer desværre ikke forventer en overholdelse heraf, herunder idet udlejer ikke har overholdt de tidligere fastsatte frister. "

Det fremgår bl.a. af klagerens tidligere forsikringsselskabs mail til klagerens advokat af 3/3 2025:

"Det fremgår af vilkårenes punkt 4, at 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.

Til din orientering kan vi oplyse, at forsikringen her i selskabet har været i kraft fra den 26. maj 2020 til 1. maj 2023.

Det er vores opfattelse, at søgsmålsgrunden er opstået før den 26. maj 2020, hvorfor vi i henhold til vilkårene for retshjælpsforsikringen punkt 4, ikke kan bekræfte retshjælpsdækning til sagen.

Det kan for en god ordens skyld oplyses, at vi har fastsat søgsmålsgrunden til før den 26. maj 2020, idet vi kan se, at din klient har haft viden om forskellige indvendige og udvendige mangler ved det lejede lang tid før at indboforsikringen trådte i kraft hos os. Bl.a. kan vi af bilag 4 se, at din klient i primo oktober 2019 fremsatte et omfattende mangelskrav overfor modparten/daværende udlejer, men at der også forud for dette har været et forløb med udlejer.

Retshjælpsdækning skal derfor søges hos eventuelt andet, tidligere forsikringsselskab, hvor din klient har haft tegnet relevant retshjælpsforsikringsdækning, før forsikringen trådte i kraft hos os. Vi har ingen oplysninger om din klients tidligere forsikringsforhold.

På det foreliggende grundlag foretager vi os høfligst ikke yderligere angående retshjælpsanmodningen."

Det fremgår bl.a. af klagerens advokats mail til selskabet af 26/5 2025:

Ankenævnet for Forsikring

13.

103978

"Efter længere tid og adskillige rykkere, har min klient tillige modtaget et afslag fra hendes tidligere forsikringsselskab, ...

I den forbindelse har jeg haft lejlighed til at drøfte sagen nærmere med min klient, herunder indtage de seneste måneder udvikling i sagen mod udlejer.

Det skal i den forbindelse præciseres, at sagen anlægges mod nuværende udlejer, der har ejet ejendommen hele den periode, hvor min klient har været kunde hos Tryg. Min klient krav er endvidere baseret på stort set samme periode, herunder idet hun alene iht. forældelsesreglerne kan gå 3 år tilbage. Huslejenævnets afgørelser er endvidere truffet ift. nuværende udlejer og dermed i aftale- og forsikringsperioden.

Det er korrekt, at der også ved udlejers overtagelse af ejendommen, var behov for vedligeholdelse, dette ændrer dog ikke ved, at såfremt nuværende udlejer havde gjort noget herved, så var der ikke behov for, at jeres kunde indbragte udlejer for Huslejenævnet, GI og ... Kommune.

Det er på den baggrund min opfattelse, at betingelserne for, at min klient kan få retshjælpsdækning til førelse af en sag mod udlejer, er opfyldt.

Jeg er derfor principielt ikke enig i, at min klient skal meddeles afslag til førelse af en sag mod udlejer."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"8. Retshjælp

Indboforsikringen dækker udgifter til retshjælp ved tvister, som er opstået i privatlivet. Betingelserne for Retshjælp kan du finde på tryg.dk."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes for retshjælp:

"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."

Nævnet udtaler:

Klageren har anmodet selskabet om retshjælpsdækning til en sag ved boligretten mod udlejer af en ejendom. Sagen vedrører manglende udbedring af fejl og mangler ved ejendommen og huslejereduktion. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at søgsmålsgrunden er opstået, før forsikringen trådte i kraft den 1/4 2023.

Klageren ønsker retshjælpsdækning. Subsidiært ønsker klageren, at sagen hjemvises til fornyet "realitetsbehandling hos Tryg med instruks om selvstændig vurdering af 2024-2025-forløbet (for at undgå dækningsvakuum)". Klageren har anført, at sagen drejer sig om alvorlige fejl og mangler ved ejendommen, at hun tidligere har fået medhold ved Huslejenævnet, hvor huslejen bl.a. er blevet reduceret, og at sagen nu er indbragt for boligretten. Klageren har anført, at "søgsmålsgrunden indtræder først i 2025, hvor uenigheden over for nuværende udlejer ... bliver retligt moden (oplyst, bebrejdelig og procesnødvendig)". Klageren har oplyst, at ejendommen flere gange har skiftet ejer, at hver ejer har egen vedligeholdelsespligt fra overtagelsen, og at den nuværende ejers pligt ikke kan sammenblandes med tidligere ejers. Klageren har oplyst, at hun ikke kan få fri proces, og at retshjælpsforsikringen derfor er den eneste realistiske finansieringsmulighed.

Selskabet har anført, at søgsmålsgrunden er indtrådt inden forsikringen trådte i kraft den 1/4 2023. Selskabet har anført, at klageren den 3/11 2020 skrev en mail til udlejerens med en række fejl og mangler, og at klagerens tidligere forsikringsselskab har afvist dækning med henvisning til, at klageren i primo oktober måned 2019 fremsatte et omfattende mangelkrav over sin tidligere udlejer.

Det fremgår af klagerens advokats stævningsudkast af 27/1 2025, at "1.1. Nærværende sag vedrører lejede beliggende ..., hvorved der blev indgået aftale om leje ... 2009, jf. Bilag 1. ... 1.4. Det fremgik i den forbindelse af lejekontraktens Bilag 1, side 4, at der på tidspunktet for leje-forholdets påbegyndelse var konstateret en række mangler vedrørende det lejedes stand, herunder at gulve var meget slidte, huller i vægge mv. Lejer har således ikke mistet sine rettigheder, jf. lejelovens § 14. 1.5. Vedligeholdelsen af det lejede, herunder den indvendige vedligeholdelse, påhviler udlejer, jf. Bilag 1, side 3-4. 1.6. I lejeperioden har ejendommen flere gange skiftet ejer, nuværende ejer er Ejendomsselskabet ..., jf. udskrift fra tingbogen, Bilag 2. Fælles for de skiftende udlejere er imidlertid, at ingen af dem har vedligeholdt det lejede i lejeperioden, hverken indvendigt eller udvendigt. 1.7. Lejer har såvel ved leje-forholdets påbegyndelse og undervejs i lejeperioden haft adskillige korrespondancer med både de(n) tidligere udlejer(e),

Ankenævnet for Forsikring

15.

103978

samt nuværende udlejer om det lejedes vedligeholdelsesmæssige stand. 1.8. Da manglerne i det lejede fortsat ikke er udbedret, har nærværende søgsmål været nødvendigt".

Det fremgår af klagerens mail til klagerens tidligere udlejer af 3/11 2020, at "jeg vil desuden i forlængelse af vores samtale d. 28.10.20, gøre opmærksom på de mange fejl og mangler ved ejendommen som skal udbedres straks. 1. Vandvarmeren skal udskiftes, så der er varmt vand i boligen. 2. Toilettet på det ene badeværelse skal udskiftes. Der er muligvis også problemer med afløbet, som i så fald også skal udbedres straks. 3. Pillefyret skal udskiftes og gøres funktionsdygtig, så der kan komme varme i hele huset. 4. Vindue i et af børneværelserne, skal udskiftes, da det ikke slutter tæt. 5. Hårde hvidevarer, alt skal udskiftes. 6. jeg vil opfordre til at samtlige vvs-installationer gennemgås da flere er utætte. 7. skimmelsvamp. Skal renses op. Der er selvfølgelig mange flere fejl og mangler end de overnævnte, men jeg vil dog opfordre til at disse bliver prioriteret".

Det fremgår, af klagerens tidligere forsikringsselskabs mail til klagerens advokat af 3/3 2025, at "søgsmålsgrunden er opstået før den 26. maj 2020, hvorfor vi i henhold til vilkårene for retshjælpsforsikringen punkt 4, ikke kan bekræfte retshjælpsdækning til sagen. Det kan for en god ordens skyld oplyses, at vi har fastsat søgsmålsgrunden til før den 26. maj 2020, idet vi kan se, at din klient har haft viden om forskellige indvendige og udvendige mangler ved det lejede lang tid før at indboforsikringen trådte i kraft hos os. Bl.a. kan vi af bilag 4 se, at din klient i primo oktober 2019 fremsatte et omfattende mangelkrav overfor modparten/daværende udlejer, men at der også forud for dette har været et forløb med udlejeren".

Det fremgår af klagerens advokats mail til selskabet af 26/5 2025, at "det skal i den forbindelse præciseres, at sagen anlægges mod nuværende udlejer, der har ejet ejendommen hele den periode, hvor min klient har været kunde hos Tryg. Min klients krav er endvidere baseret på stort set samme periode, herunder idet hun alene iht. forældelsesreglerne kan gå 3 år tilbage. Huslejenævnets afgørelser er endvidere truffet ift. nuværende udlejer og dermed i aftale- og forsikringsperioden. Det er korrekt, at der også ved udlejers overtagelse af ejendommen, var

Ankenævnet for Forsikring

16.

103978

behov for vedligeholdelse, dette ændrer dog ikke ved, at såfremt nuværende udlejer havde gjort noget herved, så var der ikke behov for, at jeres kunde indbragte udlejer for Huslejenævnet, GI og ... Kommune. Det er på den baggrund min opfattelse, at betingelserne for, at min klient kan få retshjælpsdækning til førelse af en sag mod udlejer, er opfyldt. Jeg er derfor principielt ikke enig i, at min klient skal meddeles afslag til førelse af en sag mod udlejer".

Det fremgår af retshjælpsforsikringsbetingelsernes punkt 4, at "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".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at søgsmålsgrunden er opstået forud for dækningens ikrafttræden.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at lejeforholdet begyndte i 2009, og at det fremgår af klagerens advokats stævning, at der på tidspunktet for lejeforholdets påbegyndelse var konstateret mangler vedrørende det lejedes stand.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af klagerens mail til klagerens tidligere udlejer af 3/11 2020, at klageren gør opmærksom på mange fejl og mangler ved ejendommen, som skal udbedres straks. Klageren nævner bl.a. udskiftning af vandvarmeren, toilettet på det ene badeværelse, pillefyret, vindue i et af børneværelserne, hårde hvidevarer, mulige problemer med et afløb og skimmelsvamp.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

103978

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

103978

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand