586/00

Den 31. januar 2000 blev i sag nr. 50.789:

xxxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Codan Forsikring, klager over, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til en nu afsluttet tvist vedrørende opsigelse af et lejemål.

Klagerens advokat har i klageskrivelse af 25/6 1999 til nævnet bl.a. anført: "Efter ..(klagerens) opfattelse har netop truslen om en retssag bevirket, at hun har opnået en forlængelse af opsigelsesperioden. Da der således har været tale om en tvist – hvilket er ubestridt fra Codan Forsikringsselskabs side – og da der er opnået delvis medhold, bør ..(klageren) være berettiget til retshjælp."

Over for nævnet har selskabet i skrivelse af 11/8 1999 anført: "Vor ovennævnte forsikringstager klager over, at vi har afvist at meddele retshjælpstilsagn til en tvist omkring opsigelsen af lejemålet Smedevej … Der er tale om et tidsbegrænset lejemål, som vor forsikringstager har lejet i perioden 1/9 1997 til 1/9 2000 af udlejer M.R., jf. § 11 i lejekontrakten. Det fremgår endvidere af § 2 i lejekontrakten, at opsigelse af udlejers side kun kan ske efter Lejelovens §§ 82 og 83. Udlejer M.R. afgår ved døden i december 1998, og hendes datter B.B. overtager ejendommen som arving. Ved brev af 26. januar 1999 opsiger advokat E.E. på vegne udlejer lejemålet til fraflytning pr. 1. februar 2000 i

henhold til Lejelovens § 83, stk. 1 litra a, jf. § 86, stk. 2. Ved brev af 11. marts 1999 meddeler vor forsikringstager, at hun ikke har indsigelser mod opsigelsen, men anmoder derimod udlejer om at bekræfte, at hun kan fraflytte på et tidligere tidspunkt. Ved brev af 26. marts 1999 meddeler udlejers advokat, at udlejer pr. 1. marts har solgt sin egen landbrugsejendom, og således ifm. erhvervelsen af Smedevej … har bopælspligt på ejendommen iht. Landbrugsloven, hvorfor vor forsikringstager opsiges til fraflytning pr. 1. oktober 1999 i henhold til § 12, stk. 3 i Landbrugsloven. Ved brev af 13. april 1999, og uddybet ved brev af 22. april ansøger advokat E.L. om retshjælpsdækning på vegne vor forsikringstager til en retssag angående gyldigheden af opsigelsen af 26. marts 1999. Til støtte for sin påstand fremføre advokat E.L., at Landbrugslovens bestemmelser er fraveget ved lejeaftalens indgåelse, at udlejer selv har bragt sig i en situation, hvor udlejers benyttelse er nødvendig for at opfylde bopælspligten i Landbrugsloven, og at han kunne have undgået denne disposition ved at forholde sig i overensstemmelse med den 1. opsigelse (altså den opsigelse, der er afgivet i henhold til Lejelovgivningens regler), samt endelig at der er omgåelseshensigt fra udlejers side. ... For så vidt angår det første anbringende finder vi ikke, at lejeaftalen kan fortolkes således, at udlejer har givet afkald på at opsige lejeaftalen med baggrund i andre regler end Lejelovens §§ 82 og 83. Standardvilkårene i § 3 i lejekontrakten er jo indsat for at udvide udlejers opsigelsesadgang, jf. Lejelovens § 80, stk. 1, 1. og 2. punktum, og ikke for at begrænse den. Det har således efter vores opfattelse formodningen imod sig, at § 3 i lejekontrakten kan fortolkes som et bindende løfte fra udlejers side om ikke at benytte sig af evt. opsigelsesgrunde, der følger af anden lovgivning. Endvidere er det vores opfattelse, at det i øvrigt er uden betydning, hvad der er aftalt i lejekontrakten om udlejers opsigelsesadgang, idet § 12, stk. 3 i Landbrugsloven hjemler ret til at opsige med et varsel på 6 måneder, uanset hvad der følger af lejelovgivningens eller lejeaftalens bestemmelser herom. Endelig finder vi ikke, at de øvrige anbringender har nogen retlig relevans for vurderingen af, om udlejer kan opsige lejemålet i henhold til Landbrugsloven. Idet vi således ikke finder, at sagen ville blive ført med rimelig grund, har vi med henvisning til § 2, stk. 2 samt § 5, stk. 1 i retshjælpsvilkårene afvist at meddele retshjælpstilsagn i sagen. Efterfølgende har advokat E.L. ved brev af 4. juni 1999 meddelt, at sagen er forligt mellem parterne, således at vor forsikringstager fraflytter lejemålet senest den 1. december 1999, og anmodet vort selskab om på ny at overveje at yde retshjælpsdækning. Dette har vi imidlertid afslået, idet sagsomkostningerne efter vores opfattelse

fortsat ikke kan anses for afholdt med rimelig grund. Det forhold at forliget mellem parterne principielt giver vor forsikringstager mulighed for at blive boende 2 måneder længere, kan efter vores opfattelse ikke begrunde et retshjælpstilsagn i sagen. Vi bemærker i den forbindelse, at udlejer har en praktisk interesse i at forlige sagen dels af hensyn til sagsomkostninger og dels af hensyn til at en retlig afgørelse af sagen kunne trække sagen i langdrag. Det forhold at parterne således indgår et forlig, som udlejer som ovenfor nævnt meget vel kan have praktiske grunde til at indgå, kan efter vores opfattelse ikke medføre, at sagsomkostningerne kan anses for afholdt med rimelig grund, idet det afgørende må være om sagen udfra en juridisk synsvinkel har været rimelig at føre. Vi må således fastholde vores afgørelse i sagen, hvorefter vi ikke kan tilbyde retshjælpsdækning i sagen. Afslutningsvis bemærkes det, at forholdene vedr. vand og strøm der er omtalt i brev af 22. april 1999 fra advokat E.L. ikke ses at have udviklet sig til en tvist mellem parterne, som defineret i retshjælpsvilkårenes § 2, stk. 2, hvilket spørgsmål ej heller ses at have været genstand for advokat E.L.'s retshjælpsanmodning."

Hertil har advokaten i skrivelse af 17/8 1999 til nævnet anført: "Imidlertid deler jeg på ingen måde forsikringsselskabets juridiske konklusion, og jeg skal i den anledning bemærke, at der hverken i lovgivningen, litteraturen eller domspraksis er taget endelig stilling til forsikringstagers anbringender samt, at det efter al sandsynlighed er dette forhold, der har været motiverende for modpartens interesse i et forlig."

Nævnet har bl.a. modtaget kopi af lejekontrakten.

I retshjælpsforsikringsbetingelserne hedder det: "**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?** … 2. Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål. 3. Selskabet skal – på det foreliggende grundlag – afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten er dækket af forsikringen eller ikke. Selskabet har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed. Dækningstilsagn er begrænset til omkostninger, der står i et rimeligt forhold til sagens genstand. … **§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?** 1. Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skøn-

nes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder, at sagsomkostningerne ikke har været afholdt med rimelig grund. Herefter kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard