688/03

Den 30. december 2003 blev i sag nr. 60.790:

xxxxx xx xxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

If Skadeforsikring
Stamholmen 159
2650 Hvidovre

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i tilknytning til en parcelhusforsikring har retshjælpsforsikring i If Skadeforsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning i forbindelse med en anmeldt tvist vedrørende en fast ejendom.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at tvisten har forbindelse med klagerens erhvervsudøvelse, jf. forsikringsbetingelsernes § 3, stk. 1.

De underliggende sager, til hvilke der ønskes retshjælpsdækning, vedrører udlejning af klagernes ejendom. Af sagens akter fremgår det, at klagerne fraflyttede ejendommen den 1/7 1998, idet de havde købt en anden ejendom. Ejendommen var på det tidspunkt solgt, men da køberen ikke kunne godkendes af kreditforeningen, bortfaldt handlen, hvorfor ejendommen fortsatte med at stå til salg. Da dette ikke gav noget resultat, blev ejendommen udlejet fra 15/11 1998.

Selskabet har i skrivelse af 3/4 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Klager har, grundet erhvervelse af anden ejendom, udlejet sin ejendom beliggende … pr. 15. november 1998 fortløbende til de samme lejere.
>
> Ejendommen har efter det oplyste sidst været søgt afhændet i 1999.

Ejendommen er udlejet men lejerne er opsagt pr. 1. august 2003.

Der verserer to sager mellem klager og lejere af ejendommen, hvortil der til begge sager af klager er søgt om forudgående eller efterfølgende retshjælpstilsagn.
…
I henhold til Ankenævnet for Forsikrings faste praksis anses udleje af fast ejendom, hvor sikrede ikke selv har bolig, som hovedregel for værende erhvervsudøvelse - også i tilfælde, hvor udefrakommende omstændigheder såsom stagnation på ejendomsmarkedet har været medvirkende årsag til at sikrede har set sig nødsaget til at udleje sin ejendom.

Ankenævnet for Forsikring har endvidere efter fast praksis statueret at udleje i en kontinuerlig periode over 2 år er at anse som værende af erhvervsmæssig karakter.

Da klager har udlejet sin faste ejendom siden 15. november 1998 fortløbende til samme lejer er det vor vurdering at klager udøver erhvervsmæssig virksomhed således som dette begreb er at forstå i retshjælpsbetingelsernes forstand samt i henhold til Ankenævnet for Forsikrings praksis.

Da tvisten således ikke er dækningsberettiget under den tegnede forsikring, da der er tale om udøvelse af erhvervsmæssig karakter kan der ikke tilbydes dækning under den tegnede forsikring, hvorfor hverken forudgående eller efterfølgende retshjælpstilsagn kan imødekommes."

Heroverfor anfører klagernes advokat i skrivelse af 23/4 2003 til nævnet:
"… det … gøres gældende, at der har været tale om en nødsituation, og at klageren i de perioder, hvor salgsbestræbelserne har været indstillet, har forsøgt at formå lejerne til at fraflytte eller købe ejendommen på rimelige vilkår, hvilket imidlertid ikke lykkedes.

På den baggrund blev såvel sagen om lejeforhøjelse samt opsigelse rejst.

I den forbindelse kan det nu oplyses, at for så vidt angår sagen om huslejens størrelse er der afsagt dom af boligretten.

Lejerne har her fået medhold i, at der ikke er grundlag for en huslejeforhøjelse, og dommen er baseret på at udlejer ikke har kunnet løfte sin bevisbyrde ved fremlæggelse af sammenlignelige lejemål, uanset at huslejenævnet havde godkendt lejeforhøjelsen.

Med hensyn til opsigelsessagen er denne blevet forligt, således at lejerne fraflytter den 1/7 2003, mod at de ikke betaler husleje for månederne maj og juni 2003.

Som det fremgår heraf har mine klienter følt sig tvunget til at indgå en sådan forligsmæssig løsning, som naturligvis medfører et ikke ubetydeligt tab for mine klienter, hvilket igen efter min opfattelse dokumenterer, at der ikke har været tale om erhvervsmæssig udlejning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 3. Hvilke tvister er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?**

1. Tvister i forbindelse med erhvervsudøvelse. Ved erhvervsudøvelse forstås:

a) Tvister vedrørende sikredes selvstændige virksomhed, hvad enten der er tale om hovederhverv, bierhverv eller hobbypræget erhverv."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder at kunne lægge til grund, at de underliggende tvister angår uenigheder mellem klagerne og lejerne af klagernes ejendom. Som udgangspunkt anses sådanne tvister ifølge nævnets praksis som erhvervsmæssige, og nævnet finder ikke ved det fremførte holdepunkter for at fravige dette udgangspunkt i den konkrete sag, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen