691/04

Den 19. februar 2004 blev i sag nr. 61.127:

xxxx xxxxx xx
xxxxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

mod

Lærerstandens Brand-
forsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Tvisten vedrører klagernes søns ret til fortsættelse af sine forældres lejemål med hjemmel i lejelovens § 77a. Herom hedder det i skrivelse fra klagerne til det pågældende ejendomskontor:

"Som nævnt i tidligere brev har vores søn B.T. fuld hjemmel i lejeloven til at fortsætte lejemålet efter 20 års fælles husstand og folkeregisteradresse på adressen. Der er faldet dom i Østre Landsret i en lignende sag 12.2.2001, i boligministerens bemærkning 1982 til Lejelovens § 77a, nævnes børn og forældre som eksempel på at husstandskriteriet gælder og boligministeriets pjece 1995 giver også ret til at blive i lejemålet, hvis man har delt husstand i 2 år. (Se brev og medsendte papirer i tidligere brev af 1.12.2001).

Ejendomskontoret har således ingen baggrund for at true med opsigelse, ophævelse af lejemålet eller udsættelse med fogeden.

For øvrigt har Ejendomskontoret modtaget husleje fra B.T. siden 1. januar 2002. På grund af ovennævnte og dette forhold, anmoder vi derfor endnu en gang om, at der udfærdiges lejekontrakt til B.T."

Ejendomskontoret har afvist at udfærdige lejekontrakt til klagernes søn under henvisning til, at en sådan overdragelse er ulovhjemlet.

Klagernes advokat har over for ejendomskontoret gjort gældende, at klagerne og deres søn har haft fælles husstand samt været tilmeldt folkeregistret på adressen, hvorfor ejendomskontoret således ikke kan modsætte sig, at lejemålet fortsættes af sønnen.

Selskabet har ved skrivelse af 5/5 2003 til nævnet anført:

"Det fremgår ikke nærmere af selve klagen på hvilket punkt advokat F. er uenig med os i vores forståelse af Lejelovens § 77.

Vi vil derfor tillade os primært at henvise til den hidtil førte korrespondance, hvoraf vores opfattelse skulle fremgå.

Vi kan dog kort resumere denne, nemlig at det er vores opfattelse, at retspraksis er således, at Lejelovens § 77 finder anvendelse, hvor der har fundet et egentligt samliv sted og hvor dette må forventes at blive det varige grundlag for begge parters fremtidige liv.

Vi finder ikke, at paragraffen kan finde anvendelse, hvor dette samliv må forventes at ophøre, f.eks. fordi hjemmeboende børn når den alder, hvor det er naturligt at deres tilknytning til lejemålet vil ophøre, fordi de flytter hjemmefra, eller som i den foreliggende sag, hvor et varigt samliv efter vores opfattelse heller ikke har været forventeligt.

Vi henviser i den sammenhæng til Østre Landsrets dom af 17.05.02.

Vi har på den baggrund, jvf. vilkårene for retshjælpsforsikringen § 5, stk. 1., afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning, idet vi ikke finder der er rimelig udsigt til at vores medlemmer får medhold i deres påstand.

Denne afgørelse finder vi også efter en fornyet gennemgang af sagen er korrekt."

Klagernes advokat har i skrivelse af 20/3 2002 til selskabet bl.a. anført:

"Som anbringender vil jeg gøre gældende, at der fortsat er uklarhed om bestemmelsens anvendelse, men at der skal anlægges en formålsfortolkning til grund for vurderingen af hvorvidt 'samliv' både gælder forældre og børn, og ugifte samlevende.

Det bærende hensyn, er at der i forbindelse med familiens opløsning, af den ene eller den anden grund, gives mulighed for at samtlige medlemmer af husstanden kan overtage lejemålet, særligt når henses til den tid parterne har boet sammen.

Det bemærkes, at der i tilfælde af lejerens død, vil være mulighed for at overtage lejemålet efter reglerne i Lejelovens § 75 stk. 2, og der vil derfor kunne henvises til en analog anvendelse af bestemmelsen på nærværende sag.

Jeg skal anmode om at der gives tilsagn om retshjælpsdækning til tvisten, idet der vil blive tale om en konkret vurdering af forholdene, jfr. de tidligere anførte oplysninger om sagens faktum, og denne bevisvurdering, henhører som bekendt under domstolene."

Herover har selskabet ved skrivelse af 2/4 2003 til klagernes advokat anført:

"I vores skrivelse af 29.1.03 bad vi Dem redegøre for, hvilke anbringender De vil påberåbe Dem til støtte for, at sønnen kan fortsætte forældrenes lejemål.

Østre Landsret udtaler i sin dom af 17.5.02, at der ved samliv i lejelovens forstand må forstås et forhold, hvor samlivet er det varige grundlag for parternes tilværelse. En aftale mellem en forælder og et 24-årigt barn om, at barnet skal fortsætte en forælders lejemål, er således ikke bindende for udlejer.

Vi finder efter en gennemgang af sagens akter, herunder Østre Landsrets dom af 17.5.2002, at der ikke er rimelig tvivl om retssagens udfald. Vi finder således, at omkostninger til retssagen ikke vil være ført med rimelig grund, hvorfor vi desværre må meddele afslag på retshjælpsdækning."

I Østre Landsrets afgørelse af 17/5 2002 hedder det i slutningen bl.a.:

"Af forarbejderne til lov nr. 419 af 1. juni 1994, hvorved lejelovens § 77 a fik sin nuværende affattelse, fremgår, jf. Folketingstidende 1993-94, Tillæg A, sp. 7906, at formålet med ændringen var at smidiggøre anvendelsen af bestemmelsen således, at der ikke i alle tilfælde skulle være nødvendigt at lade spørgsmålet om fortsættelse af et lejemål afgøre ved domstolene. Der er ikke holdepunkter for at antage, at det ved ændringen var tilsigtet at udvide bestemmelsens hidtidige anvendelsesområde. En enighed mellem et – som i den foreliggende sag 24-årigt – barn og dennes forælder om, at barnet efter forælderens fraflytning skal fortsætte forælderens lejemål, er således ikke bindende for en udlejer."

Nævnet har efterfølgende modtaget udskrift af dombogen fra Byretten, hvoraf fremgår, at klagerne har tabt sagen. Klagerens advokat har i den forbindelse anmodet selskabet om retshjælpsdækning til anke af sagen. Dette har selskabet afvist i medfør af forsikringsbetingelsernes § 5, stk. 1.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?**

…

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

Nævnet udtaler:
Højesteret har ved dom af 24/10 2003 fastslået, at lejelovens § 77 a kun finder anvendelse, når der er tale om en egentlig samlivsophævelse. Dette forudsætter, at der er etableret en form for gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold, som parterne ophæver gennem den ene parts fraflytning.

Nævnet har gennemgået sagen og finder herefter ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen