693/04

Den 17. marts 2004 blev i sag nr. 61.391:

xxxx xxxx xxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxx xxxx xxx
xxxx xxxxx x

mod

Forsikringsselskabet
Gl. Skanderborg G/S
Adelgade 92
8660 Skanderborg

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der havde familieforsikring i Forsikringsselskabet Gl. Skanderborg, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i henhold til den tilknyttede retshjælpsforsikring.

Klagernes advokat gør over for nævnet gældende, at søgsmålsgrunden er opstået i forsikringstiden.

Klagernes advokat har ved skrivelse af 27/5 2003 til nævnet anført:

"Den 4. marts 2003 anmodede jeg på vegne mine klienter forsikringsselskabet om at yde retshjælpsdækning på grundlag af en af min klient, A.V.S., tegnet forsikring med retshjælpsdækning.

Den 28. april 2003 modtog jeg huslejenævnets afgørelse, hvorefter den aftalte leje væsentligt oversteg det lejedes værdi, jfr. BRL. § 5, stk. 2, jfr. LL § 47, stk. 2. Lejen blev derfor nedsat. Kopi af huslejenævnets afgørelse vedlægges.

Ved skrivelse af 5. marts 2003 meddelte forsikringsselskabet mig, at der ikke kunne ydes retshjælpsdækning, idet forsikringen var restanceslettet pr. 01.04.2002.

Her over for har jeg efterfølgende gjort gældende, at det afgørende tidspunkt for om retshjælpsforsikringen dækker forholdet, er tidspunktet for lejekontraktens indgåelse, som er 01.08.2001.

Efter dækning fortsat er blevet afvist af forsikringsselskabet med den begrundelse, at søgsmålsgrunden først er opstået 10. juli 2002, har jeg såvel telefonisk som skriftligt meddelt forsikringsselskabet min opfattelse, hvorefter tvisten i nærværende sag har sit udspring i lejekontraktens indgåelse og lejekontraktens ulovlige indhold. Når huslejenævnet fastslår, at huslejen, som var gældende fra lejemålets indgåelse, overstiger det lejedes værdi, er der tale om en ulovlig leje, og der var tale om en ulovlig leje fra lejemålets påbegyndelse.

Som det er oplyst over for forsikringsselskabet, kan nærværende sag ikke sidestilles med en sag - og med de afgørelser, der vedrører en sag - hvor en udlejer for eksempel varsler lejeforhøjelse efter lejemålets indgåelse, idet en eventuel tvist om lejens størrelse naturligvis vil udspringe af selve varslingen, og dermed vil varslingstidspunktet være det relevante. Tvisten vil i et sådant tilfælde ikke udspringe af kontraktens udformning men af selve forhøjelsen/varslingen.

…

Nærværende sag kan efter min opfattelse sammenlignes med sager om for eksempel mangler ved fast ejendom. Såfremt en køber erhverver en ejendom ved skøde og flere måneder eller år senere bliver opmærksom på en mangel, vil en tvist desangående udspringe fra købsaftalens/skødets tidspunkt nemlig ved aftalens indgåelse. I nærværende sag bliver lejerne først opmærksom på den ulovlige leje efter, at lejekontrakten er indgået."

Selskabet har hertil ved skrivelse af 23/6 2003 til nævnet anført:

"Sagen drejer sig om tidspunktet for søgsmålsgrundens opståen i en tvist mellem lejer og udlejer.

Selskabet modtog anmodning om retshjælpsdækning til indbringelse af husleje for huslejenævnet i brev af 4. marts 2003.

Det fremgår af de tilsendte bilag at der den 15.6.2001 blev indgået lejekontakt mellem parterne. Lejemålet begyndte den 1.8.2001. Efter vurdering af lejligheden i forbindelse med beregning af boligsikring, ønskede klagerens klient at få huslejen prøvet af en uvildig part og sagen blev indbragt for huslejenævnet den 10.7.2002.

Familieforsikring med retshjælpsdækning har været i kraft i selskabet fra den 10.4.2001 til den 1.4.2002 hvor forsikringen bliver slettet på grund af restance.

Selskabet har som følge af, at forsikringen ikke var i kraft på tidspunktet - den 10.7.2002 - for klagen over huslejens størrelse, afvist at give retshjælpsdækning til førelse af sagen.

Klageren er af den opfattelse at selskabet skal yde retshjælpsdækning, med den begrundelse at søgsmålsgrunden er opstået ved lejemålets indgåelse den 1.8.2001, hvor forsikringen stadig var i kraft.

Dette er selskabet ikke enig i.

Ifølge Michael S. Wiisbye, Retshjælpsforsikringen side 408 er alene den aktuelle søgsmålsgrund afgørende for tvister der ikke vedrører handel med fast ejendom. Efter selskabets opfattelse fremgår det også af praksis at det afgørende for tidspunktet for søgsmålsgrundens opståen er de faktiske forhold og begivenheder som lægges til grund i en påstand i forbindelse med en retssag.

Selskabet er derfor af den opfattelse at det ikke har betydning at lejeloven giver mulighed for at en eventuel huslejenedsættelse får virkning fra lejeaftalens indgåelse.

Klagerens klient har lavet en 'liste over sagens forløb helt fra begyndelsen'. Det første punkt på denne liste er 'Vi sender en klage til huslejenævnene på baggrund af vurdering af lejen, foretaget i forbindelse med beregningen af boligsikring'. Ifølge det

oplyste er dette det første tidspunkt, hvor klagerens klient reagerer på huslejens størrelse og dette, der er grundlag for at klagen blev sendt til huslejenævnet.

Selskabet mener derfor at den aktuelle søgsmålsgrund opstod da klagerens klient sendte klage til huslejenævnet den 10.7.2002. På dette tidspunkt var forsikringen slettet på grund af restance, hvorfor vi ikke kan tilbyde retshjælpsdækning til sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 10. Forsikringsperioden.**

Forsikringen dækker kun omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidigt med eller efter hovedpolicens ikrafttræden. Det er tillige en betingelse, at søgsmålsgrunden er opstået inden forsikringens ophør."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at søgsmålsgrunden er opstået i juli 2002, på hvilket tidspunkt sagen blev indbragt for huslejenævnet. Da forsikringen var restanceslettet på dette tidspunkt, finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand