705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.648:

xxxxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning i forbindelse med en boligretsretssag.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre retssagen. Endvidere gør selskabet gældende, at omkostningerne til førelse af sagen ikke - når henses til, at sagen vedrører et krav på 3.571,13 kr. - vil være afholdt med rimelig grund

Klageren påbegyndte pr. 15/9 1994 leje af lejemålet beliggende i Odense, i hvilken forbindelse hun indbetalte et depositum på 3.466 kr.

Klageren beboede dette lejemål i knap 8 år, frem til hun i skrivelse af 16/9 2002 opsagde lejemålet med fraflytning den 1/11 2002.

Hun tilskrev endvidere udlejerens administrator ved skrivelse af 20/9 2002, hvor hun meddelte, at en af hendes venner var interesseret i at overtage lejemålet pr. 1/11 2002.

I skrivelse af 26/10 2002 fremsendte hun nøglerne til udlejerens administrator og meddelte bl.a., at hun betragtede lejemålet som opsagt pr. 1/11 2002, hvorfor hun ville undlade at betale husleje for de 2 sidste måneder i opsigelsesperioden på i alt 3 måneder.

Den 6/11 2002 blev der afholdt fraflytningssyn af lejligheden, og ved skrivelse af 7/11 2002 gjorde udlejerens administrator en række istandsættelseskrav gældende over for klageren.

Klageren protesterede imod disse krav ved skrivelse af 12/11 2002 over for modparten, og efter yderligere korrespondance mellem parterne indbragte udlejerens administrator - ved skrivelse af 10/12 2002 - sagen som hastesag for Huslejenævnet i Odense.

Den 18/12 2002 blev der foretaget besigtigelse af lejemålet, og i denne forbindelse indgik parterne et forlig på vilkår, at klageren anerkendte at betale modparten 500 kr. for istandsættelseskravene.

Udlejerens administrator fremsendte ved skrivelse af 20/1 2003 en endelig fraflytningsopgørelse til klageren, i hvilken der bl.a. blev beregnet lejebetaling for november og december 2002.

Dette protesterede klageren imod og indbragte ved skrivelse af 19/2 2003 spørgsmålet til bedømmelse ved Huslejenævnet i Odense.

Huslejenævnet traf den 11/7 2003 ved en flertalsafgørelse beslutning om, at klageren hæftede for lejebetaling for disse sidste 2 måneder i opsigelsesperioden på i alt 3 måneder.

Det er denne afgørelse, klageren er utilfreds med, hvorfor hendes advokat ved stævning af 6/8 2003 har indbragt spørgsmålet til bedømmelse ved Retten i Odense.

Klagerens advokat har i stævning af 6/8 2003 bl.a. anført:

"**PÅSTAND:**

Sagsøgte tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 3.571,13 med tillæg af den til enhver tid værende procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

…

ANBRINGENDER:

Til støtte for påstanden gøres gældende

at sagsøgte som udlejer har pligt til at bestræbe sig på, at genudleje lejligheden pr. 1. november 2002, jf. herved Lejelovens § 86, stk. 3.

at sagsøgtes som udlejer har forsømt, at bestræbe sig på at genudleje lejligheden pr. 1. november 2002,
idet sagsøgte angiveligt ikke har ønsket, at udleje lejligheden til den af sagsøger anviste lejer.

idet sagsøgte angiveligt i stedet snarere har ønsket, at foretage en total istandsættelse af lejemålet, hvorfor det for sagsøgte var ubelejligt, at foretage genudlejning pr. 1. november 2002.

idet sagsøgtes krav på istandsættelse ikke kunne forventes at påhvile sagsøger som lejer af følgende grunde:

- huller i vægge, der skulle spartles og males, som burde dækkes af den konto for indvendig vedligeholdelse, som stod ved sagsøgers overtagelse af lejemålet.

- skurehuller i køkkenskab, der skulle spartles og males vedrører enten indvendig vedligeholdelse, som burde dækkes af den konto for indvendig vedligeholdelse, som henstod ved sagsøgers overtagelse af lejemålet eller vedrører ikke indvendig vedligeholdelse overhovedet, med den virkning, at udlejer har vedligeholdelsespligten.

- prop til køkkenvask vedrører ikke indvendig vedligeholdelse og da der ikke er tale om hærværk eller lignende vedrører det udlejers vedligeholdelsespligt.

- dybe hakker i køkken- og toiletdør vedrører enten indvendig vedligeholdelse og burde dækkes af lejelighedens konto for indvendig vedligeholdelse, som henstod ved sagsøgers overtagelse af lejemålet eller vedrører ikke indvendig vedligeholdelse og er således retligt udlejers vedligeholdelsespligt.

- rengøring af entrégulv og vinduesrammer er forligt ved at vinduesrammer skulle rengøres for et beløb af kr. 500,00, hvorfor dette ikke på nogen måder burde forsinke genudlejning af lejligheden.

- løs stikkontakt i soveværelse vedrører ikke indvendig vedligeholdelse og er således alene udlejers vedligeholdelsespligt, som er sagsøger uvedkommende.

at det beløb sagsøgte som udlejer kunne have indvundet ved genudlejning pr. 1.11.2002 skal fragå i sagsøgtes krav overfor sagsøger, jf. Lejelovens §86, stk. 3."

Af svarskrift af 20/8 2003 fremgår bl.a.:

"**PÅSTAND:**

Frifindelse og sagsøger tilpligtes til sagsøgte at betale kr. 1.214,87 med tillæg af sædvanlig procesrente fra påstandens nedlæggelse.

…

Sagsøgtes påstand fremkommer således:

Tilbagebetaling af depositum		kr. 3.466,00
Tilbagebetaling varme 2001/2002		- 605,13
I alt		kr. 4.071,13
Istandsættelseskrav iflg. forlig	kr. 500,00	
Husleje 1/11-31/12 2002	- 4.786,00	- 5.286,00
Saldo		kr. -1.214,87

ANBRINGENDER:

ANBRINGENDER:

l overensstemmelse med Huslejenævnets begrundelse gøres det gældende,

at sagsøger ved et brev af 16. september 2002 opsagde lejemålet til fraflytning den 1. november 2002,

at der i forbindelse med sagsøgers fraflytning opstod en tvist omkring sagsøgerens pligt til vedligeholdelse, hvorefter sagsøgte ved et brev af 10. december 2002 indbragte fraflytningstvisten for nævnet,

at nævnet den 18. december foretog en besigtigelse af forholdene på stedet, hvor parterne indgik et forlig til fuld og endelig afgørelse af parternes mellemværende vedrørende istandsættelsen af det lejede efter fraflytningen,

at sagsøgte således først derefter har kunnet iværksætte istandsættelsen af det lejede med det resultat, at en ny lejer tidligst vil kunne flytte ind ved udgangen af december måned 2002,

at sagsøgers opsigelsesvarsel i henhold til § 86, stk. 1, i lov om leje, er 3 måneder, og

at sagsøger således hæfter for lejen til udløbet af opsigelsesfristen den 31. december 2002."

I selskabets skrivelse af 10/12 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Huslejenævnet i Odense har bedømt, at vores kunde burde betale leje i de sidste to måneder i opsigelsesperioden, i alt 4.786 kr., og vi kan derfor som udgangspunkt ikke se, hvorledes der foreligger et rimeligt grundlag for at underkende denne vurdering.

Vi må i hvert til fælde mene, at der er en vis usikkerhed om, hvorvidt vores kunde i boligretten vil kunne opnå et - for hende, gunstigt resultat.

Når der så tilmed er tale om et udfarende krav på 3.571,13 kr., at vores kunde er den udfarende part, og der i øvrigt gælder en mindsteselvrisiko på forsikringen på 2.500 kr., kan vi ikke se, at omkostningerne ved sagen vil være rimelige at kræve betalt af retshjælpsforsikringen.

Det må i øvrigt stå hen i det uvisse, hvorvidt modparten ville have taget initiativ til at føre en civilretlig sag med krav om vores kundes betaling af 1.214,87 kr. Det er dog en naturlig følge af vores kundes sagsanlæg, at modparten medtager dette krav.

Vi har afvist at give retshjælpsdækning til sagen med støtte i betingelsernes § 2, stk. 3, hvor det beskrives, at vi både har ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed og at dækningstilsagn er begrænset til omkostninger, der står i et rimeligt forhold til sagens genstand.

Endvidere har vi begrundet vores afslag med henvisning til betingelsernes § 5, stk. 1, hvor det beskrives, at forsikringen ikke dækker 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.

Vi mener at kendelserne AK 42.760 og 45.193 fra Ankenævnet støtter vores bedømmelse af den aktuelle sag, og uanset dens udfald, mener vi ikke at sagsomkostningerne vil være rimelige at kræve betalt af forsikringen.

Vi skal med disse begrundelser fastholde, at vi ikke kan give dækning til sagen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**§ 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:
Nævnet finder, at klageren ikke over for den foreliggende afgørelse fra Huslejenævnet har anført omstændigheder, der kan bevirke, at omkostningerne ved indbringelse af afgørelsen for domstolene vil kunne anses afholdt med rimelig grund.

Herefter, og idet nævnet i øvrigt finder, at omkostningerne ved en retssag med en sagsgenstand på 3.571,13 kr. ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde klageren retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann