705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.666:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet
Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en boligretssag.

Selskabet har under henvisning til forsikringsbetingelsernes § 5, punkt 1, afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Sagen drejer sig om, hvorvidt udlejers opsigelse af sin lejeaftale med lejer (klageren) er lovlig.

I selskabets skrivelse af 2/12 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Ved brev af 13.06.2003 blev vores forsikringstager opsagt fra et lejemål på 85 m², han siden 1987 har beboet. Udlejeren henviste til, at lejligheden skulle gennemgå en omfattende renovering til et beløb noget over 150.000,00 kr., og at der var hjemmel til opsigelsen i medfør af lejelovens § 83, stk. 1, litra b.
>
> Af specifikation for den planlagte renovering fremgår det bl.a. at:

- loftet i badeværelset skal beklædes med nye plader,
- badeværelse totalrenoveres med beklædninger på vægge og gulv, der udføres bruseniche og der udføres installation til vaskemaskine (49.500,00 kr.)
- Køkken totalrenoveres med nyt inventar og ny Pergo gulvbeklædning (38.000,00 kr.)

Udlejer tilbød samtidig lejer på ny at leje lejemålet efter endt renovering, (hvilken vil tage ca. to måneder), jf. herved lejelovens § 85, stk. 2, dog således at huslejen herefter fastsættes til markedslejen.

Vores forsikringstagers advokat har i svarskriftet bl.a. anført, at årsagen til at hans klient nægter at fraflytte lejemålet og at anerkende opsigelsen er, at renoveringen ikke nødvendiggør en flytning og at udlejeren har forsømt sin vedligeholdelsespligt.

Vi finder, at betingelserne i lejelovens § 83, stk. 1 er opfyldte, og at vores forsikringstager derfor ikke har rimelig grund til at føre sagen. Vi har i denne vurdering bl.a. lagt vægt på, at renoveringen omfatter bl.a. bad og køkken, hvorfor lejemålet må anses for ubeboeligt, mens renoveringen finder sted. Vi henviser i denne forbindelse bl.a. til U2002.2416V, hvor retten på et næsten tilsvarende grundlag fandt det bevist, at lejerne kunne opsiges i medfør af lejelovens § 83, stk. 1 b.

På denne baggrund fastholder vi vores afvisning af at yde forhåndstilsagn til retssagen."

Klagerens advokat afviser selskabets begrundelse og henviser bl.a. til, at der i den af selskabet omtalte dom er tale om langt mere omfattende renovering, end tilfældet er i nærværende sag, hvorfor en sammenligning ikke kan ske.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**§ 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 har gennemgået sagen og finder på det foreliggende grundlag, at det ikke kan kritiseres, at selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann