713/04

Den 1. december 2004 blev i sag nr. 63.933:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

GF-Forsikring A/S
Karlavej 1
5270 Odense N

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i tilknytning til en bygningsforsikring har retshjælpsforsikring i GF-Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med en anmeldt tvist med en lejer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der har været tale om erhvervsmæssig udlejning.

Klagerens advokat har i klageskrivelse af 20/4 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

"Sagen drejer sig om, at forsikringsselskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til en af forsikringstageren anlagt sag mod K.V. (som lejer af forsikringstagerens ejendom C. G..vej) med påstand om, at K.V. skulle fraflytte lejemålet.

Sagens faktiske omstændigheder var således:
Forsikringstageren erhvervede pr. 01.01.1998 ejendommen C. G..vej og beboede ejendommen indtil 01.12.1999, hvor ejendommen blev udlejet til K.V.

Årsagen til at forsikringstageren J.S. [klageren] ønskede at udleje ejendommen var, at han på daværende tidspunkt arbejdede som lastbilschauffør med en del udlandsrejser til følge, og under disse udlandsrejser havde der været en række indbrud i ejendommen.

Da det kom forsikringstagerens far til kundskab tilkendegav han overfor forsikringstageren, at B.S. og dennes samlever K.V. var interesseret i at leje ejendommen, og som følge heraf blev der indgået en lejeaftale pr. 01.12.1999.

Det har hele tiden været forsikringstagerens hensigt at returnere til ejendommen ved passende lejlighed, hvilket vil sige, når han fik andet arbejde, hvor han ikke skulle køre til udlandet.

Der har derfor alene været tale om en midlertidig udlejning.

I 2002/2003 blev forsikringstageren som følge af helbredsproblemer tvunget til at drosle ned rent arbejdsmæssigt, og bl.a. som følge heraf ønskede han at flytte retur til C. G..vej, således som det hele tiden har været hensigten.

Som følge af helbredsproblemerne måtte forsikringstageren J.S. endvidere konstatere en indtægtsnedgang, og da lejeindtægten i hele udlejningsperioden ikke har kunnet dække udgifterne, var det selvfølgelig oplagt for forsikringstageren at opsige lejeren K.V. med den begrundelse, at han selv ønskede at benytte det lejede i henhold til lejelovens § 83 a. Dette skete ved skrivelse af 25. juni 2003, og lejer K.V. fremsatte indenfor 6 ugers fristen indsigelse herimod.

Som følge heraf var forsikringstageren nødsaget til at indlevere stævning til Retten i H. med påstand om, at lejeren tilpligtedes at fraflytte lejemålet senest 1. juli 2004, hvilken stævning blev indleveret 14. august 2003. Efterfølgende blev der rettet henvendelse til J.S.'s forsikringsselskab GF-Forsikring med anmodning om meddelelse af retshjælpsdækning til sagen, hvilket forsikringsselskabet afviste med den begrundelse, at der var tale om erhvervsudøvelse, og der har herefter været ført korrespondance mellem undertegnede og forsikringsselskabet herom, idet der efter underteg-

nedes opfattelse ikke er tale om erhvervsudøvelse, specielt henset til, at der har været tale om midlertidig udlejning, og at der reelt har været tale om en nødudlejning som følge af de mange indbrud.

Herudover skal der fremhæves, at forsikringstageren ved sin udlejning ikke har haft til hensigt at generere en indtægt, og udlejningen har da også været forbundet med tab for forsikringstageren."

Selskabet har i skrivelse af 17/5 2004 til nævnet bl.a. anført følgende:

"Det fremgår af sagen at ejendommen fra d. 1. december 1999 blev udlejet til J.S.'s far, B.S. samt dennes ægtefælle K.V.

Årsagen skulle angiveligt være en række indbrud. Imidlertid har vi på bygnings- og familieforsikringen alene registreret et anmeldt indbrudstyveri d. 10. marts 1999.

Det fremgår endvidere at J.S. erhvervede ejendommen S..vangen d. 1. august 2000 samt at denne ejendom angiveligt er solgt pr. 1. februar 2004, denne oplysning er imidlertid ikke dokumenteret. Den udlejede ejendom og S..vangen er nogenlunde ens i alder (1982/1984) og boligareal (95/82 m).

Det fremgår således ejendommen C. G..vej har været udlejet i en periode på 3 1/2 år inden opsigelsen fandt sted. Endvidere fremgår det af sagens bilag, at advokat L.B. ved brev af 2. april 2003 varslede huslejeforhøjelse gældende fra 1. august 2003.

Uvist af hvilken årsag fremsendte advokat L.B. herefter opsigelse dateret d. 25. juni 2003 til lejer, K.V.

At der skulle være tale om midlertidig udlejning eller endog nødudlejning er udokumenteret, og vi finder at de fremlagte oplysninger om

- antallet af anmeldte indbrudstyverier
- erhvervelse af den nye ejendom pr. 1. august 2000
- den fremsendte huslejeforhøjelse af 2. april 2003

bestyrker, at der har været tale om erhvervsmæssig udlejning af C. G..vej.

…

Herefter fastholder vi, at der under den tegnede retshjælpsforsikring ikke er dækning, idet der er tale om erhvervsmæssig udlejning, jf. forsikringsbetingelsernes § 3, stk. 1."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

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

1. Tvister i forbindelse med erhvervsudøvelse. Ved erhvervsudøvelse forstås:
   a) Tvister vedrørende sikredes selvstændige virksomhed, hvad enten der er tale om hovederhverv, bierhverv eller hoppypræget erhverv.
   b) Formuedispositioner i forbindelse med de under a) nævnte forhold.
   c) Tvister af enhver art, opstået i forbindelse med sikredes ansættelsesforhold."

Nævnet udtaler:

Udlejning af fast ejendom, som ejeren ikke selv bebor, må som udgangspunkt anses for at være erhvervsudøvelse i retshjælpsforsikringens forstand.

Under de foreliggende omstændigheder findes der ikke at være tilstrækkeligt objektivt grundlag for at fravige det nævnte almindelige udgangspunkt, og klagerens forhold med hensyn til den udlejede ejendom findes således at have haft karakter af erhvervsudøvelse. Det kan derfor ikke pålægges selskabet at dække omkostningerne i forbindelse med den omhandlede retssag.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson