721/05

Den 15. april 2005 blev i sag nr. 64.526:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til et påtænkt sagsanlæg ved boligretten.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at omkostninger til sagens førelse ikke findes at ville blive afholdt med rimelig grund.

Tvisten drejer sig om, hvorvidt en mellem klageren (lejer) og den påtænkte sagsøgte (udlejer) indgået lejeaftale kan anses for at være en blanket i lejelovens forstand, hvilket i givet fald bevirker, at lejelovens § 5, stk. 2, finder anvendelse.

Sagen har været indbragt for Huslejenævnet for B., H. og V. kommuner, som den 29/3 2004 traf afgørelse i sagen. Af huslejenævnets afgørelse fremgår bl.a. følgende:

> "For så vidt angår den kontrakt, hvorpå lejeaftalen er indgået, finder huslejenævnet, at lejekontrakten ikke indeholder de for en blanket karakteristika. Derfor finder huslejenævnet ikke, at lejeaftalen er indgået på en blanket som omhandlet i lejelovens §

5, stk. 2. Herefter er der i den foreliggende sag ikke et autorisationskrav til lejekontrakten.

Da De ikke selv kan have opfattet lejekontrakten som standardiseret og indeholdende ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, og da en sammenligning med den lejekontrakt, der vedrørende et lejemål i samme ejendom, indgik i huslejenævnets afgørelse den 11. december 2000, heller ikke giver indtryk af standardiserede kontrakter indeholdende ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, finder huslejenævnet ikke, at ugyldighedsvirkningen efter lejelovens § 5, stk. 2, jfr. stk. 3, kan indtræde i den foreliggende sag."

Klagerens advokat anmodede om retshjælpsdækning ved skrivelse af 6/5 2004 til selskabet. Advokaten vedlagde en kopi af en af ham udarbejdet boligretsstævning. Selskabet afviste at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning. Selskabet har i skrivelse af 20/7 2004 til klagerens advokat bl.a. bemærket, at en sag som udgangspunkt ikke er rimelig af føre, hvis sagen har været behandlet af et ankenævn, og sikrede ikke har fået medhold i denne sag.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning. Klagerens advokat har til støtte herfor i skrivelse af 22/7 2004 til nævnet anført følgende:

"Jeg er af den opfattelse, at forsikringstager A.L. bør have meddelt forhåndstilsagn om retshjælpsdækning og tillader mig i den forbindelse, at henvise til to lige artede sager der er domsforhandlet ved henholdsvis Retten i R. den 16. juni 2004 og Retten i V. den 30. juni 2004, hvor Huslejenævnenes afgørelser er blevet omgjort.

Nærværende sag er som ovenfor nævnt lige artet og jeg er derfor af den opfattelse, at forsikringsselskabet Alm. Brand uberettiget har afvist klagen selvom forsikringstageren har tabt tvisten i V. Kommune (bilag ..).

Alm. Brands henvisning til hovedreglen er således uberettiget især fordi, at praksisen på området ikke er fulgt af nævnene i hverken den verserende sag samt de ovenfor nævnte sager, der er behandlet ved henholdsvis Retten i R. og Retten i V."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 10/8 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Når klager har tabt en sag ved et ankenævn, såsom et huslejenævn, er det Ankenævnet for Forsikrings praksis, at det i relation til retshjælpsforsikringen ikke er rimeligt at føre sagen, jfr. forsikringsbetingelsernes § 5, stk. 1, hvorfor Ankenævnet som udgangspunkt ikke pålægger selskaberne at give forhåndstilsagn til retshjælpsdækning. Teorien støtter dette udgangspunkt, jfr. kopier fra 'Retshjælpsforsikringen' af Michael S. Wiisbye, 1994 vedlagt som bilag 12.

Endvidere er det Ankenævnet praksis, at bevisbyrden, for hvorvidt en sag er rimelig at føre eller ej, vender, når klager har tabt sagen ved et ankenævn, jfr. bilag 12 samt AK60.378, AK56.105, AK55.849 og AK52.265, vedlagt som bilag 13,14, 15 og 16.

Selskabet finder ikke, at klagers advokat har løftet bevisbyrden for, at sagen skulle være rimelig at føre på trods af huslejenævnets afgørelse.

Advokaten har fremlagt to domme, bilag 7 og 10 til støtte for sit synspunkt.

Bilag 7 drejer sig om en lejekontrakt der fremtræder som en blanket, hvorfor vilkårene heri tilsidesættes af retten efter lejelovens regler. Klagers advokat anfører, at denne sag har været behandlet i huslejenævnet, hvilket dog ikke fremgår af udskriften fra dombogen.

Bilag 10 omhandler brug af en blanket, typeformular A, 6. udgave, der på tidspunktet for lejeaftalen oprettelse ikke længere var autoriseret. Der er således her tale om en 'allerede fordi' afgørelse.

Advokaten mener tilsyneladende, at disse to afgørelser skulle tale for, at der skal gives forhåndstilsagn i den aktuelle sag, da de viser, at retten har omgjort huslejenævnenes afgørelser (i hvert fald i den ene sag). Det følger dog allerede af almindelige retsprincipper, at retten kan dette, da en højere retsinstans altid kan omgøre en laveres afgørelser. Hvis dette skulle være tilstrækkelig dokumentation for, at det er rimeligt at føre en sag, der er tabt ved en lavere instans, vil forsikringsselskaberne

aldrig have mulighed for at påberåbe sig § 5, stk. 1 i bilag 1, når der er tale om en ankesag.

Som nævnt drejer sagen sig om, hvorvidt den pågældende lejekontrakt kan anses for at være en blanket i lejelovens forstand. Dette spørgsmål har det relevante huslejenævn tagets stilling til og fundet, at det kan den ikke.

Huslejenævnene, der består af en formand med juridisk embedseksamen samt 2 medlemmer udpeget af henholdsvis grundejerforeningerne og lejeforeninger i kommunen, har en betydelig erfaring i sådanne sager, og der må derfor væsentlige argumenter til for at en sag, der er tabt her, alligevel er rimelig at føre. Klagers advokat har ikke fremført nogen argumenter for, at sagen, på trods af huslejenævnets afgørelse, er rimelig at føre, men blot anført at huslejenævnets afgørelse er forkert."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**§ 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 har gennemgået sagen og finder, at klagerens advokat ikke har anført omstændigheder, der kan bevirke, at omkostningerne ved indbringelse af sagen for domstolene vil kunne anses for afholdt med rimelig grund. Nævnet kan derfor ikke kritisere,

at selskabet har afvist at give klageren forhåndstilsagn om retshjælpsdækning for disse omkostninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand