733/05

Den 10. oktober 2005 blev i sag nr. 65.790:

xxxxx xx xxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i tilknytning til deres familieforsikring har retshjælpsforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med et påtænkt søgsmål mod deres tidligere udlejer.

Klagernes advokat gør gældende, at selskabet uberettiget har afvist at yde retshjælpsdækning, idet advokaten finder, at selskabets aftaleretlige vurdering af vilkår indeholdt i den af parterne indgåede lejeaftale ikke er korrekt.

Der foreligger uenighed mellem klagerne og udlejer om, hvornår lejeforholdet er påbegyndt, huslejens størrelse samt opsigelsesvarslets længde. Klagerne gør desuden gældende, at udlejer er afskåret fra at rejse et krav imod dem, idet dette ikke er sket inden to uger fra fraflytningsdagen, jf. lejelovens § 98, stk. 2.

Selskabet fastholder sin afgørelse, idet det er selskabets opfattelse, at sagen ikke vil føre til et for klagerne gunstigt resultat. Selskabet har i skrivelse af 27/1 2005 til nævnet redegjort herfor således:

> "Den 1. december 2004 modtog Codan en retshjælpsanmodning fra forsikringstagers advokat til en sag vores kunde havde anlagt mod sin tidligere udlejer. Af sagens akter fremgår det, at forsikringstager havde nedlagt påstand om tilbagebetaling

af tidligere indbetalt depositum og forudbetalt leje i forbindelse med opsigelse af lejemål.

Således som sagen er oplyst, er der ikke enighed om indholdet af den lejeaftale, som forsikringstager indgik med udlejer. Lejeaftalen er udfyldt i to eksemplarer, som parterne formentlig har udfyldt i fællesskab. Det fremgår af begge eksemplarer, at forsikringstager i perioden den 1. september 2003 til den 1. marts 2005 lejede en lejlighed, og at prisen for lejemålet udgjorde kr. 4.000 pr. måned. Den 1. september 2003 underskrev parterne begge lejeaftaler, og ifølge det oplyste, betalte forsikringstager ved denne lejlighed kr. 3-4.000 i forudbetalt leje, samt kr. 12.000 i depositum.

Ad. Udlejers eksemplar af lejeaftale

Af § 3 fremgår det, at lejen udgør kr. 4.000 pr. måned, dog at der alene betales kr. 3.000 indtil køkken etableres i lejemålet.

I relation til opsigelse af lejemålet fremgår det af § 2 i lejeaftalen, at lejemålet kan opsiges af lejer med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Der er ikke aftalt særlige vilkår i § 11 i lejeaftalen, jf. bilag …

Ad. Forsikringstagers eksemplar af lejeaftale

Indledningsvis skal vi bemærke, at hver anden side af aftalen ikke er vedlagt retshjælpsanmeldelsen, og det er således ikke muligt at se hvorledes § 3 er udfyldt i dette eksemplar.

Bestemmelse i § 2 har samme ordlyd som i udlejers eksemplar af lejeaftalen, men dette synes at være fraveget i § 11, hvoraf det fremgår, at '*lejer kan opsige lejemålet fra dag til dag, som udlejer d.d. selv har meddelt* ', jf. bilag …

Udlejers advokat påstår frifindelse i relation til forsikringstagers krav, og bestrider i den forbindelse, at det er aftalt med forsikringstager, at lejemålet kan opsiges fra

dag til dag. Under henvisning til § 2 i lejeaftalen påstår udlejer derfor, at forsikringstager er husleje skyldig for perioden december 2003 - februar 2004, i alt kr. 3 x 4.000 = kr. 12.000. Dette skyldes, at forsikringstager opsagde lejemålet ved brev dateret den 18. november 2003, og opsigelsen skal varsles med 3 måneders varsel til den første i måneden, der ikke er dagen før en helligdag, jf. bilag …

Ifølge udlejer er lejen opgjort til kr. 4.000, idet køkken blev opsat i oktober måned.

Uagtet at det ikke fremgår af lejeaftalen, gør udlejer gældende, at lejeforholdet startede allerede i august 2003. Det er derfor hans opfattelse, at den forudbetalte leje dækker huslejen for august 2003.

Forsikringstagers advokat gør derimod gældende, at forsikringstager i medfør af § 11 i lejeaftalen var berettiget til at opsige lejemålet fra dag til dag, og at han derfor ikke er forpligtet til at betale husleje for perioden efter opsigelsen.

Dertil kommer, at det er advokatens opfattelse, at udlejer er afskåret fra at rejse krav overfor hans klient i det hele taget, idet dette ikke er sket inden 2 uger fra fraflytningsdagen, jf. lejelovens § 98, stk. 2.

Slutteligt bestrider forsikringstagers advokat, at lejemålet er begyndt forud for det i lejeaftalen anførte.

Af § 5, stk. 1 i retshjælpsvilkårenes fremgår det, at retshjælpsforsikringen 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, jf. bilag …

På det foreliggende grundlag finder vi det ikke sandsynliggjort, at forsikringstager vil få medhold i, at det er aftalt med udlejer, at lejemålet kan opsiges fra dag til dag. Vi har i den forbindelse særligt lagt vægt på, at dette alene fremgår af forsikringstagers eksemplar af lejeaftalen, samt at udlejer bestrider at der er indgået en sådan aftale.

4. 65.790

Lejemålet er opsagt medio november 2003, og i henhold til § 2 i lejeaftalen kan lejeaftalen opsiges med 3 måneders varsel til den første i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Det er derfor vores opfattelse, at vores kunde er udlejer 3 måneders husleje skyldig, svarende til husleje for december 2003 til februar 2004. Ovenstående meddelte vi forsikringstagers advokat ved brev af 27. december 2004, jf. bilag …

Vi skal i den forbindelse tilføje, at vi ej heller finder det sandsynliggjort, at forsikringstager vil få medhold i, at udlejer er afskåret fra at gøre krav gældende overfor forsikringstager i medfør af lejelovens § 98, stk. 2.

Lejelovens § 98, stk. 1 regulerer de krav, som udlejeren kan gøre gældende over for lejer som følge af, at lejemålet ikke er i samme stand som ved overleveringen, og fristen i lejelovens § 98, stk. 2 vedrører specifikt de krav, der kan gøres gældende efter § 98, stk. 1. Denne bestemmelse regulerer ikke krav som følge af manglende betaling af husleje.

Vi medgiver dog forsikringstagers advokat, at udlejer næppe vil få medhold i, at lejeforholdet er begyndt forud for den 1. september 2003, og at han derfor ikke er berettiget til at modregne den forudbetalte leje. Denne del af forsikringstagers krav udgør imidlertid alene kr. 3.- 4.000, og sagens forventede omkostninger til denne del af sagen - isoleret set - står efter vores opfattelse ikke i rimeligt forhold til sagsgenstanden, henset til, at der til forsikringen er tilknyttet en selvrisiko på 10 % af sagens omkostninger, dog minimum kr. 2.500.

Ved vores afgørelse har vi lagt vægt på, at sagen ikke er principiel, og at den ikke har væsentlig betydning for vores kunde. Vi skal i øvrigt henvise til s. 230 og 231 i Retshjælpsforsikringen, Michael Wiisbye, 1994, samt AK 61.360, jf. bilag ..."

5. 65.790

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 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 efter sin gennemgang af sagen, at klagerne har rimelig grund til efter bevisførelse under en retssag at få afgjort, hvilke regler der mellem parterne i lejeforholdet er aftalt om opsigelsen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal yde klagerne retshjælpsdækning til sagen om tilbagebetaling af depositum mod udlejer.

Poul Sørensen
formand