764/07

Den 5. februar 2007 blev i sag nr. 68.831:

xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 bygningskaskoforsikring har retshjælpsforsikring i GF-Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til en retssag, hvor han er sagsøgt.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at retshjælpsforsikringen ikke dækker tvister i forbindelse med erhvervsudøvelse.

Det fremgår af sagen, at klageren fra den 19/7 2004 udlejede et ham tilhørende hus, der er beliggende på Sjælland. Primo 2005 besluttede klageren at sælge ejendommen, hvorfor lejeaftalen blev opsagt ved skrivelse af 7/3 2005. Lejeren fraflyttede lejemålet den 30/4 2005. Klageren krævede lejebetaling for månederne maj og juni, hvilket lejeren afviste at betale. Endvidere opstod der mellem parterne strid om flytteregnskabet/indbetalt depositum. Lejeren udtog herefter stævning mod klageren med påstand om betaling af 4.187,50 kr. Ved skrivelse af 31/1 2006 til selskabet anmodede klagerens advokat om retshjælpsdækning til retssagen.Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt advokaten ved skrivelse af 3/2 2006.Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor sagen efterfølgende blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved sin advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det ikke har været berettiget til at afvise retshjælpsdækning. Til støtte herfor har advokaten i supplerende redegørelse vedlagt klageskemaet anført:

> "Det gøres gældende, at der i denne situation ikke er tale om erhverv set fra forsikringstagerens side. Forholdet var det, at forsikringstageren og dennes ægtefælle, M.B. flyttede til Sønderjylland, hvor forsikringstageren skulle gennemgå en uddannelse til pilot. Da ægteparret ikke vidste, om de senere ville vende tilbage og bo på Sjælland igen, lejede de deres hus ud. For at der ikke skulle opstå problemer i forbindelse med udlejningen, besluttede mine klienter på et meget tidligt tidspunkt, at der skulle føres et meget nøjagtigt regnskab over ejendommens indtægter og udgifter. Regnskabet vedlægges …
>
> Som det vil ses af regnskabet udgør overskuddet ifølge dette pr. måned kr. 678,58. I betragtning af, at udlejeren selv havde den udvendige vedligeholdelse, kan det konstateres, at udlejningen ikke gav noget overskud. Det var heller ikke meningen. Det er korrekt, at der ikke er udført udvendige vedligeholdelser, men dette smittede af på prisen, da ejendommen efterfølgende skulle sælges.
>
> Det gøres således gældende, at begrebet erhverv ikke bør komme i betragtning i denne situation."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 7/4 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er vores opfattelse, at der som hovedregel er tale om erhvervsudøvelse, når der sker udlejning af fast bolig.
>
> Det fremgår ikke af forsikringsbetingelserne, at tvister i forbindelse med udlejning af fast ejendom er undtaget, hvorfor der må foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.
>
> I denne vurdering kan indgå følgende parametre:

- varighed af udlejningen,
- økonomi i forbindelse med udlejningen,
- forsøg på salg af ejendommen forinden eller samtidig med udlejningen,
- om ejer selv har boet i huset,
- om der er bydende omstændigheder, der har gjort at udlejning af ejendommen måtte finde sted (nødudlejning).

Ejendommen har tidligere været beboet af M.B. Udlejningen er ikke nødvendiggjort af, at ejendommen har været forsøgt solgt, uden held. Udlejningen skulle vare 1-2 år og er udelukkende nødvendiggjort af, at M.B. ikke var afklaret med sin boligsituation i forbindelse med påbegyndt uddannelse. Udlejningen har ikke medført et tab for M.B., jf. regnskab.

Det er således vores opfattelse, at der er tale om erhvervsudøvelse i retshjælpsforsikringens forstand og skaden er derfor ikke omfattet af forsikringen."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 18/4 2006 til nævnet bemærket:

"Med hensyn til varigheden af lejemålet bemærkes, at parterne (i strid med lejelovgivningens regler iøvrigt) var enige om, at udlejning skulle ske ca. 1 år ad gangen, dog med mulighed for forlængelse. Det har generelt ligget uklart, hvad der iøvrigt var aftalt her.

Med hensyn til økonomi i forbindelse med udlejningen bemærkes, at såfremt lejemålet skulle istandsættes efter fraflytningen, bliver der absolut intet overskud til udlejerne. Dette skal sammenholdes med, at der rent faktisk også bør foretages afskrivning på ejendommen. Sædvanlig skattemæssig afskrivning vil medføre, at der under alle omstændigheder bliver tale om underskud.

Da lejemålet blev indgået, har der ikke været nogen aftale om, at ejendommen skulle sælges enten forinden eller samtidig med udlejningen.

Jeg har utrolig svært ved at forstå, hvilken betydning det har/skal tillægges, at ejer selv har boet i huset. Det kan sammenlignes med, at man tillægger det betydning, at sælgeren af en bil selv har kørt i denne.

I betragtning af, at udlejer havde indgået en bindende kontrakt vedrørende uddannelse til pilot, lå det klart, at der i alt fald ville gå en hvis periode, hvor det med sikkerhed kunne konstateres, at udlejer ikke ville flytte tilbage i lejemålet. Når der så var mulighed for at minimere tabet ved at foretage udlejning, ville det nærmest være tåbeligt ikke at gøre dette.

Det er min helt klare opfattelse, at der ikke er tale om erhvervsudøvelse i denne sag. Når også henses til, at min klient oven i købet skal betale skat og dertil må regne med afskrivning/mangel på afskrivning, er der slet ikke noget til overs til min klient.

Jeg fastholder derfor, at der ikke er tale om erhvervsudøvelse i denne sag."

Af retshjælpsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 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 hobbypræget erhverv."

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 erhvervsud-

øvelse. Nævnet kan derfor ikke pålægge 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