811/09

Den 19. januar 2009 blev i sag nr. 74.036:

xxxx xxxx xxxxx
xxxxxxx xx xx x xxxxx x
xxxx xxxxx x

mod

Forsikringsselskabet FYN a/s
Dalumvej 89
5250 Odense SV

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsdækning i Forsikringsselskabet FYN a/s, klager over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til en sag mod klagerens tidligere udlejer.

Selskabet henviser til, at omkostningerne ved en retssag ikke kan anses for afholdt med rimelig grund.

Det fremgår af sagen, at klageren den 10/5 2005 underskrev en lejekontrakt om leje af et enkeltværelse pr. 1/7 2005. Af lejekontrakten fremgik:

> "El
> Betales á conto til udlejer, der afregnes efter bimåler + 1/3 målerafgift til den i afregningsperioden gældende takst incl diverse moms og afgifter
> …
> Klausuler om lejers fraflytning.
> Det lejede overtages nymalet overalt på samtlige malbare flader. Alle installationer incl hvidevarer er i god og brugbar stand. Der er ingen mangler i lejemålet.
>
> Ved fraflytning varetages lejers istandsættelsesforpligtelser i form af maling/ludbehandling af lofter, vægge, fodlister, døre og karme samt evt. tapetsering, gulv- bordplade- tæpperensning/behandling/slibning.
> Istandsættelse sker på foranledning af udlejer, på lejers regning.
> Farvevalg: Standard modehvid (sand), Sigma 10/ 22-25 og Sigma Contour 60-90."

Klageren opsagde ved skrivelse af 12/4 2007 til udlejeren lejemålet pr. 31/5 2007. Klageren anførte herefter senere i skrivelse af 23/5 2007 til udlejeren:

> "Lejemålet er endeligt og definitivt fraflyttet. Lejemålet er afleveret i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori det lejede er overtaget.
>
> Der er vedlagt samtlige nøgler samt vaskekort, hvortil der var betalt depositum á 50 kr."

Som følge af udflytningssyn anførte udlejeren i skrivelse af 8/6 2007 til klageren:

"Depositum	kr. 5550,-	
Malerarbejde		
Timer 3 á kr. 275,-		kr. 825,-
Materialer		
Afdækning + div.		kr. 80,-
Sigma 10 modehvid 5 liter á kr. 92,-		kr. 460,-
Sigma Con V40 1 liter		kr. 142,- (kr. 1507,-)
Rengøring timer 1,5 á kr. 150,-		kr. 225,-
Vinduesrammer, paneler + slibning løbere, gerigter, køkkenskabe ´skuffer, faste skabe + fronter tildelt lejemålet i fællesareal, søm-fjernelse, udspartling samt pletmaling efter ophæng på fællesareal, bagside + bund køleskab		
Flytteaflæsning Clorius/ista		kr. 440,-
Depositum vaskekort	kr. 50,-	
Hensættelse til forbrugsregnskab 2007		kr. 1500,-
	kr. 5600,-	***kr. 3672,-***"

Klageren var ikke tilfreds med denne opgørelse, da hun fandt sig berettiget til at få sit fulde depositum retur. Klageren kontaktede derfor LLO, der indbragte sagen for Huslejenævnet. Huslejenævnet anførte i protokol af 13/3 2008:

> "<u>Istandsættelse ved fraflytning</u>
> Et af nævnets medlemmer finder, at udlejer ikke har krav på betaling for istandsættelse ved fraflytning.
>
> To af nævnets medlemmer afviser at tage stilling til betaling for istandsættelse ved fraflytning.
>
> Der træffes afgørelse efter almindelig stemmeflerhed, jfr. boligreguleringslovens § 42 stk. 3, således at nævnet afviser at tage stilling til betaling for istandsættelse ved fraflytning. Parterne henvises til at indbringe spørgsmålet for Boligretten i K.
>
> <u>Flytteaflæsningsgebyr</u>
> Nævnet finder, at udlejer ikke har krav på flytteaflæsningsgebyr.
>
> <u>Vand</u>

Nævnet finder, at lejer har krav på tilbagebetaling af, hvad der er betalt for vand i lejeperioden.

Der henvises til reglerne i lejelovens § 113 a. Tilbagebetaling med eventuelt tillæg af renter senere end den 1. april 2008 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser med mindre nævnets afgørelse er indbragt for boligretten.

Varme
Nævnet finder, at lejer har krav på tilbagebetaling af, hvad der er betalt for gulvvarme i fællesarealet.

Vaskekort
Nævnet finder ikke grundlag for at træffe afgørelse om tilbagebetaling af depositum til vaskekort.

El
Nævnet godkender opkrævning af betaling for elforbrug.

Godkendt til beboelse
Nævnet finder ikke at have kompetence til at træffe afgørelse om, hvorvidt det lejede er godkendt til beboelse. Lejer henvises til at rette henvendelse til K. Kommune, Teknisk Forvaltning.

BEGRUNDELSE:

Istandsættelse ved fraflytning
Nævnet har på baggrund af lejekontrakten lagt til grund, at det lejede var nyistandsat ved indflytning og skal afleveres nyistandsat. Nævnet kan ikke på nuværende tidspunkt konstatere lejemålets stand ved fraflytning, da lejemålet efterfølgende er istandsat. Nævnet kan derfor ikke tage stilling til lejers anbringende om, at lejemålet er afleveret i samme stand som ved indflytning"

Klagerens advokat indbragte herefter sagen for Boligretten. I stævning af 9/4 2008 anførte advokaten:

"Sagsøgte tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 6.282,00.

Beløbet forrentes fra 15. juli 2008 med den til enhver tid gældende procesrente.

Påstanden kan specificeres således

Tilbagebetaling af depositum	kr. 5.550,00
Tilbagebetaling vedr. vaskekort	kr. 50,00
Tilbagebetaling 'andel gulvvarme fællesareal'	kr. 162,50
Tilbagebetaling a conto vandbidrag i lejeperioden	kr. 2.645,90
Tilbagebetaling El-bidrag	kr. 4.600,00
Med fradrag af to a conto-udbetalinger	kr. 6.676,40
Samlet krav	kr. 6.282,00

…
ad El-bidrag:

at en af forudsætningerne for at lejer skal betale el ud over lejen er, at lejer står i direkte kontraktforhold til el-værket.

at der ikke er en elmåler, som alene måler lejers forbrug.

at lejer ikke står i direkte kontraktforhold til el-værket.

at lejer derfor har krav på tilbagebetaling."

Klagerens advokat søgte selskabet om retshjælpsdækning til den anlagte sag i Boligretten. Selskabets advokat anførte som følge heraf i skrivelse af 23/4 2008 til klagerens advokat:

"Min klient meddeler afslag på tilsagn om retshjælpsdækning, da sagen må betragtes værende under bagatelgrænsen, hvorfor det ikke er rimeligt at føre sag desangående, idet bemærkes, at beløbet stort kr. 4.600,00 som vedrører á conto el afregnes i hh.t. forbrug efter bimåler m.v., og hvor lejeloven ikke indeholder formelle krav til afregning af el-forbrug som anført af Huslejenævnet, således at det reelle omtvistede beløb er kr. 1686,00 hvorfor det ikke vil være rimeligt, at føre en sag desangående sammenholdt med policevilkårenes § 2."

Klagerens tidligere udlejer anførte i svarskrift:

"**El**
Det opkrævede beløb i lejeperioden til dækning af el forbrug fastholdes.
Stort set alt el-forbrug der er forbrugt af lejeren er brugt på fællesarealer, lejers separate køle/fryseskab var placeret her, af udlejer var der placeret opvaskemaskine, komfur, ovn, emhætte, udsugninger i bad og toilet samt leveret belysning (9 enheder) herudover (ikke af udlejer og uden tilladelse fra undertegnede eller udlejer) var der på fællesarealet placeret kummefryser, microovn, blender, samt adskillige andre elektriske redskaber
Yderligere blev der (ikke af udlejer) her anbragt en el-radiator på fællesarealets gangareal, der kun var standardopvarmet, da dette kun var gennemgangsareal, men rimeligt stort og blev brugt af sagsøger/lejer til beboelsesareal.
Sagsøger/lejer indlemmede fællesarealet som en del af egen bolig, ved at møblere og benytte området i en grad som indimellem måtte udbedes modificeret ***bilag …***
Ovenstående umuliggør lejers direkte tilslutning til elværket, da sådant kun kunne levere el til selve værelset som var det egentlige lejemål, med lejers separate el-forbrug.
El forbruget målt i fællesareal som vejledende via bimåler, har endog efter fordeling med 1 anden lejer, været væsentligt større end de indbetalte beløb har kunnet dække.
…
Lejemålet blev ikke som påstået i den (sammen med de fundne nøgler) skrivelse, afleveret i samme stand som ved indflytningen som tydeligt konstateredes ved flyttesynet. Undertegnede som udførte flyttesynet, (lejemålet/værelset stod ulåst ved dette fremmøde) hvor lejer trods forudgående aftale ikke fremmødte, udførte disse billedoptagelser grundet sagsøgers/lejers manglende fremmøde og fordi at arbejdet var tydeligt mangelfuldt og ikke udført håndværksmæssigt korrekt der synes ej heller benyttet det i lejekontraktens udbedte materiale.

Sagsøger/lejer må kunne fremlægge kvitteringsmateriale for istandsættelse med materialer i henhold til lejekontraktens pålydende om materialevalg.

Kravet om betaling for istandsættelse til samme niveau som ved sagsøger/lejers indflytning fastholdes."

Klageren har ved skrivelse af 29/5 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde retshjælpsdækning til en sag mod hendes tidligere udlejer.

Selskabets advokat har ved skrivelse af 18/8 2008 fastholdt selskabets afgørelse over for nævnet. Selskabets advokat har til støtte herfor anført:

"Klagers krav er sammensat således:

1. Tilbagebetaling af depositum	kr. 5.550,00
2. Tilbagebetaling vedr. vaskekort	kr. 50,00
3. Tilbagebetaling andel gulvvarme fællesareal	kr. 162,50
4. Tilbagebetaling a. conto vandbidrag i lejeperioden	kr. 2.645,90
5. Tilbagebetaling el bidrag	kr. 4.600,00

Ad 1:
Det fremgår af lejekontrakten, jfr. bilag i § 7, side 3 af 13, at lejemålet er nyistandsat ved indflytningen og at det er aftalt, at lejemålet ved lejemålets ophør ligeledes skal afleveres nyistandsat og § 11, at lejers istandsættelsesforpligtelser forestås på nærmere vis af udlejer på lejers regning.

Der er som det fremgår af udflytningsrapporten, jfr. bilag … nærmere beskrevet hvilke vedligeholdelsesarbejder der skal forestås på lejers regning, idet der er reklameret rettidigt.

Ad 2:
Vaskekort - Det fremgår af bilag … at der er enighed om, at dette depositum tilbagebetales, og at der ikke er nogen tvist desangående.

Ad 3:
Gulvvarme - Udlejer har tilbagebetalt dette beløb til lejer, jfr. bilag …

Ad 4:
Vand - Udlejer har tilbagebetalt dette beløb til lejer, jfr. bilag …

Ad 5:
El - stort kr. 4.600,00 - Det fremgår af lejekontrakten, jfr. bilag … at der betales a conto til udlejer der afregnes efter bimåler + 1/3 målerafgift til den i afregningsperioden gældende takst incl. div. moms og afgifter og med et beløb á conto kr. 200,00.

Der afregnes således efter måler og i hh.t. forbrug.
Det fremgår af Huslejenævnets afgørelse al 13. marts 2008, jfr. bilag … at der ikke stilles formelle krav til afregning af el til andet end varme, hvorfor udlejers opkrævning godkendes.

Tvisten drejer sig derfor alene om tilbagebetaling ad 1 - depositum og ad 5 - el-bidrag, da øvrige poster er uomtvistede eller betalt al udlejer overfor klager, idet udlejer har indbetalt et: yderligere beløb end det i bilag … anførte til klager kr. 3.868,00 således, at der i alt er indbetalt kr. 6.676,00.

Indklagede gør herefter gældende:

at klager har bevisbyrden for, at lejemålet er overtaget i anden stand end nyistandsat som anført i lejekontrakten, jfr. bilag … hvilket klager ikke kan dokumentere, hvortil kommer at lejemålet er blevet nyistandsat ved fraflytning

at klager ikke har krav på tilbagebetaling af ydelsen vedrørende elforbrug, da der dels opgøres forbrug i henhold til måler, dels ikke gælder formelle regler vedrørende opkrævning af el til andet end varme

at der derfor ikke foreligger en tvist som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål, idet tvisten således reelt drejer sig om kr. 1.632,00 set i relation til restdepositum og kr. 730,00 i forhold til elforbrug, jfr. policevilkårenes § 2, hvorefter sagen er omfattet af bagatelgrænsen og tillige under småsagsprocessens regler."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at omkostningerne ved en retssag med sagsgenstand som anført ikke kan anses for afholdt med rimelig grund i forhold til retshjælpsforsikringen, der har en selvrisiko på 2.500 kr.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen