817/09

Den 14. april 2009 blev i sag nr. 74.566:

xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxx xxx
xxxxxxxxx

xxxx xxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i tilknytning til hjemforsikring har retshjælpsforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til en af hans tidligere samlever anlagt boligretssag.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at tvister om formueforhold, ejendomsret, samejeforhold eller andre rettigheder i forbindelse med indgåelse eller opløsning af ægteskab, registreret partnerskab, andre samlivsformer eller interessentskaber er undtaget forsikringsdækning.

Selskabet har i skrivelse af 23/9 2008 til nævnet nærmere redegjort for sagens faktiske omstændigheder og stillingstagen således:

"**Sagens fakta**
Forsikringstager har i.h.t. lejekontrakt beboet et lejemål M.vej ... Lejemålet er førstesalen i et privat beboelseshus, hvor hans tidligere samlever A.R. beboer stueetagen. A.R. er udlejer af 1. salen til forsikringstager.

Jf. stævningen er forsikringstagers lejemål opsagt af udlejer A.R. i forbindelse med at samlivet er ophævet mellem parterne.

Forsikringstager har ikke ønsket at fraflytte lejemålet, og derfor har A.R. udtaget stævning med påstand om at forsikringstager tilpligtes at fraflytte hans lejemål.

Forsikringstager har ved sin advokat ansøgt om retshjælpsdækning til dækning af omkostninger i forbindelse med denne retstvist, jf. brev af 15. august 2008.

Ved brev af 20. august 2008 har vi afvist dækning med begrundelsen at tvisten om retten til lejemålet har årsag i samlivsophævelsen.

Forsikringstagers advokat har indbragt dette afslag for nævnet.

Vores kommentarer
Vores forsikringstager K.N. lejer fra den 1. august 2004 en lejlighed på 1. sal af et to familiehus hvor udlejer A.R. bebor stueetagen. Som tillæg til lejeaftalen blev indgået separat aftale mellem parterne om, at forsikringstagers lejemål var uopsigeligt ved udlejers død eller ved salg af ejendommen.

Parterne har levet i samlivsforhold hvilket begge bekræfter.

Da samlivet ophørte, opsagde udlejer ved brev af 16. maj 2008 lejemålet med henvisning til lejelovens § 82 b.

Vores forsikringstager ønsker ikke at flytte idet han mener, han er lovet uopsigelighed ved den nævnte aftale.

Jf. § 3, stk. 4 dækker retshjælpsforsikringen ikke 'Tvister om formueforhold, ejendomsret, samejeforhold eller andre rettigheder i forbindelse eller opløsning af ægteskab, registreret partnerskab, andre samlivsformer eller interessentskaber.'

Tvisten om lejemålet og retten til uopsigelighed er opstået pga. samlivsophævelsen, hvilket fremgår meget tydeligt af stævningen og af svarskriftet.

Vi mener der er en sådan klar sammenhæng mellem samlivsophævelsen at undtagelsen kan gøres gældende."

I den lejeaftale, der er indgået mellem klageren og hans tidligere samlever, hedder det bl.a.:

"Lejeaftale.
Ved min død, og salg, af Ejendom 8 k, M.vej … er indgået aftale mellem,

Lejer K.N. [klageren]
Udlejer A.H.R.

K.N.s lejemål, skal fortsætte indtil han selv ønsker at fraflytte, der er derefter 3 mdr. opsigelse."

I den boligretsstævning, som klagerens tidligere samlever har udtaget mod klageren, er bl.a. anført.:

"**PÅSTAND:**
Sagsøgte tilpligtes at fraflytte lejemålet, M.vej … pr. ultimo maj 2009.

SAGSFREMSTILLING:
Ved lejekontrakt pr. 1.8.2004, bilag … lejede sagsøgte lejligheden M.vej … af sagsøger. Der er tale om et beboelseshus med alene sagsøgers lejlighed i stueetagen og den af sagsøgte lejede lejlighed på første sal.

Lejemålet har baggrund i et samlivslignende forhold mellem sagsøger og sagsøgte, hvilket forhold nu er ophørt. Også af den grund er det magtpåliggende for min klient at sagsøgte fraflytter, idet der på grund af lejlighedernes intime karakter nu er tale om et for sagsøger meget belastende og uønsket fællesskab med sagsøgte.

Sagsøgte er opsagt ved skrivelse af 16. maj 2008, bilag …

Sagsøgte har protesteret ved opsigelsen ved skrivelse af 18. juni 2008 fra Advokathuset i H., advokat K.N., bilag ... Sagsøgte har præciseret sine indsigelser ved fremsendelse af aftale af 1.8.2004, bilag …

Anbringender
Det gøres gældende, at betingelserne for opsigelse i henhold til lejelovens § 82, stk. 1, litra b, er opfyldt.

Sagsøgte kan ikke selvstændigt støtte krav på aftalen, bilag … der alene vedrører sagsøgtes rettigheder i tilfælde af sagsøgers død eller ved salg af ejendommen. Det er der ikke tale om i forbindelse med nærværende sag. Det gøres gældende, at forudsætningerne for at gøre aftalen gældende i videre omfang er bristet som følge af samlivsforholdets ophør."

I klagerens svarskrift hedder det bl.a.:

"**PÅSTAND:**

Frifindelse.

SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING:
Sagsøgte og sagsøger har haft et samlivslignende forhold i en årrække, og det er korrekt, at dette forhold er ophørt.

Baggrunden for, at man i august måned 2004 indgik aftale om uopsigelighed var ikke alene, at man havde dette samliv. Baggrunden var i lige så høj grad, at sagsøgte gennem en årrække havde udført omfattende istandsættelsesarbejder på sagsøgers ejendom, der derved opnåede en ikke ubetydelig værdiforøjelse. Sagsøger ville således med uopsigeligheden påskynde dette arbejde og sikre, at sagsøgte uanset de øvrige arvemæssige forhold kunne blive boende i lejligheden frem til sin død.

ANBRINGENDER:
Til støtte for sagsøgtes frifindelsespåstand gøres til gældende, at sagsøger i aftalen af 1. august 2004 har meddelt at sagsøgte har uopsigelighed, og at en sådan aftale ikke ensidig kan brydes fra sagsøgers side.

Uanset at en af sagsøgers oprindelige forudsætninger måtte være bristet i forbindelse med parternes samlivsophævelse, gøres det gældende, at de øvrige forudsætninger, der var til stede ved aftalens indgåelse ikke er bristet, og at den ene bristede forudsætning ikke i sig selv er tilstrækkelig til aftalens bortfald. Det gøres i tilknytning hertil gældende, at det ikke

har været kendeligt for sagsøgte, at alene denne forudsætning skulle have været afgørende for sagsøger i forbindelse med aftalens indgåelse.

Samtidigt gøres det gældende, at det har været sagsøger bekendt, at indgåelse om aftalen om uopsigelighed var afgørende betydning for sagsøgte, idet denne som nævnt har udført meget betydelige arbejder på sagsøgers ejendom. Det er derfor allerede i forbindelse med aftalens indgåelse stået klart for sagsøger, at det ikke alene var samlivsforholdet, som var afgørende for at sagsøgte på daværende tidspunkt ønskede uopsigelighed."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 3. Hvilke tvister er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?**
…
4. Tvister af formueforhold, ejendomsret, samejeforhold eller andre rettigheder i forbindelse med indgåelse eller opløsning af ægteskab, registreret partnerskab, andre samlivsformer eller interessentskaber.

…
§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?
…
3. Omkostninger ved de i § 3, stk. 4 og 5 nævnte tvister er ikke dækket, uanset om tvisten afgøres ved et skifte eller ved en særskilt sag."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse er der tale om fortolkning af en lejeaftale i henhold til en indgået lejekontrakt, og uanset at opsigelsen af klageren er sket med henvisning til samlivets ophør, skal tvisten afgøres i henhold til lejelovens bestemmelser, hvor opløsningen af samlivet i sig selv er uden betydning for afgørelsen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal yde retshjælpsdækning til lejesagen.

Poul Sørensen

5. 74.566

formand