838/10

Den 1. marts 2010 blev i sag nr. 75.154:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

If Skadeforsikring
Stamholmen 159
2650 Hvidovre

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i tilknytning til en familieforsikring har retshjælpsforsikring i If Skadeforsikring, klager ved sin advokat over, at selskabet alene har givet forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til 50 % af omkostningerne til et søgsmål ved boligretten.

Selskabet har afvist at yde fuld retshjælpsdækning med henvisning til, at klageren kun har delvist rimelig grund til at føre proces, jf. retshjælpsforsikringsbetingelsernes § 2, stk. 3, 2. pkt.

Det fremgår af sagen, at klageren, ifølge lejekontrakt, påbegyndte et lejeforhold den 1/10 2006. Tvisten opstod i forbindelse med istandsættelse af ejendommen i sommeren 2007. Ved skrivelse af 18/12 2007 til udlejeren redegjorde klageren, repræsenteret af Lejernes Landsorganisation, nærmere for sagen således:

> "M. er indflyttet den 1. oktober 2006. Ca. 1. juli 2007 modtager M. brev om, at De har overtaget lejeaftalen og at De vil påbegynde en istandsættelse af ejendommen efter sommerferien.
>
> I uge 31 - den 30. juli til den 5. august opsættes stillads rundt om hele bygningen afdækket af presenning. Hermed er Lejelovens § 55 ikke overholdt. § 55 siger, at ved arbejder, der ikke er til væsentlig ulempe for beboere, skal varsles med 6 uger, hvorimod alle andre arbejder skal varsles med 3 måneder.
>
> Hele ejendommen henlægges nu i mørke. Sådan efterlades bygningen i godt 1 måned før håndværkere går i gang med nedrivning af tag m.v. Dette medfører larm, støj og støv fra kl.

7.00 til kl. 19.00 - lørdag inkl. I denne proces bliver M.s parkeringsmuligheder inddraget og altanen kan ikke benyttes pga. byggeaffald.

Efter håndværkerne er færdige med taget går de i gang med lejlighederne. Dette medfører utallige strømsvigt ofte flere gange dagligt, flere dage uden varme og varmt vand og træk og utætheder i lejeligheden. Flere af børnene var syge pga. kulde og træk. Vinduerne i M.s lejlighed skulle udskiftes. Dette foregik uden varsel. Om morgenen meddelte håndværkere, at M. skulle rydde vindueskarme, da de ville gå i gang med det samme. Der blev sat nye vinduer i, uden færdiggørelse med et tykt lag murstensstøv overalt i lejligheden som følge. Vinduerne henstod uden isolering og der var store sprækker rundt om rammerne. Der var samtidig ingen varme i ejendommen, så de tre børn på 6 år, 3 år og 8 mdr. måtte sove med flyverdragter på. Efter 4 dage blev det for meget for familien og M. hyrede selv en håndværker til at tætne vinduerne midlertidigt. Hermed har De ikke overholdt LL § 56, om at udføre arbejdet uden afbrydelse og straks foretage efterreparationer.

Rengøringen efter udskiftningen af vinduerne var en uoverskuelig opgave, da der jo uden strøm var mørkt og at der ikke var adgang til varmt vand.

Torsdag den 11. oktober - efter gentagne gange at have givet Dem påkrav om at løse problemerne - lover De ved et møde i lejligheden, at opsætte en el-ovn og kompensere M. med 1 måneds husleje. Ingen af delene er efterfølgende sket.

Lørdag morgen den 13. oktober løber der rotter rundt på køkkengulvet. M. og familien forlader lejligheden i hast. Vores kontor i V. kontakter Dem med påkrav om at løse rotteproblemet, men De afviser også her at tage stilling til problemerne.

Mandag den 15. oktober kontakter M. Teknisk Forvaltning, V. Kommune, som straks sender en rottefænger. Denne konstaterer, at det arbejde, som er udført på faldstammen i bygningen er ulovligt og uautoriseret og af denne grund er der direkte adgang ind i ejendommen for rotter.

Rottefængeren fraråder små børn at opholde sig i lejligheden. Ved al berøring skal der bæres handsker og al inventar, ejendele m.v. skal rengøres / desinficeres. Meget indbo måtte kasseres, f.eks. børnenes legetøj.

Teknisk Forvaltning kræver efterfølgende, at hele ejendommens kloaksystem ombygges / renoveres pga. rotteproblemet.

Vi afventer pt. en udtalelse fra en jurist i miljøstyrelsen.

M. og hendes familie har været nødsaget til at bo på vandrehjem i 10 dage á 600,00 og ellers opholdt sig hos familie indtil de har kunnet finde anden bolig.

Ved underskrivelse af lejeaftalen - som i øvrigt er udfærdiget på en forældet udgave - har M. betalt kr. 1.200,00 for stempling og oprettelse. Der gøres opmærksom på, at den 10. januar 2000 bortfaldt stempelafgiften til staten, så med mindre De kan dokumentere, at beløbet er indbetalt til staten, skal dette beløb tilbagebetales til M.

I lyset af ovenstående anser vi lejeaftalen for ophævet fra fraflytningsdagen og idet disse problemer tydeligvis har forringet det lejedes brugsværdi, skal De påregne erstatning til M. for betalt husleje, flytteomkostninger og indbo, som ikke har kunnet rengøres eller måtte kasseres efter rotteinficering.

Vi ser frem til Deres bemærkninger senest den 7. januar 2008.

Der er indbetalt a conto varme- og el-bidrag siden indflytning, men der foreligger ingen forbrugsregnskaber. Disse regnskaber bedes De tilsende vores kontor."

Ved skrivelse af 14/1 2008 til udlejeren opgjorde Lejernes Landsorganisation klagerens erstatningskrav således:

"Udgifter til vask af tøj, indkøb af Rodalon m.v.	kr.	750,00
Rensning af løse tæpper	kr.	1.500,00
Effekter og andet som ikke kunne rengøres, men måtte kasseres,		
såsom legetøj og madvarer	kr.	9.520,00
Udgifter ifm. flytning	kr.	5.000,00
Udgifter til bespisning og overnatninger på vandrehjem	kr.	7.000,00
Udgifter til nyt indskud	kr.	14.100,00
	kr.	37.870,00
Derforuden mistede effekter - havemøbler m.v.		
pga. byggeaffald ifm. renovering	kr.	900,00
Aftalte arbejder udført i lejemålet inden fraflytning		
- dør, skillevæg m.v.	kr.	6.000,00
	kr.	44.770,00 "

Ved skrivelse 5/2 2008 til udlejeren krævede Lejernes Landsorganisation yderligere, at klagerens husleje blev nedsat. I skrivelsen hedder det bl.a.:

"Herudover vil vi kræve huslejen nedsat i perioden fra opsætning af stillads og til fraflytning pga. gener forbundet med renoveringen. Desuden flere perioder uden lys og varme. Husleje indbetalt pr. mdr. kr. 6.100,00 fra august 2006 til og med oktober 2007 i alt 15 mdr. = kr. 91.500,00. Med 50 % nedslag i lejen i denne periode bliver det kr. 45.750,00, vi forventer tilbagebetalt.
I alt ser regnestykket således ud:

Fra brev af 14. januar, vedr. fraflytningsudgifter	kr.	44.770,00
50 % nedslag i husleje i ovenstående periode	kr.	45.750,00
Ulovligt opkrævet gebyr	kr.	1.200,00
I alt til udbetaling	kr.	91.720,00

De bedes benytte vedlagte girokort til indbetaling.

Skulle jeg mod forventning ikke have hørt fra Dem senest 10 dage fra dato, vil sagen blive sendt i huslejenævnet uden yderligere varsel."

Heroverfor anførte udlejers advokat ved skrivelse af 3/3 2008 til Lejernes Landsorganisation bl.a.:

"På vegne H.L. /Anpartsselskabet … skal jeg kort redegøre for, hvorledes han opfatter situationen omkring [ejendommen] - M. [klageren].

Ejendommen overtages i august 2007, og er i en så dårlig forfatning, at der straks påbegyndes renoveringsarbejde på den. Det erkendes, at der i den forbindelse ikke er blevet varslet behørigt i henhold til lejelovens regler, hvilket skal ses i lyset af problemer med at sikre håndværkere til opgaven.

Det beklages også, at arbejdet ikke blev udført så rationelt og effektivt som muligt set i relation til de gener, der altid vil være forbundet med renoveringsarbejde af et sådant omfang, som det der blev gennemført på den pågældende ejendom.

Det er selvfølgelig uacceptabelt, at der i forbindelse med renoveringen blev skabt adgang for rotter til M.s lejlighed.

Netop i lyset af sidstnævnte, er det også accepteret fra H.L.s side, at M. fraflyttede lejligheden uden egentlig opsigelse og uden formelt, at have fulgt de regler/den praksis, der er nødvendig, hvis man som lejer vil ophæve en lejeaftale.

Som kompensation for det besvær renoveringen m.v. påførte M., fik hun tilbagebetalt det fulde depositum på trods af en kontraktlig forpligtelse til at betale for - maling, hvidtning og tapetsering af lejligheden i forbindelse med fraflytningen. Hun fik også lov til at tage opvaskemaskine og vaskemaskine, og fik tillige tilbudt også at tage køleskab og komfur med. M. valgte alene at medtage opvaskemaskinen og vaskemaskinen.

Det er selvfølgelig oplagt, at H.L. ville have fået/nu har fået styr på renoveringsarbejdet, og der heller ingen tvivl om, at M. kunne have valgt at blive boende, hvorefter der kunne have været diskuteret en kompensation for de gener hun har haft i forbindelse med renoveringen, herunder evt. midlertidig fraflytning.

Når M. imidlertid valgte at fraflytte lejemålet, er såvel udgifter til flytningen, som nyt indskud m.v., ikke en post der umiddelbart kan gøres gældende overfor H.L.

Som udgangspunkt er H.L. derfor af den opfattelse, at M. er fuldt ud kompenseret for de gener m.v. hun har haft. For imidlertid at få lukket renoveringssagen, er H.L. indstillet på at betale kr. 7.500,00 til fuld og endelig afgørelse af sagen. Dette tilbud er gældende til den 17/3-2008. Er tilbudet ikke accepteret senest på dette tidspunkt, kan det betragtes som bortfaldet."

Ved skrivelse af 22/2 2008 indbragte klageren, via Lejernes Landsorganisation, sagen for Huslejenævnet.

Heroverfor anførte udlejers advokat i skrivelse af 11/3 2008 til Huslejenævnet bl.a.:

"Indledningsvis skal det oplyses, at en meget stor del af sagsbeskrivelsen kan erkendes i hovedtræk. I forhold til en række af detaljerne bestrides det dog, at forløbet er som angivet. Det er dog korrekt, at der umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen blev iværksat et absolut nødvendigt renoveringsarbejde på ejendommen uden at der var nogen formel varsel til M. Det var dog først på et langt senere tidspunkt end tidspunktet for opsætning af stillads, at der blev tale om renoveringsarbejde, der havde direkte indgribende indflydelse på og i M.s lejlighed.

Nærmere uddybning af det heri liggende 'varsel', vil ske ved huslejenævnsmødet i det omfang min nedenfor nedlagte 'påstand' ikke tages til følge umiddelbart.

Med hensyn til det uheldige i, at der i forbindelse med renovering af ejendommen skete rotteindtrængning, er selvfølgelig dybt beklageligt, og der blev også straks, da dette blev konstateret fra Administrationsselskabets side taget hånd herom.

Administrationsselskabet har også erkendt det uheldige heri, og har i forbindelse med M.s fraflytning også valgt at kompensere hende ved dels at tilbagebetale M.s depositum uden fradrag og give hende mulighed for at medtage de i lejemålet værende hårde hvidevarer.

I lyset af, at fraflytningen i realiteten var frivillig, idet lejer selvfølgelig kunne være kommet tilbage til lejligheden umiddelbart efter, at rotteangrebet var bekæmpet, er den kompensation, der er givet efter Administrationsselskabets opfattelse, passende.

Med hensyn til det økonomiske krav, gøres det i forhold til erstatningskravene gældende, at disse er udokumenterede. For så vidt angående udgifterne i forbindelse med flytningen, er det noget der følger af, at M. som ovennævnt valgte at fraflytte lejemålet i stedet for at flytte tilbage, og selvfølgelig i den forbindelse stille krav om rengøring m.v. Tilsvarende er udgiften til det nye indskud. Rotteangrebet var ikke en misligholdelse af lejeaftalen, men en uheldig konsekvens af den måde, den - i øvrigt absolut nødvendige renovering - blev gennemført på. Rotteangrebet blev straks det blev anmeldt bekæmpet på professionel vis.

Med hensyn til udgiften til bespisning og overnatning på vandrerhjem, kan det i LLO's opstilling ses, at der er indregnet 10 dage á kr. 600,00. Udover at beløbet er udokumenteret, stemmer det ikke med oplysningerne i bilag .., hvori det fra kommunens side anføres, at M. den 19/10-2007 havde lejet en anden lejlighed. Fra den 13/10-2007, hvor rotteangrebet konstateres og til den 19/10-2007 er der alene 5 dage.

Det gøres gældende, at disse krav, der som ovennævnt er udokumenteret, også må antages at være omfattet af lejelovens kap. III om oprindelige mangler, hvilket dels betyder, at huslejenævnet i henhold til LL § 106 ikke er kompetent til at behandle spørgsmål om erstatning efter disse bestemmelser, og dels i øvrigt ikke er et forum, hvor der kan gennemføres en bevisførelse i form af afgivelse af partsforklaring under straffeansvar m.v., og derfor heller ikke velegnet til en tvist som nærværende.

Det fremgår ikke nærmere af indbringelsesskrivelsen, hvilken bestemmelse LLO støtter huslejereduktionen i perioden fra august 2006 til oktober 2007 på, men i det omfang det er bestemmelser omfattet af det nævnte kapitel, er diskussionen herom også undtaget fra huslejenævnets kompetence, jfr. LL § 106.

Materielt i forhold til kravet, gøres det i øvrigt gældende, at det burde have været rejst på det tidspunkt, hvor generne fra renoveringsarbejdet fik et sådant omfang, at det medførte en væsentlig forringet brugsværdi af lejligheden for M., hvorfor det allerede af denne grund må afvises for så vidt angående, om ikke hele perioden, så en meget stor del af den. Hertil kommer i øvrigt, at den begrænsede funktionalitet/anvendelse af lejligheden som følge af renoveringen heller ikke er søgt bevidst eller blot sandsynliggjort. At der har været gener bestrides selvfølgelig ikke, men som ovennævnt findes der at være kompenseret herfor i forbindelse med den af M. valgte fraflytning."

Af Huslejenævnets afgørelse af 20/5 2008 fremgår bl.a. :

"Afgørelse
Udlejer Anpartsselskabet … pålægges at tilbagebetale det opkrævede gebyr for stempling og oprettelse af kontrakt på 1.200,00 kr.

Udlejer er endvidere forpligtet til under iagttagelse af lejelovens § 40, stk. 1, herunder de i bestemmelsen anførte tidsfrister, at lade udarbejde forbrugsregnskab vedrørende varme og fremsende dette til lejeren.

Huslejenævnet afviser derimod at udstede pålæg om udfærdigelse af forbrugsregnskab vedrørende elforbrug, idet lejeloven ikke indeholder særlige bestemmelser herom.

Vedrørende lejers øvrige krav i form af fraflytningsudgifter samt krav på nedslag i lejen som følge af gener fra renoveringsarbejder i lejeperioden afviser nævnet at tage stilling til disse krav, da nævnet ikke er tillagt kompetence hertil jf. lejelovens § 106, stk. 1.

Under henvisning til reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, jf. LL § 113 a, stk. 1, fastsættes fristen for udlejeren til at foretage tilbagebetaling af det opkrævede gebyr inkl. renter til 1 måned fra modtagelsen af afgørelsen."

Klagerens advokat ansøgte herefter ved skrivelse af 7/8 2008 selskabet om at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning. Selskabet var imidlertid af den opfattelse, at klageren i et vist omfang måtte dokumentere sit erstatningskrav, ligesom selskabet efterlyste retspraksis, der kunne understøtte et krav på tortgodtgørelse.

Ved mail af 28/10 2008 udarbejdede klageren følgende liste over kasserede genstande og anførte derudover bl.a.:

"**Inventarliste:**
Badeværelse, kælder:
Baby-badekar, plastik, 6 mdr. gammelt, erstatningspris: kr. 199.
Badeforhæng m. stang, ca 6 mdr. gammelt, kr. 150.
Shampoo, balsam, babyshampoo, babylotion, bodyshampoo, kr. 100.
Babypotte, ny, ubrugt, kr. 89.
Børne badelegetøj (plastikdyr m optræk, sæbe til at tegne med) kr. 200.
Loftlampe, ca. 1 år gammel, glas, kr. 149.
Lampe i bruser, ca. 1 år gammel, glas, kr. 89.
Børne elektrisk tandbørste (disney), 2 mdr. gammel, kr. 79.

Z.s værelse, kælder:
Fjernbetjent falck lastbil (batteri), 6 mdr. gammel, kr. 300.
Falck garage med lyd (batteri) , 4 mdr. gammel, kr. 249.
Fjernstyret bil (batteri), 2 år. gammel, kr. 299.
Brio togbane, træ, som ny, 400
Flexitrax bilbane med 4 biler, (batteri) 1 år gammelt, kr. 700.
Diverse biler med batteri, 10 stk. kr. 400.
Løst tæppe, (gulv) uld, **1** år gammelt, kr. 1200.
Gardiner m. gardinstang, 2 stk. 1 år gamle, kr. 350.
Skænk, træ, brugt til opbevaring af tøj, 8 mdr. gammel, kr. 1400
loftlampe, glas, kr. 129.
planter, 4 stk., kr 200.
Børnebøger, 10 stk., kr. 500.

C.s værelse, kælder:
Skænk, brugt til tøjopbevaring, træ, 8 mdr. gammel, kr. 1400.
Løst tæppe, uld, (gulv), 1 år gammelt, kr. 800.
Gardiner m gardinstang, 2 stk., 4 mdr. gamle, kr. 400.
Loftlampe, halogenspots på skinne, 8 mdr gammel, kr. 500. Planter, 4 stk, kr. 200.
Skummadras, 4 mdr., kr. 400.
Dukker med batteri, 2 stk., hhv 2 og 1 år gamle, kr, 800
Diverse tegne papir, malebøger, tusher, blyanter m.v. , kr. 150.
Bamser, 2 stk, hhv. 4 og 2 år gamle, kr. 400.
Skrivebord, 4 mdr gammelt, træ, kr. 699.
Skriveunderlag, "Diddl", 4 mdr., kr., 149.
Bøger, div. kr. 400

Kælderrum (Under trappen, ifbm C.s værelse)
Lille rød træ-dukkevogn, 3 år gammel, kr. 349.
Hængekøje med stativ, 1 1/2 år gammel, kr. 500.
Pose med babytøj, kr. 700.
Badebassin, oppustelig, plastik, 1/2 år gammelt, kr. 300.
Babylegetøj; rangler, legetæppe-stof, kr. 300.
Træ-gitter til trappe (børnesikring) 2 år gammel, kr. 400.
Påske og- julepynt. forskelligt, gammelt og nyt, noget med stor affektionsværdi, kr. 600.
Loftslampe, kr. 100.

1. sal: E.s værelse:
Babyalarm, 3 år gammel, kr. 500.
Loftslampe, ny, kr. 299.
Planter, 2 stk. kr. 100.
Lammeskind, 1/2 år gammelt, kr. 400.
Skab/vitrine, til tøjopbevaring, 1/2 år gammelt, kr. 1700.
Puslebord, træ m. puslepude, 1/2 år gammelt, kr. 600.
Baby legetøj, diverse, stof og plastik- med og uden batteri, kr. 500.
Bamse m batteri, ny, kr. 300.

Badeværelse:
Persienne, 1 1/2 år gammel, kr. 129.
Toiletbørste, kr. 30.
Håndsæbe, kr. 20.
Loftslampe, 1 1/2 år gammel, kr. 150.
Planter, to små, to større, kr. 200.
"Dims man bruger til at ordne stoppede afløb" kr. 70.

Stue:
Persienner 1 1/2 år gamle, to stk. kr. 260.
Gardiner m stænger, 1 1/2 år gamle, kr. 1000.
Planter i krukker/skjulere , 5 store, 4 mindre, kr. 800.
Tæppe, løst, uld, kr. 2100.
Skænk, mørkt træ, 4 år gammel, kr. 3200
Sofagruppe, Samme stil som "London-sofa", betrukket med petrol-blå thai-silke, 3-pers sofa og 2 lænestole, 5 år gamle, fotos kan vises, kr. 12.000. Sofapuder, 4 stk. kr. 600.
Tapet, opsat bag tv, kr. 400
Plaid, uld, 3 år gammel, kr. 300.
Sækkestole, 2 stk. 1 år gamle, kr. 800.

Entre:
Klædeskabe, træ m 3 låger, brugt til overtøj og sko, 3 år gammelt, kr. 2600.
Knagerække, kr. 199.
Tapet, opsat i entre 'for 1/2 år siden, kr. 700.
Børne vinter støvler, 3 par, kr. 1700.
Børne skind sko, 2 par kr. 900.
Børne overtøj, flyverdragter, 2 stk, 1400
børnejakke, ny, kr. 400.
Børne hjemmesko, uld, 2 par, kr. 560.
Hue, børne, uld kr. 200. Baby skindsko, kr. 249.

Køkken:
Marimekko voksdug, ny kr. 700.
Planter, 6 stk, kr. 500.
Spisebord, m 2 plader, 5 år gammelt, kr. 2000.
6 stk. spisestole, træ m. stof, 5 år gamle, kr. 2400.
Persienner, 2 stk, 2 år, kr. 300.
Gardiner m. stænger, 2 år gamle, 2 fag, kr. 700.
Lamper, 2 stk. 2 år gamle, i alt kr. 600.
Stavblender, 4 år gammel, kr. 300.
Håndmixer, 3 år gl, kr. 400.
Bestik, 12 pers. kr. 600.
Tallerkener 12 pers. kr. 450.
Kopper, 8 stk. kr. 150.
Glas, 12 stk. kr. 150.
Grydeskeer, paletkniv, mv. kr. 100.
Brødkurve, kurveflet, 2 stk, kr. 125.
Kasseret mad fra køleskab, kr. 400.
Frugt og grøntsager, kr. 150.
Kasseret mad fra fryser, kr. 400.
Kasseret mad fra skuffer og skabe, mel, ris, konserves, saft, pasta m.v. kr. 300.
Krydderier, the', kaffe, sukker,slik, baby mælkepulver kr. 350.
El-koger, kr. 300.
Kaffemaskine, kr. 500.
Brødrister, kr. 300.
Blender, kr. 600.
Skærebræt, 3 stk. træ, kr. 300.
Børne høj-stol, 5 år gammel, kr.1800.
Microbølgeovn, 4 år gl. kr. 400.
Stegepander, 2 stk., kr. 500.
Træ-hylde, kr. 150
Radio m. cd afspiller, 3 år gammel, kr. 500.
Staniol, poser, madpakkepapir m.v., kr. 150.
Håndsæbe, opvasketabs, opvaskemiddel, kr. 80.
Dækkeservietter, flet, 4 stk., kr. 200.
Kost og gulvskruppe, kr. 100.
Kogebøger, kr. 600.
Opvaskebalje, børste, svampe kr. 70.
Madkasser, 5 stk., kr. 250.
Sutteflasker, 5 stk, sutter, kr. 200.
Vaffeljern, kr. 200.

Soveværelse:
Opsat tapet, kr. 700.
Klædeskab, 6 år gammelt, kr. 2800.
Kurve-flet-reol, kr. 150.
Persienne, kr. 150.
Gardin m. stang, kr. 300.
Planter, 2 stk., kr. 150.
Puder, 2 stk., kr. 150.
Lampe, væg, kr. 150.
Lampe, loft, kr. 200.

Udendørs, have, parkering:
Barnevogn, stod på altan, blev indespærret af stillads og byggeaffald, ødelagt ag vand og støv, 5 år gl. kr. 4000.
Tørrestativ, kr. 150.
Børne havestolesæt m. bord og parasol, 2 år gl., kr. 500.
Havebord m. 4 stole, plastik, 3 år gl., kr. 1200.
Sandkasse, plastik, kr. 200. Traktor, børne, plastik, kr. 300.
Børnescooter, plastik, kr. 300. Krukker, 6 stk., kr. 500.
Planter, klematis, hængepil, æbletræ, mindre planter, kr. 1400.
Stenskulptur, lavet af Z., stor affektionsværdi … Kr. ?
Espalier, kr. 150.

Herudover naturligvis udgifter i forbindelse med genhusning (eller nærmere mangel herpå), møntvask, bespisning (restaurationer), Benzin (megen køren frem og tilbage), overnatning, og slutteligt indskud til ny lejlighed. (Midlertidig 2 værelses til 5 pers.) og omkostninger i forb. m. flytningen.

Jeg skal tilføje, at vi af myndighederne, teknisk forvaltning og embedslægen, fik forbud mod at opholde os vores lejlighed, …, hvilket resulterede i en meget pludselig og uplanlagt flytning. Vi stod pludselig på gaden, lørdag morgen, med tre små børn, uden noget sted at være, og uden ejendele.

Vi fik bud på, at alle vore ejendele skulle vaskes i Rodalon, eller i maskine ved min. 60 grader, før vi måtte tage tingene i brug.

Ovennævnte inventarliste indeholder alt, hvad vi har måtte kassere, af hensyn til børnenes og vor egen sundhed, inventar, som ikke har kunnet rengøres på forsvarlig vis, herunder også sofagruppen.

De øvrige nævnte møbler; klædeskabe og skænke, efterlod vi, efter aftale med udlejer, i lejligheden, idet vi ikke havde nogen ny bolig at placere disse i.

Ved skrivelse af 31/10 2008 til klagerens advokat anerkendte selskabet at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning svarende til 50 % af sagsomkostningerne. I skrivelsen hedder det bl.a.:

"Vi har noteret os, at De er utilfreds med vores behandling af sagen. Vi bemærker, at det fortsat er vores opfattelse, at vores indsigelser (vedrørende tort) og bemærkninger om behovet for dokumentation for tab er særdeles relevante for vores forsikringstagers mulighed for at få medhold ved boligretten, og dermed for vores bedømmelse af sagens retshjælpsmæssige rimelighed. Inden sagen anlægges mener vi fortsat, at der bør lægges en indsats i at konkretisere og dokumentere - eller i det mindste sandsynliggøre - at der er lidt det økonomiske tab, der gøres gældende. Vi har flere gange efterlyst sagens bilagsdokumentation uden at have modtaget noget fra Dem. Vi har nu som bekendt fra vores forsikringstager modtaget en netop udarbejdet liste over kasserede ting. Tilbage står imidlertid fortsat spørgsmålet om, hvorledes stævningens erstatningskrav er beregnet og gjort gældende overfor modparten. Hertil kommer, at der fortsat er en række af sagens øvrige erstatningskrav, f.eks. genhusningsomkostningerne der må kunne dokumenteres/sandsynliggøres relativt nemt. Vi må forstå korrespondancen og Deres brev af 20. oktober 2008 således, at De er af en anden opfattelse.

Uenigheden skal naturligvis ikke i højere grad end nødvendigt komme M. og familien til ugunst. Som flere gange nævnt, er vi ikke uenige i, at der foreligger et ansvarsgrundlag. Vi er på den baggrund indforstået med at yde retshjælp til 50 % af sagsomkostningerne efter de sædvanlige, gældende betingelser for retshjælpsforsikringen."

Klagerens advokat udtog herefter boligretsstævning dateret 26/11 2008, hvori erstatningskravet er opgjort således:

"**ANBRINGENDER:**
Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:

…

• at sagsøgte er erstatningsansvarlig for sagsøgers tab i forbindelse med fraflytning/ophævelse, hvor en sådan kan opgøres til:

Genhusning 14 dage		7.000,00
Ekstraomkostning til bespisning, møntvask mv.		5.000,00
Medgået tid til midlertidig og senere stationær flytning		
80 timer á 100,00 kr.		8.000,00
Forbedringer i lejemål bekostet af lejer:		
Opsætning af skillevæg	materialer	4.000,00
	arbejdsløn	1.920,00
I alt		25.920,00

• at sagsøgte er erstatningsansvar for sagsøgers tab i forbindelse med massive støvgener og forekomst af rotter, hvor erstatning kan opgøres til:

Rengøring af rødt murerstøv efter udskæring til vindue	
30 timer á 100 kr.	3.000,00
Tab af havemøbler henstående i gård	900,00
Kassation af sofagruppe	12.000,00
Indkøb af rengøringsmidler, Rodalon mv.	800,00
Rensning af løse tæpper	1.500,00
Kassation af køkkenredskaber/maskiner, bestik, service mv.	7.000,00
Kassation af madvarer	2.500,00
Kassation af børnenes legetøj, som ikke kunne rengøres forsvarligt	4.500,00
Medgået tid til rensning/rengøring af inventar	
25 timer á 100,00 kr.	2.500,00
I alt	32.700,00

Der tages forbehold for at specificere tab på bohave og regulere erstatningspåstanden i overensstemmelse hermed.

• At sagsøger er berettiget til 100 % afslag i lejen fra sagsøgtes renoveringsarbejdes begyndelse fra d. 01.08.2007 til fraflytning d. 01.11.2007, udgørende

3 måneders leje á 5.000,00 kr.	15.000,00

• at sagsøger er berettiget til torterstatning dels for de væsentlige indgreb sagsøgte gjort i sagsøgers livsførelse og dels for sagsøgtes manglende interesse eller opofrelse for afbødning af skadevirkning: 20.000,00

Samtidig med udtagelse af nærværende stævning er sagsøgte ved selvstændig skrivelse opfordret til at dokumentere varme- og vandregnskab for lejemålet siden lejemålets indtræden - i fald sagsøgte ikke er i stand til at dokumentere varmeregnskab, forbeholdes det at inddrage dette under nærværende sag.

Det forbeholdes endvidere under sagens forberedelse at regulere erstatningspåstanden i op- eller nedadgående retning."

Klagerens advokat har i klageskrivelse af 26/11 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til IF's skrivelse af 31.10.2008 kan det konstateres, at IF har valgt at yde retshjælpsdækning til 50% af sagsomkostningerne i nærværende sag.

Som det fremgår af korrespondancen, har retshjælpssøgende været udsat for et stort indgreb i sin livsførelse fra dennes daværende udlejer, hvilket udover selve indgrebet har medført tab på ejendele samt tab i forbindelse med genhusning og flytning.

IF gør under anbringende at tabet ikke kan dokumenteres entydigt gældende, at de alene vil yde retshjælpsdækning med 50%, herunder gøres det af IF gældende, at min klient ikke er berettiget til at kræve tort.

Jeg finder det selvsagt helt utilstedeligt, at IF i den grad går ind og træffer afgørelse i sagen, idet en sådan afgørelse forudsætter gennemført bevisførelse som om sagen var ført for en domstol."

Selskabet har i skrivelse af 22/12 2008 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

"4.
Vi forstår klagers advokats indsigelser således, at han gør gældende, at selskabet skal afholde sig fra at vurdere/prøve de juridiske spørgsmål i sagen.

I den forbindelse henvises til rimelighedsbetingelsen i retshjælpsbetingelsernes § 5, stk. 1, der er refereret ovenfor. Rimelighedsbedømmelsen forudsætter en juridisk vurdering af sagen. Selskaberne har utvivlsomt adgang til at foretage en sådan vurdering, hvilket støttes af omfattende ankenævnspraksis. Vi henviser bl.a. til ANF2005.65.996, hvor selskabet fik medhold i, at dækning kunne afvises, fordi det ikke var godtgjort, at der kunne gøres et culpaansvar gældende overfor modparten.

5.
Reglerne om selskabets adgang til at søge sagen tilstrækkeligt oplyst, herunder for så vidt angår beviseligheder, fremgår af retshjælpsbetingelsernes § 12, stk. 2, litra c og uddybes i Michael Wiisbyes Retshjælpsforsikringen bl.a. s. 445f og s. 379, hvortil vi henviser.

I princippet er det tilstrækkeligt at fremsende kopi af sagens processkrifter og af den korrespondance, der har været mellem parterne, således at selskabet kan foretage en juridisk vurdering af sagens påstande, anbringender og beviser. Det ekstra arbejde, der normalt vil være forbundet med ansøgning om retshjælpsdækning vil derfor være ganske begrænset.

Som det fremgår af retshjælpsbetingelsernes § 2, stk. 3, 2. pkt. har selskabet både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens materielle rimelighed.

I de tilfælde, hvor selskabet pålægger forsikringstagers advokat urimeligt ekstraarbejde, fordi selskabet udbeder sig oplysninger, der er åbenbart unødvendige for behandlingen af retshjælpssagen, kan det ekstra advokatarbejde kræves honoreret af selskabet (Michael Wiisbye, Retshjælpsforsikring s. 379). Vi mener ikke, at de oplysninger, vi har bedt om, er unødvendige for behandlingen af sagen.

6.
Klagers advokat har oplyst, at erstatningskravet kun i mindre omgang kan dokumenteres ved bilag.

Han har samtidigt gjort opmærksom på, at entydig dokumentation i boligretssager ikke kan kræves, ligesom erstatningen efter hans opfattelse ansættes, hvor tabet er overvejende sandsynliggjort.

Vi mener, det er et grundlæggende krav ved påstand om erstatning udenfor kontrakt, at skadelidte kan dokumentere - eller i hvert fald sandsynliggøre - og føre bevis for sit tab. Klager har den 28. oktober 2008 specificeret hvilke genstande, der er mistet/kasseret i forbindelse med fraflytningen. Henset til, at skadelidte har bevisbyrden for, at der er lidt et tab, er det vores opfattelse, at en sådan liste burde være udarbejdet i forbindelse med opgørelsen af tabet og senest i forbindelse med udarbejdelse af stævningen. Hertil kommer, at omkostningerne til genhusning/overnatning på vandrehjem forholdsvis nemt må kunne dokumenteres ved bilag. Så vidt vi har forstået, er en sådan dokumentation slet ikke en del af sagen.

Det er vores opfattelse, at en konkret og (i hvert fald delvist) dokumenteret tabsopgørelse burde være forelagt udlejer, inden der blev udtaget stævning.

…

9.

Som det fremgår af korrespondancen i sagen, har vi afvist at yde retshjælpsdækning til en påstand om tortgodtgørelse. Afvisningen skyldes, at vi ikke finder, at der er hjemmel til godtgørelse for tort i en situation som den foreliggende.

Tortgodtgørelse forudsætter efter vores opfattelse, at der foreligger en krænkelse af en andens frihed, fred, ære eller person, forstået som personens selv- og æresfølelse og/eller følelse af eget værd og omdømme.

Selvom klager har været ude for en ubehagelig oplevelse i forbindelse med de omstændigheder, der førte til fraflytningen, mener vi ikke, at klager i juridisk forstand har været ude for en sådan personlig krænkelse.

Til klagers advokats bemærkninger om anvendelse af tort som et opsamlingskrav for erstatningskrav, der ikke kan dokumenteres, skal vi blot bemærke, at vi ikke er enige i, at der findes en sådan hjemmel."

Heroverfor har klagerens advokat i skrivelse af 13/1 2009 til nævnet yderligere bl.a. bemærket:

"Indklagedes indsigelse går alene på dokumentation for tabet. Alt andet lige vil tabsopgørelsen give en skønsmæssig afgørelse fra dommerens side på basis af forsikringstagers tabsopgørelse. Der er ikke noget ensidigt krav om klar dokumentation for lidt tab, men derimod krav om sandsynliggørelse heraf i sager, som forligger.

Det tilkommer ikke forsikringen at vurdere tabsopgørelse, som alt andet lige har til hensigt at nedbringe forsikringstagers krav af hensyn til advokatomkostninger under retssagen."

Særligt vedrørende tortgodtgørelsen har klagerens advokat i skrivelse af 30/4 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Anmodning om retshjælp til udtagelse af stævning om tort støttes på den meget culpøse handlemåde som udlejer er fremturet med i forbindelse med ombygningsarbejder og jeg mener, det er oplagt, at lejer skal have mulighed for at kræve tortgodtgørelse."

Selskabet har i skrivelse af 20/5 2009 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

"Til klagerens henvisninger til retspraksis vedrørende tort i lejesager, kan jeg kun støtte min kollegas vurdering. Jeg bemærker, at for det første har disse nærmest symbolsk værdi - det ser ud til, at i alle disse tort sager er dømt kr. 2.000.

Til sammenligning, søger vores forsikringstager kr. 30.000 alene i tort. For det andet, har der i de forelagte tortsager været et handlings moment i form af udsættelsesbegæringer, indkaldelse til fogedretten på ulovligt grundlag, osv. Desuden findes anden retspraksis i tort, at omhandle bl.a. retsstridig offentliggørelse af billeder (UfR 1989.511 Ø), ulovlig frihedsberøvelse (UfR 1989.104 Ø) m.fl. Alle, modsat den nærværende sag, hvor der er tale om manglende handling fra sagsøgtes side. Bo Von Eyben (1999) s. 237, udtrykker sig således: '*Tort er en krænkelse af en anden persons selv- og æresfølelse, dvs. den forurettedes opfattelse af eget værd og omdømme. Det er ydmygelsen der begrunder kravet.*'

At det meget dårlige renoveringsforløb i sig selv skulle være en sådan handling, der kan berettige tort erstatning, kan efter min opfattelse ikke støttes på retspraksis eller i litteraturen. Det er selskabets opfattelse, at der skal andet og mere til, hvis der skal kunne dømmes tort for undladelse. Af denne grund har forsikringstageren ikke et forsikringskrav på retshjælpstilsagn for denne del.

Afslutningsvist skal jeg nævne, at det er korrekt, at selskabet har interesse i sagsgenstandens størrelse, fordi selskabets udgifter til salær, påvirkes direkte heraf. Dette er en overvejelse der er helt i overensstemmelse med forsikringsvilkårenes § 5 stk. 1.

Da der er større sandsynlighed for at sagsøger generelt ikke får tilkendt sagsomkostninger med en for høj sagsgenstand, fordi han kun vil få delvist medhold, er det selskabets ret, at give tilsagn til salær i overensstemmelse med forholdet til de krav, selskabet mener er rimelige at føre proces for. I denne sag altså 50 %.

Det skal i den forbindelse tilføjes, at såfremt retten giver medhold i alle påstande, vil selskabet vurdere sagsomkostningerne ud fra almindeligt tilsagn (100 %)."

Klagerens advokat har i skrivelse af 7/12 2009 til nævnet yderligere bl.a. anført:

"Ovennævnte sag er nu afsluttet ved domstolene. Efter afsluttet hovedforhandling blev parterne enige om at forlige sagen således, at sagsøgte betalte 35.000,00 kr. til sagsøger med tillæg af procesrente fra den 28. november 2008. Kopi af Rettens tilkendegivelse vedlægges.

Retten i V. traf efterfølgende afgørelse om sagens omkostninger. Her blev det bestemt, at hver part selv skulle bære egne omkostninger. Da jeg naturligvis ikke var enig i afgørelsen om omkostningerne kærede jeg denne til Vestre Landsret. Vestre Landsret har afsagt kendelse herom, hvor boligrettens afgørelse blev stadfæstet, dette til trods for, at de lægger til grund, at min klient har fået medhold for 40 % af påstandsbeløbet. Denne del af afgørelsen går ifølge min opfattelse imod tidligere praksis."

Selskabet har herefter i skrivelse af 23/12 2009 til klagerens advokat anvist 16.796,88 kr. svarende til halvdelen af det opgjorte salær fratrukket selvrisiko på 2.500 kr.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?**
…
2. Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.

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.
…
§ 12. Anmeldelse til selskabet
1. Anmeldelse til selskabet skal ske snarest.

2. Anmeldelse til selskabet skal så vidt muligt indeholde:
…
c. Kort sagsfremstilling med angivelse af de anbringender, hvorpå påstanden støttes.
Selskabet kan endvidere, når det er nødvendigt af hensyn til sagens belysning, forlange dokumenter og bevisligheder forelagt. Endelig vil selskabet kunne forlange en juridisk begrundelse for påstanden."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at klagerens advokat og selskabet for så vidt er enige om, at klagerens tidligere udlejer har handlet ansvarspådragende.

I den foreliggende sag har klageren fremlagt en meget omfattende erstatningsopgørelse og godtgørelse for tort på 20.000 kr. Kravet om godtgørelse for tort blev afvist af retten, og efterfølgende blev der indgået forlig svarende til ca. 50 % af det øvrige krav.

Nævnet er enig med selskabet i, at klagerens advokat har fremsendt et erstatningskrav, han ikke med rimelighed kunne forvente, at retten ville godkende, herunder i særdeles-

hed kravet om tortgodtgørelse. Nævnet finder på denne baggrund ikke anledning til at kritisere størrelsen af det salær, som selskabet har udbetalt.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand