831/09

Den 16. november 2009 blev i sag nr. 75.682:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxx

mod

Lloyd's v/Mondux Forsikring A/S
Borupvang 2B, 2. sal
2750 Ballerup

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Lloyd's v/ Mondux Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afslag på at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning i forbindelse med en boligretssag.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2, stk. 1, 2. pkt., i nævnets vedtægter besluttet at afgive en udtalelse.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre retssagen.

Ved skrivelse af 8/1 2009ansøgte klagerens advokat selskabet om retshjælpsdækning til førelse af en lejesag for boligretten, som klageren har tabt ved Huslejenævnet i Vesthimmerlands Kommune.

Tvisten vedrører de af udlejer opkrævede istandsættelsesudgifter i forbindelse med klagerens fraflytning af lejemålet. Af flytteopgørelsen fra udlejer dateret 3/11 2007 fremgår:

"**Opgørelse i forbindelse med Deres flytning fra Carl Petersensgade 4, 1., 9631 Gedsted**

Depositum	12.300,00
Varmeopgørelse 1/5 2006 - 30/4 2007	289,38

2. 75.682

Varmeopgørelse 1/5 - 31/8 2007		1.083,66
Istandsættelse, maler	23.328,05	
Istandsættelse, tæpper, rengøring	3.102,60	
Istandsættelse dør	1.564,07	-27.994,72
Vort tilgodehavende		-14.321,68

Vort tilgodehavende

Beløbet bedes indbetalt på vedlagte giroindbetalingskort senest den 5/12 2007."

Klageren har ved skrivelse af 7/10 2007 til udlejer gjort indsigelse mod de opkrævede istandsættelsesudgifter og har som begrundelse bl.a. anført:

"Undertegnede flyttede ind den 1.04.07 på overstående adresse i G. Ved indflytning var der flere mangler hvad vi talte med udlejer om, som viste os lejligheden.
…
Følgende ting blev påpeget.

- Forskellige farver i rum. Stue og værelser var ens, mens gang var lysere i farven.
- Døren manglede mellem de to gange, var taget af og lå i værelset.
- Flere steder i køkkenet var der fuget, så det kunne ses, og der var 'løbere' i maling.
- Der var pletter på gulvtæppet i stue og soveværelse.
- Der var ingen postkasse
- Terrasse var fyldt med alger
- Ovn var ikke rengjort
- Brusekabine var fyldt med kalk.
- Der var sat nye vinduer ind, og i inddækning var der søm huller.

Desværre blev disse mangler ikke skrevet ned på papir, men kun mundtlig med T.
I lejekontrakt blev der kun skrevet at der var pletter på gulvtæppe. Og da vi regnede med at vores udlejer var til at stole på. Vi købte selv postkasse. Rengjorde ovn og brusekabine. Købte algefjerne til terrasse, og farverne på væggene kunne vi godt leve med, så vi gjorde desværre ikke noget ved det.

Vi boede der KUN i ca. 3 måneder. Den 15. juli rykkede vi helt ud.
Vi rengjorde den med hjælp ude fra, og spartlede søm huller ud, og gav maling, og lejlighed fremstod flot og rengjort. Desuden hang vi døren på plads, som har været gemt væk på værelset i alle tre måneder. Det viste sig at der var et hul deri, som vi ikke havde set, DESVÆRRE ved indflytning, da den var gemt af vejen på et værelse.

Ved besigtigelsen af lejligheden, hvor M.Ø. var sammen med en anden herre, fortalte vi om alle manglerne, som vi i forvejen havde sagt til T. Og vi bad desuden om at snakke med T. igen, hvad vi ikke kunne, da han havde travlt med andre ting. Vores forældre var med da vi så lejlighed før vi flyttede ind, så de var vidne til hvad der blev sagt ved denne lejlighed. T. sagde også ved udlejningen til os, at lofter trængte til en gang maling, og at vi var velkomne til at gøre dette og sende regning på maling til udlejer. Heldigvis har vi ikke gjort dette, for det var ikke, som i skriver en momsregistreret håndværker så ???. Underlig at sige ved udlejning, og så blive behandlet på denne måde.
…
Vi kan konstatere at vi skal betale for en total renoveret lejlighed. Hvad vi ikke vil…

I har kostet en dør plade, som var i stykker ved indflytning.(Måske derfor den var taget af)!! Meget beregnende.....
En helt gammel radiator, som var på værelset vi slet ikke havde brugt, er også blevet malet.
Og hvad angår jeres udskiftning af vinduer, og renovering med maling mm. Maling af dørgerigter mm. kan vi ikke se vi har grund til at skulle betale.
Vi har højst opholdt os i lejlighed i 3 måneder, og der kan det slet ikke passe at det er nødvendig at renovere det hele. Desuden er vi IKKE RYGERE, og der har ikke været røget i lejlighed overhovedet."

Af lejekontrakten fremgår bl.a.:

"**§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning.**

Indflytning:	Er lejemålet nyistandsat ved indflytningen? (Sæt x)	x ja	nej
	Er det aftalt, at lejemålet ved lejeforholdets ophør Ligeledes skal afleveres nyistandsat ? (sæt x)	x ja	nej
Besigtigelse:	Der vil ved lejeforholdets indgåelse efter fælles Besigtigelse af det lejede blive udarbejdet en rapport Hvori lejemålets stand ved lejeforholdets begyndelse Angives ? (sæt x)	ja	x nej

DET LEJEDES STAND VED IND- OG FRAFLYTNING:

VED LEJERS INDFLYTNING:
Det lejede overtages ryddeligt og rengjort.
* Følgende er nymalet: Malet træværk, vægge og malede lofter. Alt med materialer i god kvalitet.

* Vedr. tæpper: Tæpperne er ubeskadigede dog med enkelte pletter.

VED LEJERS FRAFLYTNING:
Det lejede skal afleveres i samme stand som ved indflytning, bortset fra ælde og almindeligt slid. Det lejede skal være ryddeligt og rengjort samt afvasket/malet omhyggeligt og håndværksmæssigt korrekt, i samme omfang som nævnt ovenfor ved indflytning.
Dvs. Radiatorer, rør, malet træværk, malede lofter og vægge nymalet, med materialer i god kvalitet, herunder med maling i kvalitet minimum som Sadolins. Tæpperne skal være som beskrevet ved indflytning."

I Huslejenævnets afgørelse af 10/12 2008 hedder det:

"**Afgørelse**
…
Lejer har ikke under sagen dokumenteret mangler ved det lejede i forbindelse med indflytningen. Ifølge lejeaftalens § 7 skulle lejemålet afleveres nyistandsat, hvilket ikke er sket, idet det fremgår af det i sagen fremlagte billedmateriale at der er tydelig udspartling af huller i vægge der fremtræder i anden farve end væggene i øvrigt. Ifølge Lejelovens § 98, stk. 1 hæfter lejer herfor, og ifølge lejeaftalens § 7 sker istandsættelsen ved udlejers foranstaltning.

Mod fremlæggelse af dokumenterende regninger for istandsættelsen af lejemålet er udlejer berettiget til at opkræve dokumenterede udgifter ved istandsættelsen."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 20/2 2009 over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal yde retshjælpsdækning, og har hertil anført, at det forhold, at sagen er tabt i Huslejenævnet ikke i sig selv kan begrunde, at der ikke meddeles retshjælp i forbindelse med sagens behandling ved retten. Endvidere har hun som begrundelse for sagens rimelighed anført:

"S.M.J. og hans veninde boede i lejemålet i 3 ½ måned.

Lejemålet var ikke nyistandsat ved indflytning den 1. april 2007, hvilket blandt andet kan udledes af, at sagsøgte modtog faktura af 19. januar 2007 i forbindelse med istandsættelse af lejemålet - bilag ... På dette tidspunkt udgjorde istandsættelses omkostningen til maling 8.731,25 kr.

Ved mine klienters udflytning efter 3 ½ måneders beboelse af lejemålet kræver sagsøgte nu kr. 23.328,05 for maling af lejligheden.
…
Begge familier deltog i renoveringsarbejdet og lejemålet ved udflytningen, og begge familier kan bevidne, at lejemålet ikke var nyistandsat ved indflytning.

Oprindeligt krævede sagsøgte samtlige tæpper udskiftet. Dette er sagsøgte dog frafaldet, idet det var lykkedes for sagsøger at få dokumentation for, at tæpperne ikke var nedlagt i det pågældende lejemål, men derimod i et andet af sagsøgtes mange lejemål.

Det må helt klart forventes, at et syn- og skøn vil resultere i, at en total istandsættelse af lejemålet med nymaling nærmere bliver kr. 8.731,25, som lejemålet blev istandsat for i januar 2007, idet et syn- og skøn utvivlsomt vil vise, at en istandsættelse på kr. 23.328,05 til maling af lejligheden ikke har bund i virkeligheden."

Selskabet har ved skrivelse af 25/3 2009 til nævnet fastholdt sin afgørelse med følgende begrundelse:

"Forsikringen tager udgangspunkt i forsikringsbetingelser for retshjælpsforsikring og da sagen er behandlet i Huslejenævnet og tabt så følger forsikringen denne afgørelse."

Heroverfor er klagerens advokat ved skrivelse af 15/4 2009 til nævnet fremkommet med følgende bemærkninger:

"Under henvisning til Deres skrivelse af 2. april 2009 skal jeg herved meddele, at det fastholdes, at Rasmussen Assurance ikke har forholdt sig til det materielle indhold i sagen, men at man alene på baggrund af huslejenævnets afgørelse har afvist at yde retshjælp.

Jeg henviser til vedlagte replik i sagen. Som det fremgår heraf fremsættes opfordringer til at dokumentere, om lejemålet var nyistandsat ved indflytning, hvilket lejemålet efter min klients oplysninger ikke var. Dette vil tillige kunne dokumenteres ved vidneforklaringer i retten.

5. 75.682

Lejemålet blev formentlig malet på baggrund af et tilbud af 20/12 2006, og arbejdet er faktureret den 19. januar 2007 med en samlet udgift 8.731,25. Denne udgift ligner mere noget rimeligt i forhold til lejlighedens størrelse, men dette kan jo alene konstateres ved afholdelse af syn og skøn. Noget kunne også tyde på, at min klient har ret, når de fastholder, at lejligheden ikke var nymalet ved indflytning den 1. april 2007, når henses til en malerregning medio januar 2007.

Differencen mellem det beløb, som sagsøger kræver i henhold til en maleregning (efter at mine klienter har boet i lejligheden i ca. 3 måneder) og ovennævnte regning på 8.731,25 er så stor, at det kræver en retssag til afklaring af sagsøgers krav.

Såfremt sagsøger ikke opnår retshjælp i denne sag, vil det være ensbetydende med, at han som lejer ikke opnår den beskyttelse, som lejeloven tilskriver lejere, idet jeg henviser til min klients ringe økonomiske formåen."

Nævnet udtaler:

Navnlig når henses til størrelsen af malerregningen sammenholdt med den korte beboelsestid, finder nævnet, at klageren har rimelig grund til af føre proces.

Selskabet, Lloyd's v/Mondus Forsikring A/S, bør derfor anerkende, at klageren har krav på retshjælpsdækning.

Marianne Højgaard Pedersen
formand