Ankenævnet for Forsikring

905/12

Den 5. december 2012 blev i sag nr. 83.283:

xxxx xxxxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring i tilknytning til en familieforsikring i Privatsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til en retssag, som han som udlejer af en lejlighed har anlagt mod en tidligere lejer.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til,
at forsikringen ikke dækker tvister i forbindelse med erhvervsudøvelse (forsikringsbetingelsernes § 3, nr. 1),
at der ikke er rimelig grund til at føre sagen (forsikringsbetingelsernes § 5, nr. 1), og
at tvisten ikke vedrører et tidsrum, hvor lejligheden er blevet anvendt til klagerens beboelse (forsikringsbetingelsernes § 14D, nr. 1, litra d).

Klageren kræver, at selskabet skal anerkende, at han er berettiget til retshjælpsdækning til den anlagte retssag. Til støtte for sit krav har han i klagebrev af 26/9 2012 til nævnet anført:

> "I efteråret 2009 efter mere end et års forsøg på at sælge min lejlighed igennem …[ejendomsmægler], ' Se vedhæftet bekræftelse fra ejendomsmægler' var vi nødsaget til at udleje min lejlighed.
>
> Nødudlejningen skyldtes flere grunde. Vi havde akut brug for mere plads, da lejligheden kun er på 62 kwm. Min kæreste, hendes søn, vores hund og jeg havde i over et år boet i lejligheden, men det helt store problem kom, da jeg i kraft af min arbejdssituation, havde behov for

et hjemmekontor. Det var der simpelthen ikke fysisk plads til oppe i min lejlighed, og da det ikke var muligt på daværende tidspunkt at få den solgt, ja så var vi tvunget til at leje den ud.

Jeg fandt hurtig en lejer til lejligheden, og den blev lejet ud den 16. november 2009. Dog var det fra starten af indgåelsen af aftalen med øje at det var tidsbegrænset, da planen var at sælge den. Dette fremgår tydeligt af § 11 i lejeaftalen, hvor der står beskrevet, at den skal sælges efter udlejning. Desværre er der en lille fejl i aftalen, hvor privatforsikring har undret sig over den lange løbetid. Det er desværre en fejl i lejeaftalen, men det jeg hele tiden har hæftet mig ved er, hvornår lejeren har kunnet siges op. Det kunne hun efter 15 måneder. Der står også i aftalen, at hun skulle tåle fremvisninger af lejligheden de sidste 6 måneder, med det formål at lejligheden jo skulle sælges. Så derfor mener jeg helt klart, at den lange løbetid ikke kan bruges som argument fra forsikringen, da der jo står, at den skulle sælges efter en kortere udlejning.

En ting jeg også har noteret mig er, at man i kendelsen 60790 fra Ankenævnet for forsikringer har statueret, at udlejning over 2 år betragtes som erhvervsmæssig udlejning. I min sag har lejligheden været udlejet i langt kortere tid, hvorfor jeg ikke ser, at man kan bruge denne kendelse som begrundelse for afslag.

Allerede i maj måned 2010 bliver lejligheden sat til salg igen hos ejendomsmægler … 'se vedhæftet formidlingsaftale'. Dette blev gjort, da jeg jo stadig havde til hensigt at sælge lejligheden, i øvrigt i fuld overensstemmelse med udlejer i henhold til lejeaftalen.

Med hensyn til økonomien med udlejningen af lejligheden, så fremgår det jo af oversigten, at der har været et underskud i at leje den ud. På årsbasis betalte jeg selv 30.000 kr. for at få lejligheden til at løbe rundt, hvorfor det taler sit tydelige sprog, at der har været tale om nødudlejning.

I min advokats korrespondance med forsikringsselskabet, har vi hele tiden givet grundig dokumentation og begrundelse for hvad de har bedt om. Efterfølgende har de kommet med nye argumenter for afslag. Det sidste de begrundede deres afslag med, var at jeg ikke kunne bruge forsikringen, når jeg nu ikke boede i lejligheden på det tidspunkt, hvor sagen startede op. Det kan man jo af gode grunde ikke, da der jo så aldrig havde været en sag. Jeg har, siden jeg skiftede forsikringsselskab over til PrivatSikring, hvilket jeg gjorde før sagen startede op, altid haft den samme police."

Heroverfor har selskabet i brev af 22/10 2012 til nævnet anført:

"Forsikringstagerens advokat anmodede i brev af 20.06.2011 på vegne forsikringstageren om retshjælpsdækning til et sagsanlæg mod … [lejeren]. Stævningspåstanden er anerkendelse af betaling af leje i henhold til lejekontrakt indgået med forsikringstageren og [lejeren]. Den subsidiære påstand er anerkendelse af leje skønsmæssigt fastsat af retten, men højere end anført af huslejenævnet.

Med anmeldelsen fulgte en kopi af lejekontrakten, hvoraf fremgår, at forsikringstageren med virkning fra 16.11.2009 og til 01.11.2012 har udlejet sin lejlighed … [adresse] til [lejeren]. Ifølge lejekontrakten udgør den årlige leje 96.000 kr. Ligeledes fremgår det af lejekontrakten, at forsikringstageren har forsøgt at afhænde lejligheden uden held.

Endvidere medfulgte kopi af huslejenævnets afgørelse, hvorefter lejen blev nedsat til 53.625 kr.

3. 83.283

Vi har i brev af 08.07.2011 gjort opmærksom på undtagelsesbestemmelsen for så vidt angår erhvervsmæssige tvister og anmodet advokaten om nærmere at redegøre for udlejningen og tilsende os kopi af formidlingsaftalen.

Advokaten fremsendte d. 26.10.2011 kopi af udlejningsaftale, hvorfor vi i brev af 11.11. på ny bad om dokumentation for salgsbestræbelserne. Vi har endvidere bedt om en redegørelse for sagens rimelighed henset til huslejenævnets afgørelse.

Advokaten fremsender herefter en mail fra … [ejendomsmægler], hvoraf fremgår, at mægleren har haft lejligheden til salg i perioden 08.07.2008 - 08.06.2009. Forsikringstageren er ikke i besiddelse af kopi af formidlingsaftalen.

Vi har i brev af 16.12.2011 meddelt, at vi ikke kan imødekomme anmodningen om retshjælpsdækning, idet vi ikke finder, at der har været udfoldet salgsbestræbelser kontinuerligt i lejeperioden, hvorfor sagen må anses for erhvervsmæssig i retshjælpsforsikringens forstand.

Med brev af 06.01.2012 fremsendte advokaten kopi af formidlingsaftale med ejendomsmægler …, der d. 26.05.2010 angiveligt havde værdisat lejligheden til 1.550.000 kr. Aftalen var dog udateret, og vi har derfor i brev af 24.01.2012 meddelt, at vi ikke finder, at den kan tillægges betydning, hvorfor vi fortsat anser sagen for erhvervsmæssig. Vi har endvidere bemærket, at vi heller ikke finder det sandsynliggjort, at sagen vil føre til et for forsikringstageren gunstigt resultat, hvorfor sagen endvidere er undtaget i medfør af § 5, stk. 1.

Endelig har vi gjort opmærksom på, at sagen ligeledes er undtaget i medfør af § 14D, stk. 1, d), idet lejligheden ikke blev benyttet til forsikringstagerens beboelse på tidspunktet for søgsmålsgrundens opståen.

Advokaten fremsendte med brev af 22.02.2012 en mail fra en ejendomsmægler …, der oplyste, at han havde haft lejligheden til salg fra april 2010.

Foranlediget af nærværende klage har vi gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Vi gør således gældende, at udlejning af fast ejendom, som ejeren ikke selv bebor, som hovedregel må anses for erhvervsvirksomhed i retshjælpsmæssig forstand, og tvister, der udspringer af lejeforholdet, dermed undtaget i medfør af retshjælpsvilkårenes § 3, stk. 1.

I nærværende sag er der indgået lejeaftale for perioden 16.11.2009 - 01.12.2012, dog således, at der efter det første år er 3 måneders opsigelse for begge parter. Lejerne fraflyttede tilsyneladende lejemålet ultimo januar 2011.

Vi har ikke modtaget dokumentation for, at der har været udfoldet seriøse salgsbestræbelser hverken forud for eller under lejeperioden. Vi har alene modtaget en mail fra en ejendomsmægler, der oplyser, at hun har haft ejendommen i kommission i perioden 08.07.2008 - 08.06.2009, men ikke konditionerne for salgsbestræbelserne.

At der skulle være udfoldet salgsbestræbelser under lejeperioden er søgt dokumenteret ved fremsendelse af udateret formidlingsaftale samt en mail fra ejendomsmægleren. Vi finder ikke, at dette kan lægges til grund som dokumentation for, at der er udfoldet seriøse salgsbestræbelser i lejeperioden.

Vi finder derfor, at tvisten mellem forsikringstageren og lejeren er undtaget i medfør af § 3, stk. 1, og skal til støtte herfor henvis til Ankenævnets afgørelser i sagerne AK 44.342, AK 45.013, AK 60.790, AK 68.831 samt AK 76.788.

Herudover gør vi gældende, at tvisten vedrører en periode, hvor forsikringstageren ikke beboede den omhandlede lejlighed, men var tilmeldt en anden adresse, … [i samme by]. Forudsætningen i retshjælpsvilkårenes § 14D, stk. 1, d) om, at ejerlejligheden hovedsageligt skal være anvendt til sikredes private beboelse, er således ikke opfyldt, hvorfor retshjælpsdækning ligeledes er afskåret af denne årsag. Vi skal til støtte herfor henvise til Ankenævnets afgørelser i sagerne AK 42.653, AK 45.795 og AK 48.691.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at vi ikke har modtaget kopi af processkrifter bortset fra stævning, og at vi derfor tager forbehold for sagens rimelighed, henset til, at huslejenævnets afgørelse er enstemmig og truffet på baggrund af nævnets erfaringsgrundlag med sammenlignelige lejemål, beliggenhed og vedligeholdelsesstand, jf. retshjælpsbetingelsernes § 5, st1.1."

Hertil har klageren i brev af 5/11 2012 til nævnet bemærket:

"Tak for jeres brev vedr. skrivelsen fra Privatforsikring, hvor at de giver deres syn på sagen. Jeg har lige 2 punkter, som jeg mener skal med til sagen.

De mener at der ikke har været udfoldet salgsbestræbelser nok, både før og under lejeperioden. Jeg har i mit første brev til jer, vedlagt dokumentation på at min lejlighed har været forsøgt solgt. Både før udlejningen, og under den. I begge tilfælde er det blevet dokumenteret via mail, fra begge mailer at den har været til salg. At forsikringen vil have en underskrevet formidlingsaftale, det mener jeg ikke at de kan afvise mig på det grundlag. Mailen fra mæglerne bekræfter jo at jeg har haft min bolig til salg, både før & under udlejningen. Så at de mener at det ikke har været seriøst salgsbestræbelser, kan jeg slet ikke se. Man kan jo også ringe til de forskellige mægler, og få det bekræftet på den måde. Så jeg mener helt klart at det er dokumenteret, at den har været til salg både før og under udlejningen, og igen kan jeg henvise til det der står i lejekontrakten. Der står jo at den også har været sat til salg uden held, og at man under udlejningen skal kunne have fremvisninger da den skal sælges.

En anden ting er at der er indgået et forlig i sagen, og det gør at sagen ikke skal afgøres i retten. Det gør jo uden lige at det beløb at jeg søger om at få dækket, jo bliver noget laver, da vi ikke skal igennem en retssag. Det er da hver at bemærke for Privatforsikring, jeg har vedlagt forliget. Som det fremgår af forliget, ja så bære hver part sine omkostninger til advokaten. Det er jo endnu mere fordelagtigt for privatforsikring."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt.

Af de betingelser, der er gældende for retshjælpsforsikringen, fremgår bl.a.:

"3. **Hvilke tvister er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?**
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.

b) Formuedispositioner i forbindelse med de under a) nævnte forhold.

c) Tvister af enhver art, opstået i forbindelse med sikredes ansættelsesforhold.

…

§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?

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.

…

§ 14D. Særlige vilkår for retshjælpsforsikring i tilknytning til familieforsikring med indbodækning.

Fra retshjælpsforsikringen i tilknytning til familieforsikringen er yderligere undtaget følgende:

1. Tvister, hvori sikrede er part som ejer af fast ejendom eller som bruger af fast ejendom i dens helhed.

Forsikringen dækker dog:

…

d) Tvister, hvori sikrede er selvstændig part som indehaver eller bruger af en andels- eller ejerlejlighed i dens helhed, og som hovedsageligt anvendes til sikredes private beboelse. Såfremt der for sikredes andels- eller ejerbolig er tegnet bygningsforsikring med retshjælpsdækning, dækker nærværende forsikring ikke."

Nævnet udtaler:

Sagen, hvortil der ønskes retshjælpsdækning, vedrører størrelsen af den husleje, som klageren har opkrævet i forbindelse med udlejning af sin ejerlejlighed. Da tvisten således ikke vedrører et tidsrum, hvor lejligheden er blevet anvendt til klagerens beboelse, finder nævnet allerede af den grund ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, jf. forsikringsbetingelsernes § 14D, nr. 1, herunder litra d. Det, som klageren i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson