Ankenævnet for Forsikring

Den 4. november 2015 blev i sag nr. 88218:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har husforsikring med retshjælpsforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afslag på at yde tilsagn om retshjælpsdækning til en tvist med lejerne af det forsikrede hus.

Selskabet har anført, at sagen er omfattet af undtagelsen i forsikringsbetingelserne vedrørende erhvervsudøvelse.

I mail af 17/5 2015 til selskabet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "I ovenstående sag skrev vores klient … direkte til jer den 14. marts 2015, og den 17. marts 2015 svarede I og afviste dækning med henvisning til, at udlejning sidestilles med erhvervsmæssig udøvelse (en opfattelse, vi også gav udtryk for overfor vores klient).
>
> Forholdet er imidlertid det, at vores klient har fremlejet sin ejendom midlertidigt på en 3-årig tidsbegrænset lejekontrakt, fordi hun selv på grund af sin arbejdsmæssige situation midlertidigt flyttede til [udlandet]. Der er ikke tale om, at hun tjener nævneværdigt på det (angiveligt er omkostningerne højere end lejeindtægten).
>
> Vores klient har selv fundet et uddrag fra bogen om fri proces, som jeg vedhæfter, og som klart indikerer, at der i den situation ikke er tale om erhverv. Jeg vedhæfter uddrag af de relevante sider, hvorfra navnlig kan henvises til følgende citat:
>
> *'I praksis optræder sager om udlejning ofte i relation til spørgsmålet om bierhverv. Almindelige fremlejeforhold vil normalt ikke kunne anses for bierhverv, hvis der er tale om en begrænset tidsmæssig periode, og ansøgeren ikke har nogen indtjening i forbindelse med udlejningen. Har ansøgeren en lejlighed, som ikke kan sælges på grund af dårlige tider, og har ansøgeren ikke eller ingen nævneværdig fortjeneste ved udlejningen, vil forholdet sædvanligvis heller ikke blive anset for at være ansøgerens bierhverv.'*

Jeg kan oplyse, at vi kom ind i sagen midtvejs under dennes behandling for byretten (oktober 2014), og at min kollega … har ført sagen for byretten. Min kollega har oplyst forsikringstager … om, at der formentlig ikke kunne opnås retshjælp, og min kollega forstod, at dette blev bekræftet fra Tryg, og har herefter ført sagen udenom retshjælp.

Byretten har afsagt dom den 30. april 2015 - i to forhold til fordel for min klient, men på forholdet om den af vores klient påståede ophævelse /opsigelse til fordel for lejer. En afgørelse, vi mener formodningsvis har gode muligheder for at blive omgjort i landsretten.

I første omgang beder jeg venligst Tryg oplyse, om ovenstående oplysninger ændrer på Trygs opfattelse af, at forholdet (som er et tidsbegrænset fremlejeforhold) skal betragtes som erhvervsmæssigt. I så fald ønsker jeg på efterbevilling, henset til den opståede misforståelse, og anmode om retshjælpsdækning til den nu overståede og gennemførte byretssag (jeg er ikke klar over, om Tryg har modtaget dommen, som jeg evt. kan fremsende i morgen). Endvidere ønsker jeg på min klients vegne da at anmode om retshjælpsdækning til anke af spørgsmålet om ophævelse/opsigelse. Dette vil jeg nærmere begrunde."

Af selskabets mail af 28/5 2015 til klagerens advokat fremgår det bl.a.:

"Ud fra de oplysninger vi har i sagen, må vi desværre meddele, at vi ikke kan meddele tilsagn om retshjælpsdækning til sagen, vi finder at tvisten med lejer må sidestilles med vores kundes erhvervsudøvelse som tidligere angivet.

Det er ikke det forhold, at vores kunde ikke har nogen indtjening ved udlejningen, men alene det forhold om der er noget 'nød' i situationen omkring udlejningen.

Dette mener vi ikke er tilfældet, idet det, ud fra de oplysninger vi har i sagen, er vores kundes eget valg at søge job i udlandet og vælge at udleje ejendommen i den pågældende periode. Videre bemærker vi at ejendommen, efter det oplyste, ikke har været sat til salg eller påtænkt solgt.

Vi henviser i den forbindelse til eksempelvis kendelse fra Ankenævnet for Forsikring AK43.340 og AK 45.013, som vedhæftes nederst i denne e-mail."

Klagerens advokat har i mail af 10/6 2015 til selskabet bl.a. bemærket:

"Til yderligere belysning af sagen vedlægges min klients redegørelse om baggrunden for udlejningen, og endvidere vedhæftes kopi af den formidlingsaftale, der var indgået med [ejendomsmægler] - og kopi af den tilstandsrapport, hvoraf fremgår den UN-bemærkning om fundament, som i praksis næsten umuliggør et salg.

De øvrige bilag nævnt i redegørelsen fra forsikringstageren kan eftersendes, såfremt Tryg ønsker at inddrage dem i bedømmelsen.

På den baggrund går jeg ud fra, at Tryg er enige i, at forholdet falder uden for erhverv, og jeg imødeser derfor venligst fornyet stillingtagen."

Selskabet har i mail af 19/6 2015 til klagerens advokat bl.a. noteret:

> "Vi noterer os indholdet af de medsendte bilag og må beklageligvis fastholde, at der ikke kan meddeles tilsagn om retshjælpsdækning til sagen.
>
> I den forbindelse finder vi fortsat der dels skal være et element af nød i sagen, sådan som du selv er inde på, men der skal tillige være tale om aktive salgsbestræbelser under lejemålets varighed.
>
> Ud fra de oplysninger vi har modtaget i sagen finder vi ikke at vores kunde har forsøgt at sælge ejendommen siden 2013 hvor der er indgået formidlingsaftale med [ejendomsmægler] om salg af ejendommen.
>
> Umiddelbart finder vi ikke at selve forholdene ved ejendomme som sådan har betydning for om der foreligger dels et nødelement ved udlejningen og dels aktive salgsbestræbelser."

Ved klageskema af 26/6 2015 og brev af 25/6 2015 har klageren indbragt sagen for nævnet, og hun har bl.a. gjort gældende:

> "Jeg udlejer af nød min ejendom, [adresse] oktober 2013, idet min ejendom pga. tekniske vanskeligheder midlertidigt er usælgelig, dvs. indtil de tekniske vanskeligheder er afklaret.
> Lejerne udgiver sig for et sødt ungt par, der er meget begejstrede for ejendommen, som de lover at passe godt på. Lejerne har [børn] på 6 år, så familien passer fint til et hus med i alt [størrelse].
> Få dage efter indflytning begynder lejerne at klage over en masse tekniske forhold og klager til sidst til Huslejenævnet over samme samt huslejens størrelse.
> I forløbet opdager jeg, at lejerne er i færd med at ommøblere min have, og har fået tilladelse til op til 5 dagplejebørn, uanset der ikke er tilladelse til erhverv.
> Lejerne holder høns uanset der kun er givet tilladelse til kaniner.
> Lejernes adfærd er truende og forhindrer mig og min gartner adgang til min ejendom, hvorfor det er umuligt at vedligeholde ejendommen som aftalt ved lejekontraktens indgåelse.
> Lejerne opsiges men lejerne nægter at efterkomme opsigelsen.
> Sagen indbringes for Byretten / Boligretten.
> Lejerne taber sagen f.s.v. angår huslejens størrelse, men får overraskende medhold i, at der ikke er opsigelsesgrund, uanset lejerne bl.a. har udstedt skriftlige trusler.
> Sagen indbringes for Landsretten.
>
> Uddybning:
> Jeg køber i 2002 ejendommen [adresse], bygget i 1957.
>
> Ejendommen havde en tilbygning, der havde sat sig i den fjerneste ende hvorfor der er nogle sætningsskader på tilbygningen.
>
> Forsikringsselskabet kræver sætningsskaderne på tilbygning udbedret samt udskiftning af tagbelægning. Forsikringsselskabet har ikke bemærkninger til små revner i det oprindelige hus fundament.
> Se Forsikringsselskabets rapport af 09.09.2002

Forsikringsselskabets forbehold efterkommes, og forsikringsselskabet godkender forbedringerne. Se egen anmeldelse til Forsikringsselskabet 17.06.2003.
Forsikringsselskabet kvitterer med fremsendelse af ny police uden forbehold. Bilagt

I årene fremover udvikler jeg mine kompetencer i retning af [arbejdsområde]; Hvilket medfører en del rejseaktivitet. Dette er en uholdbar situation for familien, da jeg er aleneforsørger, og opgaverne er få i [område] på det tidspunkt. I [udenlandsk by] er der udsigt til at opnå beskæftigelse inden for daglig køretid, hvorfor jeg siger ja tak til opgaver deroppe.

Jeg forsøger at sælge min ejendom fra januar 2013. Imidlertid finder den nye byggetekniske konsulent det problematisk, at der er tre små revner i soklen, og at der er anvendt 15 cm. slagge under huset. Jeg får udarbejdet Geoteknisk Rapport, der viser at huset er funderet til bæredygtig grund (1,6 meter i den ene ende) og har en maksimal risiko for sætninger på 2 mm på 20 år, hvilket vurderes ikke at have betydning for husets tilstand. Den byggetekniske konsulent vil ikke forholde sig til den Geotekniske rapport og Forsikringsselskabet har nu pludselig forbehold for at forsikre ejendommen.
Dialog med Forsikringsselskabet vedr. disse forbehold fortsætter frem til primo 2014 - Se bilag. Byggetekniske rapport bilagt
Geoteknisk rapport bilagt

Forsikringsselskabets afvisning af, at ville forsikre ejendommen ved salg på normale vilkår, medfører at ejendommen derved er usælgelig, indtil der findes en afklaret teknisk løsning som dette eller et andet forsikringsselskab vil forholde sig til.
…
Da tiden er fremskreden og jeg står med job i [udlandet], og ikke har råd til at have bolig i både Danmark og [udlandet], ser mig nødsaget til at udleje min ejendom. Dette ville formentlig også blive et krav fra kommunen, når de opdagede ejendommen ville stå tom i en længere periode.

Ejendomme udlejes medio oktober 2013, og det viser sig hurtigt, at lejerne er vanskelige at have med at gøre, og i det hele taget opfører sig som det passer dem, ommøblerer min have og foretager forandringer indendørs også.

For at beskytte min ejendom, bliver jeg til sidst nødsaget til at have advokat til bistand og da jeg i maj 2014 erfarer, at lejerne har indrettet dagpleje opsiges lejerne, en opsigelse lejerne nægter at efterkomme.
…
Det fremgår af sagen, at ejendommen på det foreliggende grundlag ikke kan sælges gr. forsikringsselskabets indstilling til forhold, som har eksisteret også da jeg selv forsikrede ejendomme i 2002, og da mine indtjeningsmuligheder geografisk ligger andre steder - væk fra [dansk by] - bliver vi nødsaget til at bo et andet sted.
Der er altså et væsentligt nød-element forbundet med udlejningen. - Af to årsager

Der er gennemført salgsbestræbelser i perioden efter udlejning, idet jeg har været i dialog med 2 ejendomsmæglere - dels omkring salgsstrategi herunder løsning af den tekniske problemstilling, dels omkring forventet salgspris såfremt den tekniske/forsikringsmæssige udredningen lykkes.

Ejendomsmægler som jeg var i dialog med nov-dec 2013: …

Så nåede jeg ikke længere, da lejernes klagepunkter og adfærd i øvrigt overtog al min tid.

Jeg håbede således at lejerne var flyttet sommeren 2014, efter at være blevet opsagt.

Jeg har i processen også været i dialog med [ejendomsmægler] et par gange, men pga. lejernes adfærd er egentlige salgsbestræbelser ikke effektueret.
I de seneste to måneder har jeg haft en god dialog med ejeren af ejendomsmæglerkæden [ejendomsmægler].

[Ejendomsmægler] var med på besigtigelse af ejendommen lørdag den 6. juni 2015, med henblik på vurdering af hus, tekniske forhold og planlægning af salgsstrategi.
[Ejendomsmægler] har foreslået en god strategi for teknisk undersøgelse, forsikringsforhold samt salgsstrategi.
Desværre er lejernes adfærd af en sådan karakter, at det ikke vil være muligt, hverken at udføre de nødvendige tekniske undersøgelser hhv. fremvise ejendommen for købere så længe disse lejere bebor lejemålet.

Jeg har således gjort hvad der har været muligt i forsøget på at sælge ejendommen, men som situationen er lige nu, har forsikringsselskabet forhindret et salg ved at afvise at 'genforsikre' ejendommen, dels gør lejernes adfærd det umuligt at få foretaget udredning samt salgsforberedende arbejder så længe lejerne bebor ejendommen.

Dette er udklip af brev fra min advokat til lejers advokat vedr. besigtigelse lørdag den 6. juni:

Omkring besigtigelsen, som ingen af os har deltaget i, har jeg for god ordens skyld kontaktet den mæglerkonsulent, der var med for på udlejers vegne at bedømme nogle forhold omkring ejendommen (i øvrigt efter forudgående aftale med dine klienter, hvorfor det ikke kan være kommet som en overraskelse), og som er den eneste udenforstående tredjepart der på mere objektivt grundlag kan udtale sig om hændelsesforløbet på besigtigelsen.
Han har overfor mig oplyst, at han aldrig har oplevet noget lignende, og at dine klienter var ekstremt konfrontatoriske og decideret ubehøvlede, både overfor ham, men i særdeleshed overfor min klient [klageren].
Dine klienters subjektive opfattelse af ikke at kunne genkende dette forløb, har jeg herefter vanskeligt ved at tage seriøst, også i lyset af de fremlagte e-mails, der efter min opfattelse fint belyser det sociale adfærdsmønster, dine klienter betjener sig af.

Med baggrund i denne adfærd lejerne udviser, og har udvist stor set fra de fik nøglerne udleveret, ses det at være ikke muligt at have foretaget mig salgsbestræbelser ud over de tiltag jeg allerede har foretaget mig.

Forsikringsselskabet er ikke orienteret om disse salgsbestræbelser der har pågået medens ejendommen har været udlejet. Da forsikringsselskabet finder på nye argumenter hver gang jeg/min advokat henvender mig, finder jeg det også nytteløst at henvende mig til dem en fjerde gang."

Selskabet har brev af 7/7 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores bemærkninger til sagen**
Vores kunde fraflyttede sin ejendom i juli 2013, idet vores kunde havde fået job i [udlandet]. Idet vores kunde ikke var i stand til af økonomiske årsager at lade ejendommen stå tom, og ejendommen efter vores kundes opfattelse var usælgelig, blev ejendommen udlejet. Der blev således indgået lejeaftale i midten af oktober 2013.

Tvisten i nærværende sag er opstået mellem vores kunde og lejerne af ejendommen, og startede umiddelbart efter lejernes overtagelse af ejendomme. Tvisten vedrører således et tidspunkt, hvor vores kunde ikke selv beboede ejendommen, hvorfor vores kunde er en del af tvisten i sin egenskab af udlejer af ejendommen.

Udlejning af fast ejendom, som ejeren ikke selv bebor, anses som udgangspunkt for at være erhvervsudøvelse i retshjælpsforsikringens forstand, jf. § 3 stk. 1.

For at forholdet ikke anses som erhvervsmæssigt, skal der være tale om en nødudlejning, hvortil kræves, at der er tale om midlertidig udlejning, samt at vores kunde såvel før udlejningens begyndelse som under selve udlejningen foretager seriøse salgsbestræbelser.

Vores kunde har oplyst, at grundet en UN-anmærkning i tilstandsrapporten af 27. februar 2013 med *sætningsrevne i sokkel mod Øst og 2 mod vest* samt *slagger som kapillarbrydende lag under terrændæk* har medført at ejendommen nærmest er usælgelig. Vores kunde har anført, at UN-anmærkningen ikke kan slettes, før en byggesagkyndig vil sættes sig ind i den udarbejdede GEO-tekniske rapport.

Vores kunde mener på baggrund af den nærmest usælgelige ejendom, at udlejningen er at betragte som en nødudlejning.

Det er ikke vores opfattelse, at der i nærværende sag er tale om en nødudlejning af følgende årsager:

- Formidlingsaftalen er ikke underskrevet af hverken vores kunde eller ejendomsmægleren, og det er således ikke godtgjort, at der på noget tidspunkt har været udøvet seriøse salgsbestræbelser. Prisen for huset i formidlingsaftalen er i øvrigt fastsat inden Huseftersynsrapportens udarbejdelse, hvorfor det ikke fremgår, om Huseftersynsrapporten efterfølgende er medtaget i vurderingen af prisen for ejendommen og eventuelle salgsbestræbelser.

- Det fremgår ikke, om vores kunde har forsøgt at udbedre forholdene med efterfølgende salgsbestræbelser eller prissat ejendommen med de pågældende forhold med efterfølgende salgsbestræbelser.

- Vores kunde har anført, at Huseftersynsrapporten først skulle udløbe før, at hun kunne få en ny byggesagkyndig til at sætte sig ind i den udarbejdede GEO-tekniske rapport. Huseftersynsrapporten udløb den 27. august 2013 og således ca.1 måned efter vores kundes flytning til [udlandet] og inden aftale med lejerne om indgåelse af lejemålet i midten af oktober. Vores kunde har heller ikke her bestræbt sig på at sælge ejendommen.

- Dårlige konjunktur forhold eller prisfald på ejendommen kan ikke medføre, at udlejning kan betragtes som nødudlejning

-At fraflytningen af jobmæssige årsager, hvor vores kunde selv har valgt at søge job i udlandet, ikke kan føre til et andet resultat.

Jeg skal henvise til Wiisbye side 135 - 136 hvor 5 situationer er nævnt som tilfælde, hvor der er tvingende årsager til udlejning.

På baggrund af ovenstående er det således vores opfattelse, at vores kundes udlejning af sin ejendom ikke er at anse som en nødudlejning. Vores kundes tvist med lejer er derfor undtaget retshjælpsdækning i henhold til forsikringsbetingelsernes § 3 stk. 1, hvorfor vi ikke kan give tilsagn om retshjælpsdækning til sagen."

Klageren har i brev af 10/7 2015 til nævnet fremkommet med yderligere bemærkninger, og det fremgår bl.a. heraf:

"Idet jeg henviser til TRYGs skrivelse, af 7. juli 2015, s. 2 punkterne 1 - 5 (i skrivelse kun mærket ved bullets)

Ad 1)
…
Som dokumentation for salgsbestræbelser vedlægges salgsopstilling udarbejdet feb. 2013 (udskrift dateret 5. marts 2013) samt salgsopstilling udskrift dateret 27. maj 2013, hvor prisen er justeret med 100.000 kr. af hensyn til at møde markedet (inkl. underskrift af mægler hhv. undertegnede). En mægler havde vurderet ejendommen højere end også den første udbudspris.
…
Som det fremgår af salgsopstilling fra maj 2013 er der nu henvist til, at der er udarbejdet Geoteknisk Rapport.

På dette tidspunkt pågår fortsat dialog med Bygningssagkyndig og Forsikringsselskabet omkring Huseftersynsrapport og forsikring, hvorfor prisen ikke er yderligere justeret i forhold til dette, da det forventes at der igen opnås en normal forsikringsaftale. Se også punkt 2)
…
Ad 2)
…
Der har været omfattende dialog med Mægler og Bygningssagkyndig uden resultat, hvorfor jeg til sidst henvende mig til uvildig teknisk rådgiver.

Del af korrespondance med ny teknisk konsulent bilagt dateret 23. januar 2014, hvoraf det fremgår at der pågår forberedende salgsbestræbelser. Dialog fra ultimo 2013 til maj 2014.

Det er i øvrigt ikke muligt, anbefales ej heller af Geoteknisk ekspert, at udbedre funderingsforhold, der ikke vurderes at have skadelig indflydelse på ejendommen. Revnerne i fundamentet vurderes at stamme fra nu nedrevet tilbygning og fundamentet er ført til bæredygtig grund.

Forsikringsselskabet er bekymret for slagger; I Ejendommen er indbygget 15 cm. slagger, hvilket er normalt for husets årgang. Der er ikke risiko for at der står vand omkring huset og slaggerne har da ej heller givet anledning til problemer i snart 60 år. Den Geotekniske ekspert har ingen bekymrer vedrørende slaggen (vurderet på ejendommen).
…
Ad 3)
TRYG anfører, at Huseftersynsrapport udløber 27. august 2013, hvorfor en ny rapport kan udarbejdes.

Dette er korrekt, men det kræver lidt overvejelser om hvilken strategi der vælges herfor, for at undgå at få samme resultat som i 1. rapport.

Da jeg ikke havde råd til 2 huslejer, var jeg nødsaget til at udleje huset i den periode disse overvejelser og undersøgelser medførte.

Som anført under punkt 2 har jeg i perioden fra efteråret 2013 arbejdet på denne strategi, og fået kontakt med juridisk / teknisk konsulent til at bistå mig - i perioden ultimo 2013 til maj 2014.

Det er således ikke korrekt som TRYG anfører, at jeg ikke har bestræbt mig på at sælge ejendommen / gennemført salgsbestræbelser. (samt tidl. Oplyst at jeg fortløbende har været i dialog med mæglere).

…
Ad 4)
…
Årsagen til at ejendommen er usælgelig på normale markedsvilkår er, at Ejendommen pt. ikke kan forsikres på normale vilkår -
Det er TRYGs afgørelse på baggrund af TRYGs byggetekniske ekspert - og dette strider imod TRYGs krav, rådgivning og afgørelse da jeg købte ejendomme i 2002

Ifølge [ejendomsmægler], vil huset/ejendommen formentlig kun kunne indbringe værdien for en byggegrund, såfremt ejendommen ikke kan forsikres på normale vilkår, og dette er et væsentligt værditab, uafhængigt af markedsvilkår og uagtet at ejendommen fremstår i ganske god stand i øvrigt. Et sådant værditab ligger ud over hvad jeg som ejendomsejer kan /skal tåle, blot fordi Forsikringsselskabet ændrer holdning 11 år efter køb.

Ad 5)
Fraflytning af jobmæssige årsager;
…
Hvorvidt flytning er sket til [udlandet] eller andet sted i Danmark er ikke relevant; Jeg måtte lukke min rådgiver virksomhed med underskud i 2013 *(arbejdsløs),* og var nødsaget til at bevæge mig derhen hvor der var opgaver til mig - alternativet til flytning og nød udlejning havde været ikke at kunne betale husleje.
…
Resume:
Der har været gennemført salgsforberedende arbejder gennem hele udlejningsperioden.
TRYG har afvist at 'gen'forsikre ejendommen på normale vilkår ved et evt. salg, hvilket pt. gør huset usælgeligt på almindelige vilkår. Et evt. salg ville skulle ske på baggrund i værdifastsættelse af grunden alene jfr. [ejendomsmægler].

Jeg opfatter, at TRYG misligholder deres egne vurderinger fra 2002, og at TRYGs nuværende holdning, er en væsentlig (om muligt den eneste) årsag til at ejendommen ikke har kunnet sælges. Dette forhold kan sidestiles med at en køber misligholder købsaftalen jfr. punkt 5 i 6.1.3.3.4"

Selskabet har i brev af 24/7 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Byggesagkyndige og Forsikring
I relation til valg af byggesagkyndig til udarbejdelse af tilstandsrapport, har man som sælger af et hus mulighed for selv at kontakte en byggesagkyndig eller gå igennem et forsikringsselskab. Dette er et resultat af forhandlinger mellem Erhvervs- og økonomiministeren, Forbrugerrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening tilbage i 2004, og disse regler har deres udspring i det faktum, at ejendomsmæglerne før de nye regler selv valgte byg-

ningssagkyndige til at lave tilstandsrapporterne, og dermed havde mulighed for at påvirke udfaldet af tilstandsrapporterne til deres fordel.
…
Såfremt man som sælger vælger at gå igennem et forsikringsselskab, sker det via ejendomsmægleren, som formidler kontakt til forsikringsselskabet, der formidler videre kontakt til en byggesagkyndig. Dette betyder imidlertid ikke, at forsikringsselskabet har ansvar for den byggesagkyndiges arbejde, som arbejder uden for forsikringsselskabets regi.

Når en Huseftersynsrapport er udarbejdet, er det alene op til forsikringsselskabet at vurdere på hvilke vilkår, selskabet ønsker at forsikre huset. Det er alene det pågældende selskab, som risikoafvejer, herunder beslutter hvilken risiko, selskabet ønsker at påtage sig.

Vores kunde synes at tillægge Tryg et ansvar for, at huset ikke kan sælges, idet Tryg ikke vil tilbyde forsikring af huset på normale vilkår.

Det skal hertil bemærkes, at der i løbet af 11 år nemt kan ske ændringer i forsikringsselskabers risikoafvejning, acceptregler, viden om fx byggemetoder, vejrforhold mv., og ligeledes kan der komme yderligere viden om husets tilstand, der betyder, at visse forsikringsselskaber ikke ønsker at påtage sig den risiko, der vil være ved at forsikre det pågældende hus. Det hindrer dog ikke vores kunde i at undersøge, om andre forsikringsselskaber vil forsikre huset på normale vilkår. Det fornemmes ud fra vores kundes beskrivelse, at vores kunde alene har undersøgt, hvorvidt Tryg vil forsikre huset.

Salgsbestræbelser
Vedrørende salgsbestræbelser, fastholder vi det tidligere anførte, idet vi samtidig skal bemærke, at det ikke synes at fremgå helt klart, om ejendommen har været sat endelig til salg, eller om der alene har været indledende forberedelser (vurdering, salgsopstilling mv.) til salg af ejendommen."

Af klagerens brev af 28/7 2015 til nævnet fremgår det bl.a.:

"Jeg kan oplyse, at jeg valgte at anvende den mest brugte model - rekvirering af tekniske rapporter gennem ejendomsmægler og dermed TRYG.

Og en sådan proces sættes først i gang når der foreligger en underskreven aftale med ejendomsmægler.

At TRYG betvivler hvorvidt ejendommen er sat endeligt til salg er derfor uforståeligt - der foreligger 2 udgaver af salgsopstilling, med flere måneders mellemrum og boligen har været annonceret hos [ejendomsmægler]. Som yderligere dokumentation herfor vedlægges 'kodebrev' fra [ejendomsmæglers] sælger side. Dette skulle være tilstrækkelig dokumentation for, at boligen faktisk har været publiceret til salg.
…
Hvorvidt jeg har undersøgt om andre forsikringsselskaber vil forsikre huset på normale vilkår er ikke relevant i denne sammenhæng;
Tvisten med TRYG består her i, at TRYG ikke vil betale retshjælpsdækning på en lejeproblematik, opstået efter udlejning, som følge af, at salgsprocessen så ud til at ville trække i langdrag, foranlediget af ændret risikovurdering fra TRYG."

10. 88218

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

> "§ 3. Hvilke tvister er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?
> **Stk. 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.
> …
> § 14 A. Særlige vilkår for retshjælpsforsikring i tilknytning til bygningskaskoforsikring (villa- og fritidshusforsikring)
> Retshjælpsforsikringen dækker kun, hvis forsikringen omfatter forsikring mod bygningsbeskadigelse. Såfremt forsikringen alene omfatter brandforsikring, er der ingen dækning under retshjælpsforsikringen. Af de tvister, der i henhold til §§ 1 - 13 falder ind under området for retshjælpsforsikring, omfatter nærværende forsikring kun sådanne tvister, hvori sikrede er part i sin egenskab af ejer af den forsikrede ejendom eller bruger af ejendommen i dens helhed. (Øvrige tvister, der falder ind under området for retshjælpsforsikring, er dækket af retshjælpsforsikring i tilknytning til enten familieforsikring med indbodækning eller lystfartøjs- eller motorkøretøjsforsikring med kaskodækning.)"

Nævnet udtaler:

Klageren har anmodet selskabet om retshjælpsdækning til en tvist med lejerne af hendes hus. Det fremgår af sagen, at huset blev udlejet på en tidsbegrænset 3-årig lejekontrakt fra oktober 2013, da klageren i juli 2013 ville flytte til udlandet på grund af bedre jobmuligheder.

Selskabet har anført, at klageren er udlejer, og at tvisten er omfattet af forsikringsbetingelsernes § 3, stk. 1, litra a) vedrørende erhvervsudøvelse. Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for at der er tale om nødudlejning, eller at der er foretaget tilstrækkelige salgsbestræbelser.

Nævnet finder på baggrund af sagens oplysninger - herunder de fremlagte salgsopstillinger - at måtte lægge til grund, at der i januar 2013 blev indgået formidlingsaftale om salg af klagerens hus, og at huset var til salg frem til juni 2013. Nævnet bemærker hertil, at det på boliga.dk er noteret, at den forsikrede ejendom sidst er set til salg den 20/6 2013 efter at være oprettet den 2/3 2013, og at der pr. 28/5 2013 skete en reduktion i udbudsprisen med 100.000 kr.

Klageren har oplyst, at selskabet har afvist at tegne ejerskifteforsikring for huset på grund af, at sætningsskader i husets sokkel i tilstandsrapporten er betegnet med karakteren "UN". Hun har hertil anført, at huset som følge heraf er usælgeligt, og at hun som følge af dette samt flytningen til udlandet har været nødsaget til at leje huset ud.

Nævnet bemærker, at udlejning af fast ejendom, som ejeren ikke selv beboer, som udgangspunkt er at betragte som erhvervsudøvelse i retshjælpsbetingelsernes forstand, da udlejning almindelig vis må betragtes som virksomhed, der har til formål at opnå en økonomisk fortjeneste.

Nævnets flertal udtaler herefter:
Flertallet finder efter en gennemgang af sagen, at der ikke er fremlagt oplysninger, der kan begrunde at udgangspunktet fraviges.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at huset alene ses at have været udbudt til salg i en kortere periode fra marts 2013 til juni 2013. Flertallet har også lagt vægt på, at klageren har anført, at hun har været nødt til at udleje huset på grund af job i udlandet, og fordi huset var usælgeligt, da selskabet ikke ønskede at tegne en ejerskifteforsikring. Klageren ses dog ikke at have undersøgt andre muligheder for tegning af ejerskifteforsikring i andre forsikringsselskaber, og nævnet bemærker i denne forbindelse, at den omstændighed, at der ikke kan tegnes ejerskifteforsikring for et hus, ikke medfører, at huset kan anses for at være usælgeligt, og at udlejning derfor er nødvendigt. Videre har nævnet lagt vægt på, at klageren - uanset at hun har været i kontakt med ejendomsmæglere - ikke efter juni 2013 ses at have udfoldet tilstrækkelige seriøse salgsbestræbelser til, at udlejningen kan anses for nødvendig.

Det forhold, at udlejningen efter det oplyste ikke har medført et overskud for klageren, kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnets mindretal finder efter en samlet vurdering, at selskabet har været uberettiget til at afvise at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning med henvisning til, at tvisten er

erhvervsmæssig i retshjælpsforsikringsbetingelsernes forstand, jf. herved betingelsernes § 3, stk. 1.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på klagerens redegørelse om, at udlejningen af ejendommen i en tidsbegrænset periode var hensigtsmæssig, da det af tilstandsrapporten fremgik, at der var mangler ved ejendommen, der væsentligt vanskeliggjorde hendes salgsbestræbelser, og at der ikke er oplysninger om, at hun havde andet formål med udlejningen end at begrænse sine udgifter i forbindelse med, at hun flyttede til udlandet.

Efter udfaldet af stemmeafgivningen

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen