Ankenævnet for Forsikring

Den 6. juli 2016 blev i sag nr. 88597:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har hjemforsikring med retshjælpsdækning i Gjensidige Forsikring. Hun klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til en retssag mod sin tidligere udlejer.

Klageren underskrev den 17/1 2014 en lejeaftale vedrørende en beboelseslejlighed med overtagelsesdato den 15/2 2014. Den 10/2 2014 opsagde hun imidlertid lejemålet, og tvisten med udlejer vedrører blandt andet, om klageren er berettiget til refusion af sit depositum samt forudbetalt leje svarende til lejemålets to første uger. Det er blandt andet klagerens påstand, at udlejer har handlet svigagtigt, at huslejen var fastsat for højt, og at udlejer har misligholdt aftalen, idet lejemålet ikke var indflytningsklart på overtagelsestidspunktet. Selskabet har henvist til, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen.

Af lejekontrakten fremgår bl.a.:

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør.

Begyndelse:	Lejeforholdet begynder den 15.02.2014	og fortsætter, indtil det opsiges.
Opsigelse:	Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om beboelseslejligheder med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.	

…

§ 4. Depositum og forudbetalt leje.

Depositum:	Senest den 25.01.2014 svarende til 3	betaler lejeren et depositum på måneders leje (højst 3 måneders leje).	kr.,
Forudbetalt leje:	Senest den 14.02.2014 svarende til 1	betaler lejeren endvidere forudbetalt leje måneders leje (højst 3 måneders leje).	kr.,

I sms fra klager til udlejer af 10/2 2014 hedder det bl.a.:

> "Jeg har desværre fået et kedeligt opkald fra min bankrådgiver i dag som har gennemgået mit budget. Med de nuværende udgifter jeg har sammenlagt med de kommende vil jeg ikke som det ser ud nu, have økonomi til at bo i din lejlighed.
> …
> Dette er bla grundet et afslag mht boligsikring. Jeg ser mig derfor desværre nødsaget til at opsige mit lejemål hos dig. Jeg er utrolig taknemmelig for den hjælp og det tilbud du har givet, men som sagt må jeg erkende at der ikke er økonomi til det."

Af afgørelse fra kommunalt huslejenævn af 25/6 2015 fremgår bl.a.:

> "Huslejenævnet behandlede sagen i sit møde den 12.6.2015, hvor der var enighed om at træffe følgende afgørelse:
>
> **AFGØRELSE:**
>
> Huslejenævnet finder, at den indgåede lejeaftale er gyldig. Nævnet vil derfor ikke foretage sig yderligere.
>
> Hvad angår skyldig husleje skal udlejer bestræbe sig på, at genudleje det lejede, jf. lejelovens § 86, stk. 3. Idet udlejer har dokumenteret, at der er forsøgt genudlejning via BoligPortal.dk, har udlejer krav på lejebetaling i opsigelsesperioden.
>
> Idet lejer ved indbringelse af sagen til Huslejenævnet ikke beboede lejemålet, har lejer ikke længere en retlig interesse i, hvorvidt lejen bør nedsættes. Huslejenævnet vil derfor ikke foretage sig yderligere.
>
> Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes til Retten i …, …, ved udtagelse af stævning inden 4 uger efter modtagelsen af dette brev.
>
> **Lovgrundlag: Lejelovens § 86, stk. 3**"

I brev fra klagerens advokat til selskabet af 26/10 2015 hedder det bl.a.:

> "Ved skrivelser af 3. august og 1. september 2015 har jeg anmeldt retshjælpsskade overfor selskabet vedr. en tvist med den tidligere udlejer, […], som har ført den fælles kunde bag lyset ved indgåelse af et boliglejemål på …
>
> Jeg har tidligere fremsendt stævning, svarskrift og replik med tilhørende bilag 1-11 og bilag A, men uden at det har givet selskabet anledning til at meddele et retshjælpstilsagn vedr. sagens førelse.
>
> Jeg skal hermed fremlægge følgende yderligere dokumenter/bilag i retssagen:

1. Bilag B-E
2. Bilag 12
3. Rettens fortegnelse over sagens påstande, anbringender og beviser

I den forbindelse bedes selskabet bemærke, at det af de af sagsøgeren fremlagte beregninger fremgår, at ved en beregning på grundlag af 75 m2 boligareal ydes der huslejetilskud med kr. 657 månedlig.

Ved en beregning på 99 m2 boligareal ydes der kr. 0 i månedlig huslejetilskud. Der henvises til BBR-udskrift af 5.12.2014 (bilag 4).

Hermed er bevisbyrden løftet for at sagsøgte udlejer ved lejekontraktens indgåelse den 15.2.2014 har udvist svig over for [klageren]!!"

I afgørelse fra boligretten af 18/1 2016 hedder det bl.a.:

"Denne sag vedrører krav om tilbagebetaling af et huslejedepositum for et lejemål, som lejeren ikke flyttede ind i.

Påstande

Sagsøgeren, [klageren], har nedlagt påstand om at sagsøgte, [udlejeren], skal betale sagsøgeren 13.500 kr. med procesrente fra den 10. juli 2015.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

…

Forklaringer

[Klageren] har forklaret blandt andet, at hun blev sat i forbindelse med [udlejeren] gennem dennes far og bror, som ejer og driver …

Hun så lejemålet i midten af januar 2014. Lejemålet var på det tidspunkt ikke færdigindrettet. Hun så ikke lejemålet senere.

Den 15. januar 2014 fik hun tilsendt lejekontrakten pr. e-mail. Hun underskrev kontrakten den 17. januar 2014, og hun returnerede den 25. januar 2014 kontrakten til [udlejeren]. Den 26. januar 2014 blev depositum overført til [udlejeren]. Hun følte med sig selv, at der var indgået en lejeaftale med [udlejeren].

…

Hun sendte mailen den 10. februar 2014, efter hun havde talt med sin bank. Hun havde ikke økonomi til at betale en husleje på … kr. + forbrug pr. måned. Der var også tumult omkring hendes ansættelsesforhold, og der gik derfor noget tid, før hun gjorde krav gældende om tilbagebetaling af depositum.

[Udlejeren] har forklaret, at han kan vedstå indholdet af de skriftlige oplysninger, som han har indleveret til sagen.

[Udlejeren] har supplerende forklaret blandt andet, at han talte med [klageren] i telefonen den 17. januar 2014. [Klageren] var nervøs over, at hun skulle betale depositum. Han underskrev lejekontrakten i forbindelse med samtalen, og han tog et billede af side 6 med sin underskrift. Han sendte underskriften til [klageren] som en SMS.

Det er rigtigt, at han før den 15. februar 2014 mødtes med [klageren] på [klagerens arbejdsplads] i forbindelse med en formiddagspause. Her udvekslede han underskrevne lejekontrakter med [klageren], således at de fik hver et eksemplar.

Den 15. februar 2014 var lejemålet sat i stand og klar til indflytning.

Han forsøgte genudlejning med det samme, da han modtog SMS'en af 10. februar 2014. Bilag A viser en annonce, han satte op i den lokale Brugs. Det fremgår af annoncen, at lejemålet kunne lejes pr. 15. februar 2015. Bilag C og bilag D viser annoncer, han rykkede ind på hjemmesiden Boligportalen.dk. Annoncer på Boligportalen gælder altid i 30 dage. Den første annonce blev derfor indrykket den 16. februar 2015.

Lejemålet blev genudlejet pr. 1. juni 2015, efter at han havde forevist det til tre forskellige interesserede.

Han talte på intet tidspunkt med [klageren] om boligsikring.

… har som vidne forklaret blandt andet, at han er far til [klageren].

Han så lejemålet sammen med [klageren] i januar 2014. Lejemålet var ikke færdigt, men de syntes begge godt om det.

Han var med til at scanne lejekontrakten og sende den retur til [udlejeren] den 25. januar 2014, efter at [klageren] havde skrevet under. Den 26. januar 2014 overførte han depositum til [udlejeren].

Procedure

Parternes begrundelser for deres påstande er gengivet i en fortegnelse udarbejdet af retten og dateret den 12. oktober 2015. Af fortegnelsen fremgår:

'…..
Sagsøgerens anbringender er:

at sagsøgte udlejer ved at tilbyde et boliglejemål med oplyst størrelse på 75 m2 har ført sagsøgeren bag lyset, idet lejemålet rettelig er 99 m2 (bilag 4), således,

at der efter gældende boligstøtteregler ike kan ydes huslejetilskud til de overskydende 34 m2 (99-65), jf. aftalelovens § 31

at lejemålet endvidere havde for høj husleje ifølge kommunens oplysninger om boligsikring

at sagsøgeren pga. lejemålets manglende færdiggørelse på fraflytningstidspunktet den 15. februar 2014 har været berettiget til at hæve lejeforholdet på grund af væsentlig misligeholdelse

at sagsøgeren som følge af udlejerens væsentlige misligeholdelse af aftalen har hævet lejemålet, idet

at sagsøgte udlejer ikke på nogen som helt tidspunkt har udleveret lejemålets nøgler til [klageren] på grund af den manglende færdiggørelse/ibrugtagning

at sagsøgte i overensstemmelse med det passerede ikke på noget tidspunkt inden den 15. februar 2014 har returneret en underskrevet kopi af lejeaftalen til sagsøgeren, jf. bilag 8

at sagsøgeren har hævet lejemålet … med rette

at sagsøgte udlejer ved ikke at have oplyst lejemålets rette størrelse overfor sagsøgeren, har handlet svigagtigt

at sagsøgte udlejer ikke har dokumenteret at have udfoldet passende bestræbelser for at genudleje lejemålet pr. 15. februar 2015, jf. lejelovens § 86, stk. 3.

Sagsøgtes anbringender er:

at lejemålet ikke led af mangler ved lejemålets aftalte påbegyndelse og var ikke var under istandsættelse ved lejemålets aftalte påbegyndelse

at lejemålet var beboeligt

at det bestrides, at sagsøger ikke kunne opnå boligstøtte

at det jf. lov om om boigstøtte § 12, stk. 2 er standard, at der kan opnåes boligstøtte til et lejemål på op til 65 kvm

at andre beboere ikke har haft problemer hermed i forhold til boligens størrelse

at huslejen ikke var for høj i forhold til opnåelse af boligstøtte

at nøgler som følge af lejers forhold, da lejemål blev opsagt inden indflytning, efter aftale ikke blev udleveret

at der er indgået en bindende aftale om leje

at lejer er pligtig til at betale husleje i opsigelsesperioden

at udlejer ikke har kunnet udleje lejemålet i opsigelsesperioden trods dokumenteret forsøg herpå.

Boligrettens begrundelse og afgørelse

Efter de afgivne forklaringer og den fremlagte, underskrevne lejekontrakt (bilag 8) finder Boligretten det bevist, at der blev indgået en endelig aftale mellem parterne om leje af lejemålet … pr. 15. februar 2014.

Der er ikke oplyst forhold som kan føre til, at lejekontrakten ikke var bindende mellem parterne.

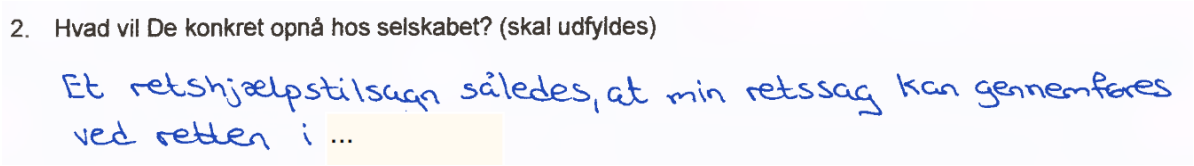
Boligretten er enig med Huslejenævnet i, at der ved annoncering på Boligportalen og ved ophængning af en seddel eller annonce i den lokale Brugs blev foretaget tilstrækkelige

genudlejningsbestræbelser fra [udlejerens] side, i forhold til hans forpligtelser efter lejelovens § 86, stk. 3.

Da det må lægges til grund, at genudlejning skete pr. 1. juni 2015, har [klageren] ikke krav på tilbagebetaling af depositum, fordi beløbet på … kr. svarer til lejebetaling, excl. forbrug, i opsigelsesperioden på 3 måneder.

[Udlejeren] frifindes derfor."

I klageskema dateret 23/10 2015 og modtaget i nævnet den 18/12 2015 har klageren bl.a. anført:


2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Et retshjælpstilsagn således, at min retssag kan gennemføres ved retten i ...

Selskabet har i brev af 23/2 2016 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"**Sagens fakta**
Den 3. august 2015 modtog vi anmodning om retshjælpsdækning fra klagers advokat. Klagers advokat vedlagde udkast til boligretsstævning mod udlejer af … Klager påstod dækning af kr. … for leje i perioden 15.-28. februar 2014 samt øvrige forbundne udgifter og depositum. Klager gjorde gældende, at hun ikke havde modtaget underskrevet genpart af lejekontrakt, og at lejemålet ikke var indflytningsklart ved lejeaftalens begyndelse. Klager gjorde endvidere gældende, at hun ikke kunne opnå rette huslejetilskud, da lejeaftalen fastsatte et lavere areal (75 kvm) end BBR (99 kvm).
…
Vores vurdering
…
Af retshjælpsbetingelserne § 2, stk. 3, fremgår det, at selskabet på det foreliggende grundlag skal afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten er dækket eller ej, samt at selskabet har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed.

Af retshjælpsbetingelserne § 5, stk. 1, fremgår det, at retshjælpsforsikringen ikke dækker:

> 'Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen [.....]'

Klager har haft tvisten prøvet ved Huslejenævnet, som ved kendelse af 12. juni 2014 ikke gav klager medhold. Huslejenævnet fandt, at den indgåede lejeaftale var gyldig, at udlejer havde krav på lejebetaling i opsigelsesperioden, eftersom udlejer havde forsøgt genudlejning, samt at lejer ikke havde retlig interesse i huslejens nedsættelse, eftersom lejer var fraflyttet på tidspunktet for sagens indbringelse for Huslejenævnet.

Da klager ikke fik medhold ved sin prøvelse af sagen ved Huslejenævnet, finder vi allerede af den grund, at der ikke var rimelig grund til at føre sagen ved Boligretten, jf. retshjælpsbetingelserne § 5, stk. 1. Se også Wiisbye: Retshjælpsforsikringen, s. 329.

På baggrund af hvad klagers advokat fremkom med efter Huslejenævnets afgørelse, var det vores vurdering, at Boligretten måtte komme til samme afgørelse.

Overfor Boligretten gjorde klagers advokat gældende, at udlejer handlede svigagtigt ved at opgive et andet lejemålsareal i lejeaftalen, end hvad der fremgik af BBR. Med den konsekvens, at klager ikke kunne modtage tilstrækkelig boligstøtte.

Udlejer oplyste i sit svarskrift, dels at BBR ikke var opdateret, fordi ombygning ikke var færdigmeldt, dels at udlejer ikke var vidende om, at boligstøttens størrelse var afgørende for klager.

Klager gjorde gældende, at udlejer havde misligholdt lejeaftalen ved, at lejemålet ikke var klar til indflytning den 15. februar 2014. Men den 10. februar 2014 (før indflytningstidspunktet) meddelte klager til udlejer, at hun var nødsaget til at opsige lejemålet.

Det var således vores vurdering, at klagers advokat ikke havde løftet bevisbyrden for, at udlejer skulle have handlet svigagtigt ved at oplyse et andet areal på lejemålet i lejeaftalen, end hvad der fremgik af BBR. Ej heller var klager i stand til at løfte bevisbyrden for, at udlejer ikke kunne opfylde sine forpligtelser på indflytningstidspunktet.

Efter ovennævnte var det vores vurdering, at klager ikke havde en rimelig grund til at føre boligretssag, jf. retshjælpsbetingelserne § 5, stk. 1. Hertil kommer, at ved boligretsdom af 18. januar 2016 fandt Boligretten ikke grundlag for en anden afgørelse end Huslejenævnet.

Vi skal derfor på grundlag af ovenstående fastholde afvist retshjælpsdækning, da klager ikke havde en rimelig grund til at føre sagen, jf. retshjælpsbetingelserne § 5, stk. 1."

Klagerens advokat har i brev af 7/3 2016 heroverfor bl.a. anført:

"Selskabets svarskrift giver mig alene anledning til at præcisere, at der ikke kan finde bevisførelse sted for et huslejenævn i [by]

Et huslejenævn er et forvaltningsorgan, der behandler sager på skriftligt grundlag.

Parts- og vidneforklaringer kan derfor kun ske i Boligretten.

Selskabets manglende retshjælpstilsagn viser i denne som i andre sager, at selskabet er bedst til at opkræve præmieindtægter og ringest til skadesbehandle almindelige menneskers privatretlige tvister."

Selskabet har i mail af 10/3 2016 til nævnet til dette bl.a. anført:

"Vi vurderede på baggrund af klagers advokats stævning og øvrige processkrifter, om klager kunne løfte bevisbyrden for, at sagsøgte havde handlet svigagtigt og misligholdt lejeaftalen - set i lyset af at klager ikke fik medhold ved Huslejenævnet. Til vurdering af om vi skulle have indrømmet forhåndstilsagn til retshjælpsdækning finder vi, at klagers advokat ikke havde ført bevis for, at sagsøgte havde handlet svigagtigt ved opgivelse af lejemålsareal. Endvidere finder vi heller ikke, at klager havde løftet bevisbyrden for, at lejemålet ikke var klar til indflytning på indflytningstidspunktet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?**

…

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."

Nævnet udtaler:

Sagen angår, om der i juli 2015 var rimelig grund til at føre sag mod klagerens tidligere udlejer ved boligretten. Klageren indgik den 17/1 2014 en lejeaftale vedrørende en beboelseslejlighed med overtagelsesdato den 15/2 2014. Den 10/2 2014 opsagde hun imidlertid lejemålet.

Klageren indbragte via en lejerforening den 3/3 2015 sagen for det kommunale huslejenævn, der i afgørelse af 25/6 2015 blandt andet vurderede, at den indgåede lejeaftale var gyldig, at udlejer havde bestræbt sig på at genudleje lejligheden, og at klageren ikke havde nogen retlig interesse i spørgsmålet om, hvorvidt lejen burde nedsættes, idet hun ved indbringelse af sagen for huslejenævnet ikke beboede lejemålet.

Efter mellemkomst af klagerens advokat blev sagen den 10/7 2015 indbragt for boligretten. Klagerens påstand var, at udlejer blandt andet skulle refundere depositum samt forudbetalt leje svarende til lejemålets to første uger. Hun gjorde i den forbindelse blandt andet gældende, at udlejer havde ført hende "bag lyset" ved at anføre, at lejlighedens areal var mindre, end hvad der var tilfældet, at huslejen var fastsat for højt, og at udlejer havde misligholdt aftalen, idet lejemålet ikke var indflytningsklart på overtagelsestidspunktet.

9. 88597

Boligretten frifandt udlejer i dom af 18/1 2016, således at klager ikke var berettiget til nogen refusion. Boligretten henviste blandt andet til, at lejekontrakten var bindende mellem parterne, og at udlejer havde foretaget tilstrækkelige genudlejningsbestræbelser.

Efter en gennemgang af sagen – herunder Huslejenævnet afgørelse af 25/6 2015 og Boligretsstævningen og klagerens advokats brev af 26/10 2015 med bilag til selskabet – kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at der ikke var rimelig grund til at føre sagen mod udlejer. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke i sagen har været fremlagt nævneværdige beviser for, at udlejer har handlet svigagtigt eller misligholdt lejeaftalen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand