Ankenævnet for Forsikring

Den 14. december 2016 blev i sag nr. 89245:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet bygningsforsikring med retshjælpsdækning hos Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til en retssag mod lejeren af den forsikrede ejendom.

Ejendommen består af to selvstændige matrikler, adresse A og adresse B. Klageren udlejede pr. 1/11 2012 og igen pr. 15/8 2013 ejendommens beboelsesbygning, der ligger på adresse A.

Der er efterfølgende opstået tvist mellem klageren og den seneste lejer om huslejens størrelse.

Lejeren indbragte i juli 2014 en klage for huslejenævnet, der i afgørelse af 4/12 2014 fandt, at lejen var 325 kr. for høj pr. kvadratmeter, at lejemålet ikke havde den størrelse, der var angivet i lejekontrakten, og at en aftalt trappelejeklausul var ugyldig.

Klageren udtog ultimo december 2014 stævning mod lejeren, som hans advokat præciserede ved en supplerende stævning af 2/3 2015. Klagerens påstand var, at lejeren skulle anerkende, at den aftale leje på 120.000 kr. årligt ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi. Advokaten anmodede den 11/6 2015 selskabet om retshjælpsdækning.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til tvisten med henvisning til, at sagen er omfattet af undtagelsen i forsikringsbetingelserne vedrørende erhvervsudøvelse. Selskabet har i anden række anført, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen.

Klageren har i klageskemaet af 9/6 2016 og tillæg hertil anført:

"**Sagsforløb:**

Sidst i 1980 køber vi en ejendom på [adresse A-B], vi havde en forsikringsmand, … som vi tegnede alle forsikringer hos.

Forsikringen står under erhverv, og Tryg kalder det Ejerforeningen [adresse A-B].
I 1992 flytter vi ind i huset og bor der til 2011, i den periode er vores indbo forsikring som også er tegnet i Tryg, naturligvis på [adresse].
Efter 2011 som stadig er en del af FINANSKRISEN, kan det ejendommen ikke sælges, så den lejes ud, på en tidsbegrænset lejekontrakt.

Den nuværende lejer bringer lejekontrakten i huslejenævnet 2014, og det ender med at vi skal mødes i retten, og bliver anbefalet at indgå et forlig, som er en bekostelig sag, hertil kommer advokat omkostninger på et anseeligt beløb. (for os)

Vi undersøger om dækningen er OK, det er den, få vi besked på af en [erhvervsrådgiver] fra Tryg. Hvilket vi fortæller videre til vores advokat.

Da sagen er afslutte siger advokaten at TRYG ikke vil dække på retshjælpen.

[Erhvervsrådgiver] fastholder, at der er retshjælp på forsikringen i mail af 22. juni 2015. (bilag: scan 0079)

Efter kontakt til TRYG, modtager vi d. 23. juni 2015 en fra mail [klageansvarlig], 'KVALITETSAFDELINGEN' som skriver at sagen undersøges nærmere? (bilag scan: 0080)

Kvalitetsafd. er færdig med deres vurdering d. 24. juli 2015. (bilag: scan 0081)
DET BLIVER ET KLOKKEKLART AFSLAG? FORSIKRINGEN DÆKKER IKKE NÅR DET ER ERHVERV??? Den kan godt være i erhvervsafdelingen, men der er ingen dækning, selv om det tydeligt står i policen pkt. 2033.

Det handler om at være TRYG? Er mottoet, men at fjerne en dækning uden at nedsætte prisen, er temmelig utrygt, skal man have udvidet dækningen, kommer der en forhøjelse med det samme.

I Tryg har jeg 2 af den slags forsikringer, såkaldte ejerforeninger, begge står i TRYGs erhvervs afdeling, ergo er der ingen dækning?
…
[Adresse A-B] er som navnet siger 2 ejendomme, A som er en villa og B som er en erhvervs del med boligret. Sagen drejer sig om [adresse A], hvor vi har boet, og hvor der ifølge Tryg er retshjælp, indtil bogholderen taler, spar de penge, giv afslag.

…

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg syntes at det ville klæde Tryg at leve op til teksten i deres police, og dække omk. ved sagen, som de først havde sagt ja til, og derefter løb fra."

Selskabet har i brev af 12/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Kort sagsforløb**
Sagen udspringer af vores kundes udlejning af [adresse A], hvor vores kunde tidligere har boet.

Efter vores kunde fraflyttede ejendommen blev denne udlejet, og lejer indbragte i juli 2014 klage til Huslejenævnet med påstand om, at lejen var for høj. Huslejenævnet fandt, at lejen var 325 kr. for høj pr. kvadratmeter, ligesom Huslejenævnet fandt, at lejemålet ikke havde den størrelse som angivet i lejekontrakten. Yderligere fandt Huslejenævnet, at den aftalte trappelejeklausul var ugyldig.

På den baggrund indgav vores kunde stævning i december 2014, og vores kundes advokat udarbejde supplerende stævning af 2. marts 2015.

Den 11. juni 2015 ansøgte vores kunde ved sin advokat om retshjælp til sagen mod sin lejer.

Vi afviste retshjælp ved e-mail af 15. juni 2015, idet der for ejendommen [adresse A-B] ikke var tegnet retshjælpsdækning for ejerforeninger, og ejendommen var noteret som en ejerforening på policen.

Vores kundes hustru kontaktede os herefter og oplyste, at der ikke var tale om en ejerforening. Vi afviste herefter dækning med henvisning til de almindelige retshjælpsbetingelser, hvor erhverv er undtaget, og udlejning er at betragte som erhverv. Udlejning af fast ejendom, som ejeren ikke selv bebor, anses som udgangspunkt for at være erhvervsudøvelse i retshjælpsforsikringens forstand, jf. § 3 stk. 1.

Ejendommen
Som anført af vores kunde består ejendommen af to ejendomme, hvor ejerlejlighedsnr. 1 er en villa – [adresse A] - og ejerlejlighedsnr. 2 er en erhvervsdel med boligret - [adresse B].

Tvisten omhandler [adresse A], og det fremgår af Huslejenævnets afgørelse, at [adresse B] aldrig har været lejet ud.

[Adresse A] blev lejet ud som en ejerlejlighed ved lejekontrakt pr. 1. december 2012. Udlejningen var ikke tidsbegrænset.

Lejemålet blev herefter udlejet igen pr. 15. august 2013, hvoraf det fremgår af lejekontrakten, at lejemålet er tidsbegrænset i to år.

Forsikringsbetingelserne
<u>Bygningsforsikring</u>
Ejendommen er forsikret med en bygningsforsikring og ikke med en almindelig villaforsikring, idet ejendommen indeholder flere lejligheder samt erhverv. Ejendommen er endvidere forsikret som en ejerforening (…).

Bygningsforsikringen trådte i kraft 1. august 2012.

Følgende fremgår af forsikringsbetingelserne for Bygningsforsikringen:

'2033 Retshjælp for villa
2033.10 Forsikringens formål er at dække udgifter til sagsomkostninger ved visse private retstvister (min understregning), der kan indbringes for domstole eller voldgiftsretter, og som ikke har forbindelse med sikredes erhvervsudøvelse. Sikrede skal være part i tvisten i sin egenskab af ejer eller bruger af den forsikrede villa.

…
Det fremgår således, at forsikringen alene dækker ved visse private retstvister, og at de fuldstændige vilkår vedrørende retshjælpsdækningen kan rekvireres hos Tryg.

De fuldstændige vilkår er 'Forsikringsbetingelser Retshjælpsforsikring 2008', hvoraf fremgår følgende af § 3:

'*§ 3. Hvilke tvister er ikke dækket?*
3.1.
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.

…
Det betyder, at erhvervsudøvelse, uanset om det er ens hovederhverv, bierhverv eller hobbypræget erhverv ikke er dækket af retshjælpsforsikringen.

Udlejning er at anse som erhverv, og hvilket følger af praksis inden for retshjælpsforsikringer. Da udlejning er at anse som erhverv og erhvervsudøvelse er undtaget forsikringsdækning ligesom forsikringen alene dækker ved private retstvister, dækker retshjælpsforsikringen ikke en tvist med en lejer.

Indboforsikring
I relation til vores kundes private indboforsikring med 'Forsikringsbetingelser Retshjælpsforsikring 2008' fremgår tilsvarende som nævnt ovenfor:
…
Forholdet er således undtaget retshjælpsdækning, idet her er tale om en tvist med en lejer.

Yderligere er sagen undtaget i medfør af forsikringsbetingelsernes § 14D, stk. 1, d, idet boligen ikke blev benyttet til forsikringstagerens beboelse på tidspunktet for søgsmålsgrundens opståen.

Følgende fremgår af § 14D under 'Særlige vilkår for retshjælpsforsikring i tilknytning til familie forsikring med indbodækning':

'§ 14D. Fra retshjælpsforsikringen i tilknytning til indboforsikringen er yderligere undtaget følgende:

1. Tvister, hvori sikrede er part som ejer eller 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 oprettet bygningsforsikring med retshjælpsdækning, dækker nærværende forsikring ikke. Andelsboligforeninger og ejerforeninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen.'

Nødudlejning
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.

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

- [Adresse A] blev lejet ud som en ejerlejlighed ved lejekontrakt pr. 1. december 2012. Udlejningen var ikke tidsbegrænset. Lejemålet blev herefter udlejet igen pr. 15. august 2013, hvoraf det fremgår af lejekontrakten, at lejemålet er tidsbegrænset i to år.
- Det fremgår ikke, at vores kunde har udøvet seriøse salgsbestræbelser.
- Dårlige konjunktur forhold eller prisfald på ejendommen kan ikke medføre, at udlejning kan betragtes som nødudlejning.

Vores afgørelse
Der er tilknyttet en retshjælpsforsikring til bygningsforsikringen. Det er således korrekt, når en erhvervsrådgiver den 22. juni 2015 bekræftede, at der var tilknyttet en retshjælpsforsikring til bygningsforsikringen.

Ved forsikringer er der altid undtagelser til dækningerne. Det vil sige, at forsikringer sjældent dækker alle tænkelige hændelser, idet der som oftest, hvis ikke altid, er undtagelser til dækningerne.

Ved udlejning af ens ejendom er dette at betragte som erhverv og ikke en privat tvist. Det betyder, at en tvist med en lejer af den udlejede bolig ikke er dækket af retshjælpsforsikringen hverken via bygningsforsikringen eller indboforsikringen. Dette fordi retshjælpsforsikringen ikke dækker ved tvister opstået i forbindelse med erhverv ligesom indboforsikringen ikke dækker tvister, hvor boligen ikke blev benyttet til forsikringstagerens beboelse på tidspunktet for søgsmålsgrundens opståen.

Yderligere er det ikke vores opfattelse, at vores kundes udlejning af sin ejendom 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.

Vi fastholder på baggrund af ovenstående vores afgørelse i sagen, og vi kan derfor ikke meddele retshjælpsdækning til sagen."

Klageren har i mail af 1/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Nødudlejning:**
Normalt sætter man en mægler på for at sælge, det gjorde vi også, [ejendomsmægler 1] fik den til salg, er det ikke det man gør? Sidst har [ejendomsmægler 2] haft

den til salg. Det har knebet med at få lov til at fremvise, grundet en professionel lejer som har været i huslejenævnet før.
Så at vi IKKE forsøgte at sælge er en omgåelse af sandheden.
…
Min påstand er:
1) Jeg var i god tro gennem mere en 20 år.
2) Jeg har forsøgt at sælge, udlejning var en nødvendighed, da jeg har været sygemeldt siden 2010 med problemer med at få luft.
I 2011 fik jeg en hjerteoperation, det gjorde jeg også i 2012. 4 januar 2013 erhvervede jeg en hjerneskade og i de øvrige perioder har den stået på genoptræning.
3) Via præmien må man da betale for retshjælp dækningen, hvad koster det pr. år, pr. forsikring? Hvad bruges pengene til? Forsikringen bliver jo ikke nedsat? selv om den kun gælder for lejere?"

Klageren har på nævnets sekretariats opfordring indsendt kopier af formidlingsaftaler med de to ejendomsmæglere, han har omtalt i sin mail af 1/8 2016.

Selskabet har i brev af 7/10 2016 til nævnet anført:

"Vi har modtaget Ankenævnets brev af 8. september 2016 med bemærkninger fra vores kunde vedlagt formidlingsaftale med [ejendomsmægler 1] og formidlingsaftale med [ejendomsmægler 2].

Erhverv
Det skal for god ordens skyld bemærkes, at formidlingsaftalen af 31. maj 2012 med [ejendomsmægler 1] omhandler salg af den samlede ejendom, herunder både [adresse A og B], hvor den samlede ejendom blev værdiansat til 3.850.000 kr.

Formidlingsaftalen med [ejendomsmægler 2] af 12. december 2014 omhandler alene [adresse A], hvor ejendommen blev værdiansat til 2.795.000. [Adresse A] er fortsat til salg til en pris på 2.795.000 kr.

Det er således årsagen til, at der er ændringer i værdiansættelsen. Det fremgår af formidlingsaftalen med [ejendomsmægler 1], at aftalen for den samlede ejendom var gældende i 3 måneder og det fremgår af [bolighjemmeside], at den samlede ejendom blev oprettet den 29. juni 2012 og sidst er set til salg den 19. oktober 2012.

[Adresse A] synes således ikke at have været til salg efter oktober 2012, hvilket understøttes af, at [adresse A] udlejes uden tidsbegrænsning pr. 1. november 2012 (tidligere skrevet 1. december 2012, men det fremgår af lejekontrakten, at lejeforholdet begynder den 1. november 2012).

Efter ophør af ovennævnte lejeaftale, blev [adresse A] udlejet pr. 15. august 2013 - igen uden tidsbegrænsning. Hertil skal bemærkes, at det fremgår af min tidligere skrivelse, at *'lejemålet var tidsbegrænset i 2 år'*, og hvilket også fremgår, af vores kundes stævning. Dette er ikke korrekt, idet det aftalte var, at udlejer tidligst kunne opsige lejeforholdet i henhold til lejelovens g 83 litra A (udlejer selv skal flytte ind i lejemålet), efter 2 år fra lejemålets ikrafttræden.

Ingen af de indgåede lejeaftaler har således været tidsbegrænsede.

1 år og 4 måneder efter indgåelse af lejeaftalen med ikrafttræden den 15. august 2013 og umiddelbart efter at vores kunde modtager afgørelsen fra Huslejenævnet, som går vores kunde imod, indgås en formidlingsaftale med [ejendomsmægler 2] om salg af [adresse A]. Ifølge [bolighjemmesider] har både [adresse B] og [adresse A] været til salg siden den 25. marts 2015 hos [ejendomsmægler 2] til henholdsvis 2.000.000 kr. og 2.795.000, i alt 4.795.000 kr.

[Adresse B] blev solgt pr. 10. juni 2016 til 1.900.000 kr. Nærværende sag omhandler alene [adresse A].

Nødudlejning
Det er fortsat vores opfattelse, at der ikke er tale om en nødudlejning af [adresse A]:

- Ud fra formidlingsaftalen med [ejendomsmægler 1], var formidlingsaftalen for den samlede ejendom gældende i 3 måneder, og det fremgår af [bolighjemmeside], at den samlede ejendom blev oprettet den 29. juni 2012 (stemmer overens med de bogførte opstartsomkostninger) og sidst er set til salg den 19. oktober 2012.

- [Adresse A] og [adresse B] sættes samlet til salg for 3.850.000 kr.

- Ultimo oktober 2012 synes [adresse A] ikke at være til salg mere.

- Pr. 1. november 2012 udlejes [adresse A] uden tidsbegrænsning, hvor lejeaftalen er underskrevet den 26. september 2012.

- Pr. 15. august 2013 udlejes [adresse A] igen uden tidsbegrænsning.

- Den 4. december 2014 afsiger Huslejenævnet afgørelse, som går vores kunde imod.
- Den 14. december 2014 - og således 1 år og 4 måneder efter indgåelse af lejeaftalen med ikrafttræden den 15. august 2013 og umiddelbart efter Huslejenævnets afgørelse - indgås en formidlingsaftale med [ejendomsmægler 2] om salg af [adresse A].

- [Adresse A] synes dog først at blive sat til salg hos [ejendomsmægler 2] i marts 2015, og tilsvarende med [adresse B]. Ejendommene sættes til salg til en samlet pris på 4.795.000 kr.

- Der synes således ikke at have været udført seriøse og kontinuerlige salgsbestræbelser i perioden oktober 2012 til marts 2015 (2 1/2 år), hvor [adresse A] også har været udlejet uden tidsbegrænsning.

- [Adresse A] har ikke været midlertidig udlejet.

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

Rimelig grund
…

Rimelig grund
Det fremgår af retshjælpsbetingelsernes §5, at det er en betingelse for at opnå retshjælpsdækning, at sagen føres med rimelig grund. Det betyder, at vores kunde skal have en rimelig udsigt til at få medhold i sagen.

Vores kundes sag har været indbragt for Huslejenævnet, som dermed har taget stilling I sagen.

Huslejenævnet fandt, at *'lejen væsentligt overstiger den leje, som betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af boligreguleringslovens kap. II-IV, og hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7 (omkostningsbestemt leje), jf. boligreguleringslovens § 29c'.*

Huslejenævnet fandt endvidere, *'at den aftalte trappelejeklausul er ugyldig, jf. lejelovens § 53 stk. 2, idet den ikke angiver leje forhøjelse med bestemte beløb til bestemte tidspunkter og idet den ikke indeholder en sluttermin'*.

Endeligt har nævnet lagt til grund, at lejemålet ikke har den størrelse, som angivet i lejekontrakten.

Huslejenævnets flertal fandt herefter, at lejen skulle nedsættes til 675 kr. pr. m2, svarende til 6.131,25 kr. pr. måned.

Afgørelsen var dog ikke enstemmig i relation til lejens størrelse, idet udlejerrepræsentanten fandt, at lejen alene burde nedsættes til 750 pr. m2. (6.403,75 kr. pr. måned).

Lejen udgjorde i henhold til lejekontrakten 1.000 kr. pr. m2 (120 m2).

Vores kunde har herefter indbragt sagen for Boligretten, idet vores kunde finder, at Huslejenævnet har opgjort en helt forfejlet lejefastsættelse.

Sagen er afgjort af Huslejenævnet, som har erfaring i behandling af lejeretlige sager. Huslejenævnet har truffet sin afgørelse på baggrund af den foretagne besigtigelse af lejemålet, og sit kendskab til ejendomme i nævnets område, sit erfaringsgrundlag med sammenlignelige lejemål, art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand, boligreguleringsloven, som lejemålet er reguleret af, og lejevilkår. Dette sammenholdt med, at Huslejenævnet har været i besiddelse af alt tilgængeligt materiale i sagen, og at der ikke foreligger nye væsentlige oplysninger eller dokumenter i sagen, der sandsynliggør, at sagen vil få et andet udfald ved behandling ved Boligretten, betyder, at vi ikke finder, at udgifter til en behandling af sagen ved Boligretten vil være afholdt med rimelig grund.

Konklusion
Vi fastholder, at vores kundes udlejning af sin ejendom ikke er at anse som en nødudlejning og således, at forholdet er at anse som undtaget i henhold til forsikringsbetingelsernes §3 om erhvervsudøvelse.

Såfremt ankenævnet måtte finde, at forholdet ikke er at betragte som erhvervsudøvelse, er det vores subsidiære påstand, at sagen ikke er rimelig at fore, jf. forsikringsbetingelsernes §2 og §5."

Klageren har i mail af 24/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Hvis Tryg og [klageansvarlige] fra besparelses afd. havde kigget på den RETSMÆGLING som blev afholdt d. 25. juni 2015 og som er benævnt BS 6A-2402/2014, ville de se at lejen blev sat til 7.700,- kr. pr. mdr. og ikke de beløb som [klageansvarlige] nævner.
> Netop til rets mæglingen havde vi spurgt hos TRYG, om der var RETSHJÆLPSDÆKNING, det var der, og det var der var den besked vi gav videre, til vores repræsentant.
>
> Lejeren led af hukommelsestab, og kunne ikke huske hvad TIDSBEGRÆNSNING betød. Et punkt på mæglingen blev derfor fraflytning senest d. 01.08.2016. (3 år)
> Desværre for os kunne mæglerne ikke stole på aftaler lavet med lejer, så det var umuligt at fremvise, det er jeg temmelig sikker på at mæglerfirmaet kan beskæftige. De havde forventet at ejendommen var solgt d. 01. 09. 2016."

Selskabets erhvervsrådgiver, som klageren har omtalt i klageskemaet, har i mail af 22/6 2015 til klageren bl.a. anført:

> "Jeg står skam stadig ved mit ord omkring at der er retshjælp på bygningen Jf. betingelserne pkt. 2033.
>
> Hvor vidt der er forsikringsdækning for netop jeres sag vil ikke tage stilling til. Det er udelukkende skadeafdelingen, som tager stilling til dette."

Af retshjælpsforsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**§2 Hvilke tvister er dækket at retshjælpsforsikringen?**
>
> **Stk. 1**
> Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet, og som efter deres art vil kunne behandles af en domstol efter retsplejelovens regler om civile sager.
> …
> **§3 Hvilke tvister er ikke dækket at 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.
> b Formuedispositioner i forbindelse med de under a nævnte forhold.
> …
> **§5 Hvilke omkostninger er ikke dækket at retshjælpsforsikringen?**
>
> **Stk. 1.**
> Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, fx fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke star i rimeligt forhold til sagens genstand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder kopi af formidlingsaftalen med ejendomsmægler 1 af 31/5 2012 om salg af bygning A og B, lejekontrakten pr. 1/11 2012,

lejekontrakten af 15/8 2013, Huslejenævnets afgørelse af 4/12 2014, formidlingsaftalen med ejendomsmægler 2 af 12/12 2014 om salg af bygning og udskrifter fra Boliga.dk.

Nævnet udtaler:

Klageren har anmodet selskabet om retshjælpsdækning til en tvist mod lejeren af adresse A på den forsikrede ejendom, der består af to selvstændige matrikler, adresse A og adresse B.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at klageren er udlejer, og at tvisten er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes § 3, stk. 1, litra a, om erhvervsudøvelse. Selskabet finder med henvisning til omfanget af klagerens salgsbestræbelser, at han ikke har godtgjort, at der er tale om nødudlejning. Selskabet har i anden række anført, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen, som klageren tabte ved huslejenævnet, ved domstolene.

Indledningsvist finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at en medarbejder i selskabet – som anført af klageren i klageskemaet – har givet tilsagn om at yde dækning til at føre den pågældende retssag. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af den fremlagte mailkorrespondance med den pågældende medarbejder hos selskabet, at vedkommende alene bekræftede, at bygningsforsikringen omfattede retshjælpsdækning, men at det var op til skadeafdelingen at vurdere, om der var dækning for den pågældende tvist.

Det fremgår af sagen, at der blev indgået en formidlingsaftale af tre måneders varighed om salg af hele ejendommen – adresse A og B – med ejendomsmægler 1 den 31/5 2012, og at ejendommen på Boliga.dk blev oprettet den 29/6 2012 og sidst blev set til salg den 19/10 2012.

Klageren har oplyst, at han fraflyttede ejendommen i 2011. Pr. 1/11 2012 blev bygning A udlejet på en tidsubegrænset kontrakt. Pr.15/8 2013 blev bygning A lejet ud til en an-

den lejer på en ny tidsubegrænset kontrakt. Klageren har anført, at årsagen til udlejningen var salgsvanskeligheder som følge af den finansielle krise.

Klageren indgik den 12/12 2014 en formidlingsaftale om salg af den matrikel, hvor adresse A ligger, med en anden ejendomsmægler. Det fremgår af sagen, at adresse A fortsat er til salg.

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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er fremlagt oplysninger, der kan begrunde at udgangspunktet fraviges.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen alene ses at have været udbudt til salg i en kortere periode fra juli 2012 til oktober 2012, inden den første gang blev udlejet på en tidsubegrænset lejekontrakt. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren først igen indgik en formidlingsaftale med en ejendomsmægler den 12/12 2014. Nævnet har herudover lagt vægt på, at formidlingsaftalen af 12/12 2014 er indgået umiddelbart efter, at klageren modtog huslejenævnets afgørelse, der pålagde ham at nedsætte huslejen markant. Samlet er det nævnets vurdering, at klageren – uanset at han har indgået to formidlingsaftaler med forskellige ejendomsmæglere – ikke ses kontinuerligt at have udfoldet tilstrækkeligt seriøse salgsbestræbelser til, at udlejningen kan anses som nødudlejning.

Nævnet bemærker, at det ikke har taget stilling til, om selskabet tillige er berettiget til at afvise dækning med henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre retssagen.

12. 89245

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings