Ankenævnet for Forsikring

Den 3. august 2016 blev i sag nr. 89285:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

If Skadeforsikring
Stamholmen 159
2650 Hvidovre

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har forsikring med retshjælpsdækning i If Skadeforsikring. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til en retssag mod sin fremlejetager.

Klageren fremlejede pr. 1/10 2012sin lejelejlighed. Der er efterfølgende opstået tvist mellem klageren og fremlejetageren om blandt andet betaling af husleje, varmeudgifter og istandsættelse. Klageren udtog den 30/5 2014 stævning til retssag mod fremlejetager, og han anmodede den 25/2 2016 om retshjælpsdækning. Selskabet har afvist anmodningen med henvisning til, at tvisten er omfattet af forsikringsbetingelsernes erhvervsundtagelse.

I klageskemaet dateret den 13/4 2016 hedder det bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling
> …
> [Klageren] ER LEJER AF LEJLIGHEDEN [det omtvistede lejemål].
>
> PÅ GRUND AF JOB I [udlandet] FREMLEJEDE HAN LEJLIGHEDEN. MED UDLEJERS VELSIGNELSE. FREMLEJEN VAR TIDSBEGRÆNSET.
>
> FREMLEJER BETALTE IKKE SIN HUSLEJE OG BLEV SMIDT UD VIA FOGDENS ASSISTANCE. DENNE SAG OMHANDLER FREMLEJERS MISLIGHOLDELSE AF LEJLIGHEDEN OG REGNSKAB FOR VAND OG VARME.
> …

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
[Klageren] VIL HAVE SAGEN DÆKKET UNDER RETSHÆLPSFORSIKRINGEN. DER ER IKKE TALE OM ERHVERVSMÆSSIG UDLEJNING. DET ER HELT ALMINDELIG FREMLEJE SOM DET ER BESKREVET I LEJELOVEN. TIDSBEGRÆNSET."

Selskabet har i mail af 19/4 2016 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Selskabet er af den opfattelse, at sagen burde afvises.

Vores forsikringstager i denne retshjælpssag er udlejer og sagsøger, i en tvist mod lejer.

Som det fremgår af bilag 1, er lejekontrakten tidsbegrænset for en 3-årig periode, gældende fra 01.10.2012 og op til 30.09.2013.

Forsikringsselskabet har afvist retshjælpssagen med henvisning til erhvervsundtagelsen i retshjælpsbetingelsernes punkt 5.1, samt praksis fra Forsikringsankenævnet, herunder kendelse 88.218 af 04.11.2015. Blandt andre nyere kendelser kan nævnes 87.151 af 19. august 2015 m.fl.

Forsikringstagers repræsentant, adv. … har fastholdt, at udlejningen ikke kan have erhvervsmæssig karakter, idet det alene drejer sig om en 'kort' og 'tidsbegrænset fremleje fordi familien skulle noget andet' (bilag 3).

Selskabet har ikke kunnet finde holdepunkter for at antage, at udlejningen/fremlejen evt. kunne fremstå som nødudlejning.

Idet sagen anses for at være omfattet af erhvervsundtagelsen i retshjælpsforsikringens fælles bestemmelser, kan If Skadeforsikring ikke tilbyde vores kunde [klageren] retshjælpsdækning i udlejningssagen."

Klagerens advokat har i brev af 9/5 2016 til nævnet til dette bl.a. anført:

"Jeg vil alene knytte den bemærkning til, at hvis mine klienter havde haft en 'erhvervsmæssig virksomhed' skulle den være skattepligtig. Fremleje af en lejet lejlighed, til samme leje som man selv betaler, er ikke skattepligtigt.

Der er ikke tale om skattepligtig virksomhed. Der er ingen cvr-nummer. Der er intet at indberette til SKAT.

Der er tale om en kortvarig fremleje af en privat lejet lejlighed, og i den anledning er der opstået en privatretlig tvist med fremlejetager.

Fremlejetager har retshjælpsdækning for sin del af sagen, ved jeg fra oplysninger givet under telefonisk retsmøde.

Det giver ingen mening hvis fremlejegiver ikke skulle have det samme.

Siden indgivelsen af klage, er sagen blevet hovedforhandlet. Fra hovedforhandlingen er modtaget en udskrift som vedlægges. Der vil givetvis blive pålagt sædvanlige omkostninger, som i denne sag vil være ca. kr 30.000,- og et tilsvarende beløb vil jeg skulle debitere for sagens behandling. Hertil kommer de afholdte retsgebyrer."

Selskabet har i mail af 13/5 2016 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

> "Ifølge advokatens skrivelse af 9. maj 2016, drejer det sig om en 'kortvarig fremleje', men lejekontrakten er indgået for en lejeperiode af 3 år (fra 01.10.2012 til 30.09.2015), jf. lejekontraktens § 2 om Lejemålets begyndelse og §11 om Særlige vilkår. Lejer er [fremlejetager2] og [fremlejetager1] med husstand.
>
> Lejekontraktens § 11 omhandler en række forhold, herunder, at 'huset udlejes umøbleret', samt at 'lejermålet er tidsbegrænset, idet udlejer på et senere tidspunkt selv ønsker at gøre brug af det lejede'.
>
> Der har således ikke været tale om nødudlejning eller bestræbelser på at sælge huset, jf. Wiisbye, 141, og heller ikke om andre forhold, der kunne begrunde, at sagen ikke havde erhvervsmæssig karakter, jf. Wiisbye, side 124.
>
> Den 18. oktober 2013, dvs. et år efter lejeaftalens begyndelse opsiges lejekontrakten af udlejer på grund af 'manglende betaling af varmeregnskab', samt manglende betaling for husleje for oktober (2013?). Dette ændrer dog ikke på, at den oprindelige lejeaftale var for en 3-årig periode.
>
> Selskabet har ingen bemærkninger til lejens størrelse, og heller ikke til CVR- og skatteforholdene i forbindelse med lejesagen."

Klagerens advokat har i mail af 13/5 2016 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

> "Jeg kan 'i den grad' ikke se hvordan IF kan konkludere, at fordi min klients møbler ikke indgår i fremlejen og fordi han har sørget for at lave fremlejen tidsbegrænset, er det erhvervsmæssig udlejning. Så skulle hele kapitlet i lejeloven om fremleje af bolig jo høre under erhvervslejeloven - hvis man skulle følge forsikringsselskabet konklusion. Og det gør bolig-fremleje som bekendt ikke.
>
> Det forhold at lejeforholdet er lavet tidsbegrænset viser jo netop at der er tale om forbrugerforhold. Hvis det var erhvervsforhold skulle min klient have fortsat sin udlejning, for at tjene penge, men det var jo netop det han ikke ville. Han skulle selv bruge lejligheden senere - og han skulle ikke tjene penge ved fremlejen fordi fremlejen skete til præcist det samme som han selv lejede til."

Af lejekontrakten, som fremlejetager underskrev den 30/8 2012 fremgår bl.a.:

> **"§2. Lejemålets begyndelse og ophør.**
>
> Begyndelse: Lejemålet begynder den 01.10.2012 og fortsætter, indtil det opsiges.
>
> …
>
> Lejemålet er tidsbegrænset, idet udlejer på et senere tidspunkt selv ønsker at gøre brug af det lejede.
>
> Huset udlejes umøbleret, dog med hårde hvidevarer etc. Der udarbejdes inventarliste af udlejer, som underskrives af begge parter. Dette inventar skal afleveres ved lejemålets ophør i velholdt stand bortset fra forringelse ved ælde og alm. slid. Lejemålet begynder

den 01.10.2012 og fortsætter indtil den 30.09.2015, hvor lejemålet ophører uden varsel af nogen art, idet lejeperioden er tidsbegrænset."

I stævning af 30/5 2014 hedder det bl.a. anført:

"PÅSTAND

Sagsøgte tilpligtes in solidum til sagsøger at betale kr. 50.000,- med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling finder sted

SAGSFREMSTILLING

De sagsøgte har tidligere lejet sagsøgers lejlighed beliggende [det omtvistede lejemål]. Se bilag 1.

De sagsøgte betalte ikke huslejen og varmeefterregninger og flyttede kort før de blev udsat af fogeden i december 2013. Se bilag 2.

De sagsøgte efterlod ikke en ny adresse at skrive til, som foreskrevet i lejelovens § 97. Korrespondance i forbindelse fra fraflytningen blev derfor sendt til sagsøgte pr. mail - se bilag 3 - og til [fremlejetager1].

Sagsøger(ved undertegnede advokat) kontaktede derfor folkeregisteret et par gange for at få sagsøgtes nye adresse og erfarede at a) sagsøgte [fremlejetager2] ikke havde haft folkeregisteradresse i lejligheden og b) at [fremlejetager1] ikke havde meldt adresseflytning.

Ved endnu en forespørgsel til folkeregisteret er det ved mail fra folkeregisteret i …, i maj, afklaret at i hvert fald sagsøgte [fremlejetager1] har adresse på [vej].

På bilag 4 er sagsøgtes gæld opgjort. Af procesøkonomiske årsager er det valgt at begrænse sagens påstand til kr. 50.000,-

Sagsøgte er blevet opfordret til at betale, ved fremsendelse af udkast til denne stævning den 12. maj 2014. Inkassoloven er overholdt.

ANBRINGENDER
- Sagsøgte skal betale de skyldige huslejer og varme / vandrestancer
- Sagsøgte skal - i overensstemmelse med lejekontraktens bestemmelser - betale for lejlighedens istandsættelse
- Kravet opgøres rettelig til det i stævningen krævede"

I svarskrift fra fremlejetagers advokat af 19/6 2014 til retten er det bl.a. bemærket:

"**Påstande:**

Principalt:

Afvisning.

Subsidiært:

Frifindelse."

I mellemtiden traf det kommunale huslejenævn afgørelse i sagen. Det fremgår den 6/10 2014 heraf bl.a.:

"Advokat [klagerens advokat] har på vegne af [Virksomhed stiftet af klagerens advokat] ved brev af 10. juli 2014 indbragt en sag for Huslejenævnet vedrørende lejers indsigelse imod aflagt varmeregnskab.

[Fremlejetager2's advokat] er på vegne af den ene af lejerne, [fremlejetager2], ved brev af 10. juli 2014 fremkommet med bemærkninger til sagen.

Huslejenævnet behandlede sagen på møde den 29. september 2014, hvor nævnet traf følgende

Afgørelse:

Huslejenævnet godkendte varmeregnskabet.

Begrundelse:

Huslejenævnet har noteret sig, at regnskabsperioden er fra den 1. juni 2013 til den 31. maj 2014.

Nævnet har lagt vægt på, at udlejers repræsentant ved brev af 10. juli 2014 har fremsendt varmeregnskabet til lejer inden for fristen i Lejelovens § 40, stk. 1.

Endvidere har lejers repræsentant gjort rettidig indsigelse imod varmeregnskabet, ligesom udlejers repræsentant har indbragt sagen for Huslejenævnet inden for fristen i Lejelovens § 40, stk. 3.

Huslejenævnet har ligeledes lagt vægt på, at udlejers repræsentant har fremlagt fakturaer for afholdte udgifter til indkøb af olie for hele regnskabsperioden for i alt … kr.

Derudover godkender nævnet, at oliebeholdningen på 1.000 liter fra 2012/2013 skal tillægges varmeregnskabet for 2013/2014.

Det bemærkes i sammenhæng hermed, at Huslejenævnet har behandlet en sag om varmeregnskabet for 2012/2013, hvor slutbeholdningen på 1.000 liter olie overføres til varmeregnskabet for 2013/2014. Værdien heraf er fastsat til … kr.

Endvidere har Huslejenævnet noteret sig, at varmeudgiften i regnskabet for ejendommen udgør … kr. + … kr. = … kr. Dette svarer til den udgift, som fremgår af varmeregnskabet, der er sendt til lejer.

Nævnet har noteret sig, at det fremgår af oversigten over udgiftsoplysninger, at slutbeholdningen er 0 liter, hvorfor der ikke overføres olie til varmeregnskabet for 2014/2015.

Huslejenævnet har ikke kompetence til at tilsidesætte oplysningen om, at slutbeholdningen er 0 ved regnskabsperiodens afslutning men har noteret sig, at der er indkøbt olie umiddelbart efter dette tidspunkt.

Huslejenævnet har derfor godkendt varmeregnskabet.

Huslejenævnet har ikke kompetence til at tage stilling til, hvorledes efterbetalingskravet skal fordeles til betaling mellem de 2 tidligere lejere.

Retsgrundlag:

Afgørelsen er truffet i medfør af Lejelovens § 106, nr. 7, jf. § 40, stk. 3.

Baggrund:

Udlejers repræsentant fremsender ved brev af 10. juli 2014 varmeregnskab for perioden 1. juni 2013 til 31. maj 2014 til lejers repræsentant. Ifølge opgørelsen skal lejer efterbetale … kr.

I brev af 10. juli 2014 gør lejers advokat indsigelse imod varmeregnskabet. Det afvises, at der er afholdt de anførte udgifter til varme for ejendommen. Endvidere bestrides det, at lejer har afholdt det opgjorte forbrug i regnskabsperioden.

Lejers advokat fastholder i brev af 21. august 2014 de tidligere fremsatte bemærkninger i indsigelsen imod varmeregnskabet.

Det fremføres desuden, at [fremlejetager2] fraflyttede lejemålet den 1. juli 2013, hvorefter det alene var [fremlejetager1], der var bosat i lejemålet.

Endvidere påpeges det, at der verserer en retssag mellem [fremlejetager2] og [klageren], som ifølge lejekontrakten er udlejer af lejemålet. Retssagen vedrører manglende huslejebetaling, vand- og varmerestancer samt krav til istandsættelse. Kravet er opgjort til 50.000 kr.

I brev af 27. august 2014 fremsender udlejers repræsentant dokumentation for afholdte udgifter til påfyldning af olie på ejendommen.

Lejers advokat afviser, at oliebeholdningen for regnskabsårets afslutning kan udgøre 0 liter. Der henvises til, at dette en urealistisk slutbeholdning, samt at dette ikke er dokumenteret.

Endvidere bestrider lejers advokat, at oliebeholdningen i starten af regnskabsåret var 1.000 liter. Udlejer har hverken fremlagt varmeregnskabet for 2012/2013, udgiftsoplysninger samt bilag hertil.

Det oplyses af udlejers repræsentant i brev af 3. september 2014, at aflæsningen af oliebeholdningen er sket ved at sætte en tommestok ned til bunden af oliebeholderen, som er fladbundet. Idet, der ikke var noget særlig olie at aflæse, blev beholdningen sat til 0 liter.

Der fremsendes dokumentation for påfyldning af olie den 16. juni 2014.

Udlejers repræsentant fremfører supplerende, at en aflæsning aldrig bliver helt nøjagtig. Det udsving, der er i nærværende sag, er uden betydning for varmeregnskabet, da aflæsningen ligger inden for den tolerance, som vil være, når aflæsningen af olie foretages manuelt.

Derudover henvises der til, at lejer, [fremlejetager2], gjorde indsigelse imod varmeregnskabet for 2012/2013, og at Huslejenævnet godkendte dette varmeregnskab.

Lejers advokat fastholder tidligere fremsatte bemærkninger i breve af 5. september 2014.

Endvidere bemærker lejers advokat i brev af 8. september 2014, at slutbeholdningen for olie for varmeregnskabet 2012/2013 var 1.000 liter."

I replik fra klagerens advokat til retten 20/10 2014 hedder det bl.a.:

"**Ad varmeregnskab:**

Huslejenævnet har den 6. oktober 2014 truffet en afgørelse hvor de godkender det aflagte varmeregnskab. Regnskabet og Afgørelsen fremlægges som sagens bilag 5

Huslejerestance:

Efter sagsøgte var flyttet / udsat af det lejede, blev lejligheden annonceret på Boligportalen og i [egnsavis] men uden at dette affødte en genudlejning.

Lejemålet er siden 1. februar 2014 fremlejet af sagsøger til den ejendomsadministration som undertegnede driver.

Huslejerestancen frem til genudlejningen skal sagsøgte betale.

Det bemærkes, at sagsøgte ved sin indbringelse af varmeregnskabet for huslejenævnet, ikke har bestridt den periode der skal betales varme for – det vil sige til og med januar 2014.

Den samme periode opkræves der husleje for idet jeg lægger til grund at perioden er godkendt ift. Varmeregnskabet.

En opstilling – revideret på restance af huslejen – kan ses på bilag 4A

Påstanden hæves dog ikke af den grund – sagen begrænses til 50.000,- fordi sagsøger er af den opfattelse at det af procesøkonomiske årsager er hensigtsmæssigt.

Istandsættelsen af lejligheden:

er en kontraktforpligtelse og skal betales. Den skal betales med det debiterede beløb

Mangler ved lejemålet:

Gentagne gange forsøgte jeg på vegne sagsøger, via postvæsenet, at få kontakt til sagsøgte, men fordi [fremlejetager1] ikke havde meldt flytning og fordi [fremlejetager2] aldrig

har været tilmeldt adressen, kunne jeg ikke få kontakt til dem. Jeg henviser til bilag3 som er udskrifter fra folkeregistret.

Jeg sendte en mail til [fremlejetager1], med et link til en video som blev taget i lejemålet da de flyttede ud. Der er aldrig modtaget nogen reaktion på denne mail / video."

Af duplik fra fremlejetagers advokat af 19/6 2014 til retten fremgår bl.a.:

"Allerede ved indflytningen reklamerede de sagsøgte over det lejedes stand (bilag L og M). Manglerne blev ikke udbedret, De sagsøgte bestrider, at de har efterladt det lejede med mangler, herunder bestrider de sagsøgte at de efterladt det lejede med evt. mangler, som ikke forefandtes ved indflytningen.

Sagsøger opfordres til at dokumentere at denne i lejeperioden foretog udbedring at de ved indflytningen af de sagsøgte påpegede mangler ved det lejede.

Evt, krav om udbedring at mangler er i øvrigt ikke fremsat rettidigt mod de sagsøgte, herunder ikke fremsat rettidigt i forhold til [fremlejetager2's] udtræden at hendes evt. forpligtelser pr. d. 1.7.2013.

Inkassolovens § 10 er ikke blevet varetaget forud for sagsøgers indgivelse af stævning (bilag N).

ANBRINGENDER:

Til støtte for de sagsøgtes påstande gøres det gældende:

(1) at, sagsøgers korrekte adresse ikke fremgår af stævningen eller i øvrigt er blevet oplyst i sagen,

(2) at, sagsøger ikke var de sagsøgtes reelle kontraktspart,

(3) at, sagsøger ikke har retlig interesse i sagen,

(4) at, sagsøgte ikke har efterladt det lejede med mangler,

(5) at, sagsøgte i hvert fald ikke har efterladt det lejede med mangler, som sagsøgte var pligtig at udbedre,

(6) at, sagsøger har fortabt retten til at gøre evt. mangler gældende,

(7) at, sagsøgte [fremlejetager2] udtrådte af lejeforholdet pr. d. 1.7.2013,

(8) at, sagsøgte [fremlejetager2] således ikke er part i i relation til kontraktsforholdet for de ydelser, som er omfattet af sagsøgers stævning,

(9) at, sagsøger trods modtaget indsigelse mod varmeregnskabet ikke rettidigt har forfulgt sagen behørigt, hvorfor sagsøgers evt. krav i henhold til varmeregnskabet er fortabt,

(10) at, sagsøgte [fremlejetager2] ikke er sagsøger noget beløb skyldigt,

(11) at, sagsøgte [fremlejetager1] ikke er sagsøger noget beløb skyldigt,

(12) at, Inkassolovens § 10 ikke er blevet varetaget forud for sagsøgers indgivelse af stævning (bilag N e.c.)."

Parterne er fremkommet med yderligere synspunkter i en række processkrifter til retten.

Af forsikringsbetingelserne 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."

Nævnet udtaler:

Klageren fremlejede pr. 1/10 2012 sin lejlighed. Der opstod efterfølgende en tvist med fremlejetageren om blandt andet betaling af husleje, varmeudgifter og istandsættelse. Klageren har anmodet om forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til at føre sagen ved domstolene.

Klagerens advokat har over for nævnet blandt andet fremhævet, at fremlejemålet blev indgået, fordi klageren fik job i udlandet, at lejemålet var tidsbegrænset og at der er tale om en lejelejlighed, hvorfor udlejningen til fremlejetager er sket i overensstemmelse med lejelovens regler om fremleje, og at klageren derfor ingen fortjeneste har haft.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet i overensstemmelse med udfaldet af nævnets kendelse nr. 50.000, der vedrørte en tilsvarende problemstilling, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise at yde retshjælpsdækning med henvisning til den citerede dækningsundtagelse i forsikringsbetingelserne. Nævnet har blandt andet lagt

vægt på baggrunden for fremlejemålet, at klageren efter det oplyste har udlejet lejligheden for den samme leje, som han selv betaler, og varigheden af fremlejemålet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, If Skadeforsikring, skal ved sin videre behandling af sagen lægge til grund, at sagen ikke er omfattet af retshjælpsforsikringens dækningsundtagelse for tvister i forbindelse med erhvervsudøvelse.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels