Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. februar 2019 blev i sag nr. 92952:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Forsikringsselskabet Vejle Brand af 1841 g/s
Gormsgade 2
7100 Vejle

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har en bygningsforsikring med tilknyttet retshjælpsforsikring. Klageren har i klageskema modtaget i nævnet den 8/10 2018 blandt andet anført:

> "Kort redegørelse for sagen
> I forbindelse med en nødudlejning af min tidligere erhvervsejendom, havde jeg voldsomme problemer med at få lejer til at betale alle ydelser. Til sidst var jeg nødt til at gå rettens vej med henblik på en udsættelse. I den forbindelse, anmoder advokaten (som jeg har bedt om assistance) mit forsikringsselskab om dækning af salær gennem min retshjælpsforsikring. Forsikringsselskabet (Vejle Brand) afviser dog denne anmodning. Efter sagens afslutning, vælger jeg selv at klage til Vejle Brand over afvisningen idet jeg mener de skal dække omkostningerne til den nødvendige juridiske bistand. Den klage har jeg ikke modtaget et svar eller en kvittering på, hvorfor jeg nu klager direkte til nævnet.
> Det kan oplyses, at sagen blev afsluttet med et forlig i Fogedretten der pålignede lejer en frivillig fraflytning pr 10 juni 2018.
>
> Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
> Jeg vil opnå, at Vejle Brand betaler min advokats salær som jeg mener de er pligtige til. Se faktura Nr.: 1154 fra advokat … i bilag."

Selskabet har i brev af 7/11 2018 til nævnet blandt andet anført:

> "Den afgørelse, som fastholdes, er truffet i mail af 02.02.2018, jfr. de bilag, som klager har medsendt sin klage.
>
> Ejendomsforsikringen vedrørende den ejendom, hvorom tvist verserede, og til hvilken tvist der søgtes om retshjælp, var forsikret på selskabets parcelhusbetingelser. Kopi vedlægges.

For retshjælp gælder de betingelser, som er udarbejdet af Forsikring og Pension. Herudover er der i parcelhusbetingelserne specifikt henvist til, at tvister, der opstår i forbindelse med sikredes erhverv undtaget fra dækning.

Den konkrete tvist, hvortil der søgtes retshjælp, fremgår af de bilag, klager har medsendt sin klage til Ankenævnet. Der henvises derfor til disse sagsakter.

Det fremgår af bilagene, at sagen ikke blev realitetsprøvet af fogedretten, idet sagen forligtes.

Det er således ikke korrekt, at sagen blev fremmet til realitetsbehandling.

Vejle Brand har tidligere en tidligere tvist mellem samme parter kulant har givet begrænset retshjælp.

Da imidlertid lejeforholdet har været af langvarig karakter på almindelige opsigelsesvilkår, er det vurderet, at der ikke er retshjælpsdækning, idet lejeforholdet anses som erhvervsmæssig aktivitet for klager.

Herudover er det vurderet, at der ikke var anledning til proces.

Der henvises til afslag af 02.02.2018, som havde følgende indhold:

Der gives ikke forhåndstilsagn om retshjælp.

Dette begrundes med, at der uagtet, at der tidligere er givet retshjælp til en lignende sag, kan rejses berettiget tvivl om, at udlejning kan anses som nødudlejning, særligt henset til, at lejeforholdet tilsyneladende er indgået på almindelige opsigelsesvilkår, at lejeforholdet har strakt sig over lang tid, at der i øvrigt ikke er fremlagt dokumentation for, at der har været tale om en nødsituation for ansøger på tidspunktet for lejeforholdets indgåelse. Det bemærkes, at der er tale om en ny ansøgning om retshjælp, som er uden sammenhæng med tidligere ansøgninger.

Herudover er det min vurdering, at grundlaget for en umiddelbar fogedretning er spinkelt, henset til, at det beløb, som begrunder ophævelse af lejemålet, er forholdsvis bagatelagtigt. Det er derfor efter min vurdering overvejende sandsynlighed for, at fogedretten ikke vil fremme sagen på det foreliggende grundlag.

Principalt giver jeg afslag, idet jeg anser lejeforholdet som erhvervsmæssig og ikke omfattet af den praksis, som i visse tilfælde giver retshjælp, når der er tale om nødudlejning.

Subsidiært giver jeg afslag med den begrundelse, at det er min vurdering, at der ikke er rimelig grund til proces, idet det er min vurdering, at der sagen næppe fremmes til udsættelse af lejer på det foreliggende grundlag.

Jeg skal oplyse, at det ikke kan udelukkes, at sagen kan påklages til Ankenævnet for Forsikring, hvis Ankenævnet vurderer, at der ikke er tale om erhvervsmæssig udlejning.

Denne begrundelse fastholdes i forhold til Ankenævnet for Forsikring

3. 92952

Klageren har i en kommentar af 9/11 2018 til nævnet blandt andet anført:

> "Kommentar: Tilføjelse: Ejendommen blev i juni 2018 sat til salg efter lejer fraflyttede. Netop fordi jeg ikke ønsker at drive erhvervsudlejning. Den er ikke solgt endnu, men står fortsat tom.
> …
> Kommentar: Vejle Brand angiver i deres svarskrivelse, at ejendommen var forsikret på selskabets parcelhusbetingelser. Det er korrekt.
> Vejle Brand afviser med udgangspunkt i disse betingelser at yde retshjælpsdækning, idet tvister der opstår i forbindelse med sikredes erhverv er undtaget fra dækning.
> Som tidligere beskrevet (se bilag) har det aldrig været med erhvervsudlejning for øje, at jeg har udlejet omhandlende ejendom. Det er af nød. Jeg har selv boet i den og ejer kun denne ejendom foruden halvdelen af den beboelsesejendommen hvor jeg har min nuværende adresse sammen med min familie. Det har aldrig været med afkast for øje at min ejendom har været udlejet. Til at understøtte dette, kan jeg fremlægge et skattemæssigt underskud for hele perioden.
> Endvidere mener Vejle Brand ikke at der har været brug for juridisk assistance ifm den seneste fogedsag. Hvis fogedretten ikke mente der var en sag, ville den være blevet afvist uden yderligere. Fogedretten vurderede derimod at der var en sag. Der blev afholdt to retsmøder forud for modpartens advokat tilbød et forlig. Uden juridisk assistance var vi ikke kommet dertil.
> Vejle Brand har ved to tidligere lejligheder anerkendt at jeg var retshjælpsdækket på samme forsikringspolice. Se venligst uploadede kontoudtog fra min advokats klientkonto.
> Efter jeg ikke længere er kunde hos Vejle Brand, ændrer de pludselig kursen 180 grader.
> Sidst men ikke mindst har jeg uploaded uddrag af lærebogen "Retshjælpsforsikringen" (af Michael S. Wiisbye) til at understøtte min påstand om at Vejle Brand bør og skal dække i dette tilfælde."

Selskabet har i mail af 22/11 2018 til nævnet blandt andet bemærket:

> "I relation til klagers henvisning til …, 'Retshjælpsforsikringen' bemærkes:
>
> Den tidligere dannede praksis er i dag uaktuel, idet den tidligere praksis dannedes i lyset af, at ikke alle kommuner den gang havde et Huslejenævn. Den bog, hvortil der henviser er en ældre bog, som blev skrevet, da der ikke i alle kommuner var et Huslejenævn.
>
> I det, som hos Forsikring og Pension hed 'praksisudvalget', drøftedes netop dette forhold, og resultatet af de overvejelser, der blev gjort, var, at det ikke fandtes rimeligt, at personer, som var bosat i kommuner med Huslejenævn, var afskåret fra retshjælp, medens personer, som var bosat i kommuner, hvori der ikke var nedsat et huslejenævn, kunne opnå retshjælp til en boligretssag, hvis i øvrigt det øvrige betingelser var opfyldt."

I anmodningen om retshjælpsdækning af 7/12 2017 til selskabet er det blandt anført:

> "Som advokat for [klageren] skal jeg hermed ansøge om retshjælpsdækning til en fogedretssag om udsættelse af lejeren, …, fra af …, som min klient udlejer.
> …
> Jeg vedlægger til orientering udkast til udsættelsesbegæring, som agtes indleveret til Fogedretten i … med henblik på udsættelse af lejeren.

Det kan - som det forudsættes Dem bekendt - oplyses, at der er et særdeles konfliktfyldt forhold mellem min klient og lejeren. Det indebærer blandt andet, at lejeren igennem tiden har startet mange huslejenævnssager mv. Endvidere betaler lejeren først husleje mv., når denne modtager et påkrav om betaling af huslejen mv. Det betales endvidere først på sidste rettidige betalingsdato. Det er administrativt meget tungt for min klient, og det forekommer at være i strid med lejeloven.

Jeg må i denne forbindelse bemærke, at min klient alene udlejer lejemålet, fordi denne ikke kunne sælge det i sin tid. Der er således ikke tale om en professionel udlejer, og der er således ikke et økonomisk sigte for øje.

Jeg anmoder om retshjælpstilsagn til en retssag med henblik på at få lejeren udsat med afsæt i ovenstående. Den konkrete baggrund for udsættelsen sker med afsæt i, at lejeren ikke har betalt påkravsgebyret i forbindelse med påkravene, jf. bilag 2 i udsættelsesbegæringen.

Det må i denne forbindelse bemærkes, at lejeren kan udsættes på baggrund af den manglende betaling af påkravsgebyret, hvilket er fastslået i retspraksis. Enhver for sen betaling af leje er som udgangspunkt væsentligt. Dette desto mere set i lyset af, at udlejeren har skulle rykke hver måned for betaling.

Det er derfor min opfattelse, at lejeren kan udsættes på baggrund af det anførte, hvorfor jeg anmoder om retshjælpstilsagn til udsættelsessagen, idet lejeren ikke frivilligt er flyttet, hvorfor fogedens bistand er nødvendiggjort."

Selskabet har i mail af 19/7 2018 til klageren blandt andet anført:

"Jeg forstår det fortsat ikke, for jeg har tidligere redegjort for tingene, og jeg har haft indgående korrespondance med din advokat.

Jeg er tillige tidligere blevet anmodet om at tage stilling i en hypotetisk sammenhæng, nemlig om jeg ville have bevilget retshjælp, hvis jeg havde fået en ansøgning fra adv. …, hvortil jeg har svaret, at det ville jeg antageligt ikke.

Det er min vurdering, hvilket jeg har korresponderet indgående med din advokat om, at huslejenævnssager ikke er retshjælpsdækkede.

I den første sag, som var en huslejenævnssag, valgte jeg dog kulant at give en begrænset retshjælp på kr. 7.500. Jeg har tidligere redegjort for, at denne kulante retshjælpsbevilling var helt ekstraordinær, og der er altså ikke nogen form for præjudikatsværdi eller anden værdi i dette i forhold til din sag mod adv. ….

Den anden sag var ikke en huslejenævnssag, men derimod en umiddelbar fogedforretning (udsættelsessag), altså et retslig tvist, som efter min vurdering ikke kunne udelukkes fra retshjælpsdækning, men dette beroede på en subjektiv vurdering af, at din udlejning af den pågældende ejendom på daværende tidspunkt ikke kunne udelukkes at have karakter af 'nødudlejning'."

5. 92952

Klageren har i en klage til selskabet af 1/10 2018 blandt andet anført:

> "Ejendommen har tidligere været benyttet af undertegnede som erhvervsejendom. Da mit selvstændige erhvervsliv endte brat, stod jeg tilbage med ejendommen i 2011.
> Tiderne var mildt sagt ikke gunstige ift ejendomssalg i kølvandet på finanskrisen. Gennem et halvt år havde jeg ejendommen til salg uden at få den solgt. Da jeg ikke kunne blive ved med at finansiere en tom ejendom, så jeg ikke anden udvej end at ændre status på ejendommen fra blandet bolig/erhverv til privat beboelse og derefter leje den ud.
> Det skete umiddelbart efter. De første lejere boede der til udgangen af 2014. Ejendomsmarkedet var fortsat ret 'nedfrosset' hvorfor ejendommen blev genudlejet pr 1 januar 2015. Lejeren fraflyttede 1 juni 2018 hvorefter ejendommen straks blev sat til salg idet ejendomsmarkedet har bedret sig markant i den periode. Bemærk, at den er udbudt til alm privat beboelse og ikke som udlejningsejendom. Det har den aldrig været opført til. Der har udelukkende været tale om nødudlejning set i lyset af et ejendomsmarked på vågeblus i perioden.
> Derudover fabulerer du over om fogedretten ville fremme sagen eller ej - især henført til beløbsstørrelsen. Men der findes ikke en bagatelgrænse i denne del af lejeloven. Fogedretten fremmede hurtigt sagen og der blev indkaldt til retsmøde. Da sagen ret hurtigt stod klart til min fordel, foreslog lejers advokat, at der blev forhandlet om et forlig hvilket Fogedrettens jurist accepterede fandt sted umiddelbart før domsafsigelsen. Det endte med et frivilligt forlig der bestemte, at lejer frivilligt fraflyttede ejendommen 1 juni 2018."

I betingelserne for retshjælpsforsikring hedder det blandt andet:

> "3. Hvad dækker retshjælpsforsikringen
> Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet.
>
> 3.1 Tvist
> Ved tvist forstås en konkret, aktuel konflikt, som parterne ikke selv har kunnet løse, og som kan behandles af en domstol eller ved voldgift.
>
> Forsikringen dækker ikke udgifter til almindelig advokatrådgivning.
>
> 3.2 Rimelig grund
> Det er en betingelse for dækning, at der er rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene eller voldgift. Hvis der efter selskabets opfattelse ikke er rimelig grund, skal selskabet begrunde det.
>
> 3.3 Klagenævn
> Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. godkendte klagenævn eller klagenævn nedsat ved lov, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed. Denne forpligtelse gælder dog ikke, hvis det er åbenbart, at klagenævnet ikke kan realitetsbehandle sagen. Omkostninger i forbindelse med sådan klagebehandling dækkes ikke - se punkt 7.
> …
> 5. Hvilke tvister er ikke dækket
> Følgende tvister er ikke omfattet af retshjælpsdækningen:
>
> 5.1 Tvister i forbindelse med sikredes erhvervsudøvelse
> Ved erhvervsudøvelse forstås enhver aktivitet, uanset tab eller gevinst, der har karakter af, forbindelse med eller udspringer af sikredes:

a) Hovederhverv
b) Bierhverv (herunder bierhverv med karakter af hobby)
c) Formuedispositioner i forbindelse med ovenstående aktiviteter
…
7. Hvilke omkostninger er ikke dækket
Følgende omkostninger er ikke omfattet af retshjælpsdækningen:
a) Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. hvis sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi omkostningerne ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand"

Nævnet udtaler:

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde dækning for advokatomkostninger i forbindelse med en fogedsag om udsættelse en lejer, der har boet i hans ejendom. Klageren har anført, at han alene har udlejet ejendommen, fordi han ikke har kunnet sælge den og ikke med afkast for øje.

Klageren har i sagen oplyst, at ejendommen har tidligere har været benyttet som erhvervsejendom, men at han stod med ejendommen i 2011, da hans selvstændige virke var ophørt. Han har oplyst, at ejendommen var til salg i et halvt år, hvorefter status på ejendommen blev ændret fra bolig/erhverv til privatbeboelse, og ejendommen blev lejet ud umiddelbart efter. De første lejere fraflyttede ved udgangen af 2014. Da ejendomsmarkedet fortsat var "ret 'nedfrosset'", skete der ny udlejning til modparten pr. 1/1 2015. Modparten flyttede som følge af et forlig i fogedretten den 1/6 2018, hvorefter ejendommen blev sat til salg igen. Klageren har bemærket, at udlejning er sket "i lyset af et ejendomsmarked på vågeblus i perioden".

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at lejeforholdet har været af langvarig karakter på almindelige opsigelsesvilkår, og at dette må anses som en erhvervsmæssig aktivitet for klageren. Herudover har selskabet anført, at der ikke har været rimelig grund til proces. Det er blandt andet oplyst, at selskabet tidligere har givet tilsagn til klageren til lignende sager mod lejere, og selskabet har i mail af 19/7 2018 til klageren redegjort for, at det for den ene sag skete kulant og helt ekstraordinært, og for den anden sag med henvisning til, at det på daværende tidspunkt ikke kunne udelukkes, at der var tale om nødudlejning.

7. 92952

Ved opslag på boliga.dk kan det konstateres, at ejendommen blev solgt i oktober 2005 for 680.000 kr. Fra maj til oktober 2013 var ejendommen annonceret til salg til 1.100.000 kr. og blev herefter taget af markedet. Fra juli til november 2018 har ejendommen igen været til salg til 998.000 kr. og er igen taget af markedet.

Nævnet bemærker, at udlejning af fast ejendom, som ejeren ikke selv bebor, som udgangspunkt er at betragte som erhvervsudøvelse i retshjælpsbetingelsernes forstand, da udlejning almindeligvis 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 kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen tidligere ses kun at have været til salg i 2013, og at klageren ikke forsøgte et fornyet salg ved den første lejers fraflytning ultimo 2014.

Nævnet har også lagt vægt på selskabets oplysning om, at lejekontrakten med modparten var indgået på almindelige opsigelsesvilkår, og at det derfor må lægges til grund, at der ikke var tale om en kortere tidsbegrænset periode.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren - uanset salgsbestræbelserne i 2013 – samlet set ikke kan siges at have udfoldet sådanne salgsbestræbelser, at udlejningen over en så lang årrække fortsat kan anses som nødudlejning. Nævnet bemærker, at der i perioden er sket en vis bedring af ejendomsmarkedet.

Det forhold - at selskabet tidligere har dækket omkostninger til tvister mod den tidligere lejer - kan under de foreliggende omstændigheder ikke føre til andet resultat.

8. 92952

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen