

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. januar 2020 blev i sag nr. 93800:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Lokal Forsikring G/S
Holsted Park 15
4700 Næstved

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring. I klageskema af 26/5 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg arver et hus efter min afdøde mor og da jeg på daværende tidspunkt ikke vidste hvad der skulle ske med det blev det udlejet. Lejemålet ophørte efter 8 måneder. Der var uenighed om istandsættelse efter lejers fraflytning og sagen endte i bolignævnet i...

Grundet min psykiske tilstand efter min mors død fik jeg ikke rettidigt taget affære i sagen og lejer vandt sagen uberettiget. Jeg talte efterfølgende med min assurandør om muligheden for retshjælpsdækning og han mente at jeg var dækket hvorefter jeg kontaktede min advokat (anbefalet af assurandøren). Sagen blev efterfølgende genoptaget og efter et stykke tid meddelte lokalforsikring at de ikke dækkede alligevel da det efter deres opfattelse var erhverv. Den påstand var advokaten ikke enig i og jeg klagede over afgørelsen men lokalforsikrings advokat fastholdt. Har undersøgt alm opfattelse af erhverv og eksempelvis SKAT og Bolius definerer at erhvervsmæssig udlejning tidligst kommer på tale efter mindst 1 års udlejning. Jeg har også erfaret at den advokat forsikringsselskabet bruger er berygtet for at afvise stort set alt. Det skal nævnes at huset i dag er solgt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg forventer at forsikringen lever op til deres ansvar og dækker udgifterne i denne sag som jeg blev lovet da jeg forespurgte om jeg var dækket. Jeg står i dag med en klækkelig udgift til advokat. En udgift jeg ikke havde forventet da jeg troede jeg havde købt og betalt for en forsikring der skulle dække sådanne situationer.

Jeg har ikke umiddelbart nogen dokumenter jeg mener kan bruges her."

Selskabet har i kommentar af 18/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Sammenfattende gøres det gældende:

at [klageren] har udlejet den i sagen omhandlede ejendom uden tidsbegrænsning

at [klageren] ikke via forudgående salgsbestræbelser m.v. har dokumenteret at der er tale om nødudlejning

at den i sagen omhandlede tvist direkte relaterer sig til udlejningsforholdet – idet en fraflyttet lejer stævnedes [klageren] grundet uenighed om en flytteopgørelse

at [klagerens] primære beskæftigelse som ... er uden betydning for vurdering af undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikring pkt. 5.1

at SKATs afgrænsning af begrebet 'erhvervsmæssig udlejning' i relation til lejeindtægts skattemæssige behandling er uden betydning for vurdering af undtagelsen bestemmelsen i forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikring pkt. 5.1

at Lokal Forsikrings assurandør ikke forudgående har givet tilsagn om retshjælpsforsikringsdækning i sagen

Det må således fastholdes, at den i sagen omhandlede tvist har en sådan tilknytning til [klagerens] erhvervsudøvelse – herunder bierhverv med karakter af hobby – at retshjælpsforsikringsdækning med rette er afvist jfr. forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikring pkt. 5.1.

Vedrørende praksis på området henvises bl.a. til Ankenævns kendelserne 92.952, 89.245, 88.218 og 87.151.

Endvidere henvises modsætningsvis til Ankenævns kendelsen 79.963, hvor den konkrete tvist ikke omhandlede udlejningsforholdet eller driften af ejendommen (i modsætning til nærværende sag).

I relation til substansen i tvisten mellem lejer og [klageren] er det noteret at sidstnævnte angiveligt ikke fik 'rettidigt taget affære i sagen' og derfor tabte sagen.

Der vil således kunne tages forbehold for en sædvanlig rimlighedsvurdering af tvisten i relation til retshjælpsforsikringsdækning jfr. forsikringsbetingelser for retshjælpsforsikring pkt. 3.2.

Henset til sagsgenstandens størrelse på kr. 24.200 vil sagens i øvrigt forudsætningsvis skulle fremmes i henhold til reglerne om småsagsproces jfr. forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikring pkt. 12.

Eftersom det på det foreliggende grundlag er uklart om sagen blev afsluttet med hovedforhandling henvises særligt til forsikringsbetingelsernes pkt. 12.3a, hvoraf det bl.a. fremgår at egne advokatomkostninger til sagens forberedelse ikke er dækket af retshjælpsforsikringen."

Klageren har i brev af 4/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Svarskrivelse til forsikringsselskabets udtalelser.

Ankenævnet for Forsikring

3.

93800

1. At ejendommen blev lejet ud uden tidsbegrænsning skyldtes at lejer havde udtrykt ønske om at købe ejendommen men gerne ville bebo ejendommen i en periode. Det var så meningen at der efterfølgende blev lavet en handel hvor lejer så skulle overtage ejendommen.

2. Jeg kan ikke se hvordan dette skulle kunne udlægges som erhverv, jeg står med et hus som jeg har arvet efter min afdøde mor og har ikke økonomi til at have huset stående og kommer i kontakt med nogen der er interesserede i at købe det som lejer det for at komme i gang. Og hvis jeg ikke kan bruge de oplysninger som jeg finder hos myndighederne (Skat) ved jeg ikke hvor jeg skulle finde oplysning.

3. At Lokalforsikrings assurandør ikke har givet tilsagn er forkert. Jeg rettede forespørgsel til assurandøren som ikke bare sagde at det var uden tvivl dækket ind af forsikringen men også anbefalede den advokat, ..., som jeg derfor benyttede. Jeg fik af samme advokat den vurdering at jeg havde en god sag, med god mulighed for at vinde og derfor blev sagen sat i gang.

4. Vedrørende at jeg 'angiveligt ikke fik taget rettidig affære' skyldtes det at jeg var meget ude af balance grundet min mors overraskende død og først nu 3 år efter er nogenlunde ovenpå igen.

Jeg er derfor ikke enig med forsikringsselskabet og deres advokat og mener at selskabet burde stå ved og dække den advokatbistand som her var nødvendig.

For en god ordens skyld skal nævnes at huset er solgt."

Selskabet har i brev af 24/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"De enkelte punkter giver anledning til følgende bemærkninger:

Ad punkt 1 Det forhold at lejere angiveligt havde udtrykt ønske om, at købe ejendommen ses ikke have betydning for, at lejeaftalen blev indgået uden tidsbegrænsning.

Ad punkt 2 Der henvises på ny til, at forgæves forudgående salgsbestræbelser ikke er dokumenteret, ligesom fortolkning/afgrænsning af tvistens erhvervsmæssige tilknytning skal ske på basis af forsikringsbetingelsernes bestemmelser herom (forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikring pkt. 5.1.).

Ad punkt 3 Det må fastholdes, at Lokal Forsikringens assurandør ikke har givet tilsagn om retshjælpsforsikringsdækning. Det skal i den forbindelse fremhæves, at Lokal Forsikringens assurandører aldrig udtaler sig om forsikringsdækning til en konkret skade, ligesom [klageren] har bevisbyrden for at et sådant tilsagn skulle være meddelt.

Ad punkt 4 Lokal Forsikring har isoleret forståelse for, at [klageren] var i en svær situation grundet dødsfald i familien, uden at dette dog kan tillægges betydning i den konkrete sag.

Under henvisning til ovennævnte samt tidligere fremførte bemærkninger i vores tidligere skrivelser i sagen til ankenævnet, må det sammenfattende fastholdes at retshjælpsforsikringsdækning med rette er afvist."

Klageren har i brev af 30/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Ad punkt 1

...

Jeg har aldrig tidligere haft noget med udlejning at gøre og var, som bekendt, på det tidspunkt ikke i stand til at handle anderledes.

Ad punkt 2

...

Jeg ved ikke hvad jeg skulle 'dokumentere'? Huset var allerede, da min mor levede, sat til salg, hvilket naturligvis blev standset ved hendes død.

Jeg anede ikke hvad jeg skulle stille op med det og så udlejningen som en nødløsning indtil jeg igen måtte være i stand til at overse situationen og derfor blev det udlejet til nogen der var interesseret i at købe det.

Ad punkt 3

...

Jeg har muligvis nok bevisbyrden men jeg er opdraget med at et ord er et ord og da jeg forespørger hos den person som er min kontakt hos LF og får fortalt at det er dækket og samtidig får anbefalet en advokat ser jeg ikke nogen grund til at tvivle på det forsikringsselskab jeg har tillid til. Så at assurandører ikke udtaler sig er det rene vrøvl.

Ad punkt 4

...

Jeg har ingen kommentar til dette punkt ud over at det jo er nemt at slå på folk der ligger ned.

Min sidste kommentar er følgende: Jeg har forhørt mig hos adskillige kontakter inden for advokatområdet og alle siger samstemmende at LF's advokat ... er berygtet for at afvise stort set alt og at der er tilfælde hvor LF har 'overrulet' hans afvisninger da de var urimelige hvilket jeg også mener er tilfældet her.

Jeg har fra starten af mit kundeforhold hos Lokal Forsikring haft fuld tillid til selskabet og har anbefalet mange til at skifte selskab hvilket flere har gjort. Men må erkende at det åbenbart var en fejl."

Klageren har i brev af 29/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg kan kun fastholde min tidligere kommentar og endnu en gang gøre opmærksom på at der ikke på ingen måde er tale om erhverv i forbindelse med udlejningen men udelukkende et spørgsmål om at få tingene til at løbe rundt indtil huset blev solgt. Jeg er ... og det er mit erhverv og min hustru er ... og vores indtægt er begrænset og ikke til at dække flere ejendomme end den vi selv bor i."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af lejekontrakten underskrevet af udlejer og lejer den 13/11 2016 fremgår bl.a.:

"Boligen lejes ud med forkøbsret til lejer. Denne forkøbsret skal anvendes inden 14 dage efter eventuelt fremsendt købstilbud fra anden part på de samme vilkår som anden køber tilbyder. Ac-

Ankenævnet for Forsikring

5.

93800

cepteres handlen ikke af lejer, eller modtager udlejer ikke svar indenfor fristen, anses lejemålet for op sagt af lejer."

Af stævning fra modparten fremgår bl.a.:

"Påstand:

Sagsøgte dømmes at betale til sagsøgeren kr. 24.200,00 med tillæg af den til enhver tid værende procesrente (pt. Nationalbankens referencerente + 8%) af kr. 24.000,00 fra 9. april 2018 til betaling sker.

Af det påstævnte beløb udgør kr. 100,00 inkassogebyr og kr. 100,00 rykkergebyr.

Sagsfremstilling:

Sagsøgerne har boet til leje i sagsøgtes ejendom på adressen ... Lejekontrakt fremlægges som sagens bilag 1.

Sagsøgerne betaler ved overtagelse af lejemålet i alt kr. 24.000,00 i depositum og forudbetalt leje.

Lejemålet opsiges af sagsøgerne den 26. juni 2017 og fraflyttes den 1. august 2017.

Fraflytningssyn afholdes henholdsvis den 27. august 2017 og den 10. september 2017.

Sagsøgte fremsætter flytteopgørelse lydende på kr. 26.554,00. Kravet bestrides af sagsøgerne.

Idet sagsøgte ikke har overholdt lejelovens § 98, stk. 2 indbringer sagsøgerne sagen for Huslejenævnet for ... Kommune.

Nævnet træffer den 15. februar 2018 afgørelse om, at sagsøgtes krav er fortabt samt at sagsøgte skal tilbagebetale indbetalt depositum og forudbetalt husleje med i alt kr. 24.000,00 til sagsøgerne. Betaling skal have fundet sted senest 6 uger fra nævnets afgørelse. Huslejenævnets afgørelse fremlægges som sagens bilag 2.

Sagsøgte har ikke overholdt fristen på 4 uger for indbringelse af Huslejenævnets afgørelse for Boligretten, hvorfor sagsøgte har fortabt muligheden for at bestride nævnets afgørelse og sagsøgeres krav.

Da sagsøgte trods påkrav, som senest fremsendt den 8. juni 2018 (bilag 3), fortsat ikke har betalt, er nærværende stævning nødvendig.

Anbringender:

Til støtte for påstanden gøres det gældende,

- at Huslejenævnet har truffet afgørelse i sagen,
- at sagsøgernes krav udgør det påstævnte beløb,
- at sagsøgte ikke har indbragt sagen for Boligretten inden for 4 ugers fristen,
- at sagsøgters krav er forfaldent,
- at sagsøgte derfor er pligtig at betale i henhold til nævnets afgørelse,
- at § 10 i Lov om inkassovirksomhed er iagttaget, og
- at sagsøger er berettiget til renter iht. Renteloven."

Af svarskrift fra klagerens advokat fremgår bl.a.:

"PÅSTAND 1 – processuelt:

... Kommunes Huslejenævns afgørelse af 26. februar 2018 genoptages efter boligreguleringslovens § 43 stk. 2.

PÅSTAND 2 - materielt

Principal frifindelse, subsidært frifindelse mod betaling af et beløb mindre end det påstævnte efter rettens skøn.

SAGSFREMSTILLING:

Sagsøgers sagsfremstilling svarer på nogle punkter til sagsøgte opfattelse af det faktuelle forløb, men der er også store afvigelser, hvilket vil fremgå af det følgende.

Det afvises, at lejemålet blev fraflyttet af sagsøger den 1. august 2017. Sagsøger havde helt frem til at sagsøgte skiftede låsen på lejemålet den 5. september 2017 adgang til lejemålet, og sagsøgte fik aldrig udleveret nøglerne til lejemålet.

Det gøres således gældende, at sagsøger reelt først fraflyttede lejemålet den 5. september 2017, hvor sagsøgte skiftede låsen, og sagsøger derfor ikke længere havde adgang til lejemålet.

Ved fraflytningssyn den 10. september 2017 mødte sagsøger ikke op trods varslet om flyttesynet. Efter fraflytningssynet den 10. september 2017 fremsendte sagsøgte den 23. september mail til sagsøger, hvor sagsøgte opregnede de mangler, som sagsøgte mente sagsøger havde ansvaret for, jf. bilag A.

ANBRINGENDER VEDR. PÅSTAND 1:

Til støtte for påstanden om genoptagelse af afgørelsen fra ... Kommunes Huslejenævns afgørelse af 26. februar 2018 gøres det gældende,

- at boligretten efter boligreguleringslovens § 43 stk. 3 kan tillade at en afgørelse truffet af et huslejenævn kan indbringes for boligretten efter udløbet af 4 ugers-fristen, når ansøgning indgives inden et år efter afgørelsen,
- at dette svarskrift indeholder en ansøgning om, at sagsøgte kan anfægte ... Kommunes Huslejenævns afgørelse af 26. februar 2018, og dermed indbringe afgørelsen for Boligretten,
- at en manglende tilladelse til, at sagsøgte kan argumentere imod ... Kommunes Huslejenævns afgørelse af 26. februar 2018 reelt vil være en afgørelse af den sag sagsøgerne har anlagt ved stævning af 12. september 2018, og som Retten i ... den 4. december 2018 har givet tilladelse til genoptagelse af efter, at sagsøgte var dømt som udeblevet ved dom af 1. oktober 2018,
- at genoptagelsen den 4. december 2018 derfor reelt vil være indholdsløs, hvis ikke der samtidig gives tilladelse til, at ... Kommunes Huslejenævns afgørelse af 26. februar 2018 kan blive behandlet materielt af Boligretten og,
- at sagsøgte ikke tidligere har indbragt huslejenævnets afgørelse for boligretten idet sagsøgte ikke har været repræsenteret ved advokat, og har været i en retslig vildfarelse om reglerne, og det derfor vil være retssikkerhedsmæssigt betænkeligt i den nuværende situation ikke at give tilladelsen til materielt at behandle ... Kommunes Huslejenævns afgørelse af 26. februar 2018.

ANBRINGENDER VEDR. PÅSTAND 2:

Til støtte for den materielle påstand gøres det gældende,

- at sagsøgerne aldrig har afleveret nøglerne til lejemålet, og kan derfor efter praksis ikke anses for at have fraflyttet lejemålet før sagsøgte skiftede låsen den 5. september 2017,
- at der blev afholdt fraflytningssyn den 10. september 2017, hvor sagsøger ikke deltog,
- at sagsøgte den 23. september fremsendte en opgørelse over der fejl og mangler som sagsøger skulle udbedre, og gjorde tydelig opmærksom på, at endelig regning ville blive fremsendt, når de pågældende arbejder var udført og,
- at sagsøger derfor har overholdt reglen i lejelovens § 98 stk. 2."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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.

...

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
- d) Ansættelsesforhold
- e) Finansiell spekulation

...

12. Særlige regler for småsager

For sager, som kan behandles som småsager efter retsplejelovens kapitel 39, gælder tillige følgende regler:

...

12.3 Hvilke omkostninger er ikke dækket

- a) Egne omkostninger til advokat eller rettergangsfuldmægtig under sagens forberedelse"

Nævnet udtaler:

Klageren har anmodet selskabet om retshjælpsdækning til en sag, hvor han som udlejer af en ejendom blev sagsøgt af lejer, da der efter lejers fraflytning var uenighed omkring en flytteopgørelse. Ejendommen var udlejet i perioden fra den 1/12 2016 til den 1/8 2017.

Klageren har blandt andet anført, at der ikke er tale om erhvervsmæssig udlejning. Han arvede ejendommen efter sin afdøde mor, og da han på daværende tidspunkt ikke vidste, hvad der skulle ske med ejendommen, blev den udlejet. Forinden moderens død var ejendommen sat til salg, men dette blev standset efter hendes død. Han så udlejning som en nødløsning, indtil han igen var i stand til igen at overskue situationen. Ejendommen blev udlejet til en lejer, som havde udtrykt ønske om at købe ejendommen, og da hun gerne ville bebo ejendommen i en periode forinden, blev ejendommen lejet ud uden tidsbegrænsning. Det var herefter meningen, at hun skulle overtage ejendommen. Lejemålet ophørte efter 8 måneder, og ejendommen er i dag solgt til anden side. Han har endvidere anført, at selskabets assurandør har givet tilsagn om retshjælpsdækning, og at assurandøren anbefalede den advokat, som han benyttede. Han kræver derfor, at selskabet dækker sagens udgifter i overensstemmelse med tilsagnet.

Selskabet har afvist at yde resthjælpsdækning under henvisning til, at tvisten har tilknytning til klagerens erhvervsudøvelse, herunder bierhverv med karakter af hobby, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.1. Selskabet har endvidere bemærket, at selskabets assurandør ikke har givet tilsagn om retshjælpsdækning. Selskabet har herudover anført, at "i relation til substansen i tvisten mellem lejer og [klageren] er det noteret at sidstnævnte angiveligt ikke fik 'rettidigt taget affære i sagen' og derfor tabte sagen. Der vil således kunne tages forbehold for en sædvanlig rimlighedsvurdering af tvisten i relation til retshjælpsforsikringsdækning jfr. forsikringsbetingelser for retshjælpsforsikring pkt. 3.2. Henset til sagsgenstandens størrelse på kr. 24.200 vil sagen i øvrigt forudsætningsvis skulle fremmes i henhold til reglerne om småsagsproces jfr. forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikring pkt. 12. Eftersom det på det foreliggende grundlag er uklart om sagen blev afsluttet med hovedforhandling henvises særligt til forsikringsbetingelsernes pkt. 12.3a, hvoraf det bl.a. fremgår at egne advokatomkostninger til sagens forberedelse ikke er dækket af retshjælpsforsikringen".

Ved opslag på boliga.dk kan det konstateres, at ejendommen var annonceret til salg fra oktober 2015 til marts 2016 og blev herefter taget af markedet. I november 2017 blev ejendommen overdraget i forbindelse med en familiehandel. Fra januar 2019 til april 2019 var ejendommen annonceret til salg, og den blev solgt ved et almindeligt frit salg i april 2019.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.1, at forsikringen ikke dækker "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: ... b) Bierherv (herunder bierherv med karakter af hobby). c) Formuedispositioner i forbindelse med ovenstående aktiviteter".

Nævnet bemærker, at udlejning af fast ejendom, som ejeren ikke selv bebor, som udgangspunkt anses som erhvervsudøvelse i retshjælpsbetingelsernes forstand.

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 tvisten vedrører selve udlejningsforholdet og 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 lejeperiode.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at en assurandør i selskabet har givet tilsagn om retshjælpsdækning.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at eksempelvis SKAT og Bolius definerer, at erhvervsmæssig udlejning tidligst kommer på tale efter mindst 1 års udlejning, kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

93800

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels