

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. april 2020 blev i sag nr. 94585:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring. I klageskema af 12/12 2019 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Forsikringstager har familieforsikring hos GF Forsikring incl. retshjælpsdækning.

Forsikringstager har anmeldt en tvist mod en tidligere lejer af ejendommen [adresse] (vedr. fraflytningstvist: Ødelæggelse af haven / erstatning for et fjernet spejl og et fjernet indbygningsskab / manglende rengøring.

Sagen har verseret ved Huslejenævnet i ... kommune samt ved Retten i ... GF Forsikring har nægtet at yde retshjælp i sagen med henvisning til, at selskabet er af den opfattelse, at forsikringstager er professionel udlejer - hvilket ikke er tilfældet. Forsikringstager har alene udlejet en ejendom til lejerne.

Forsikringstagerens advokat har klaget til selskabet - men klagen er afvist af selskabet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning for sagsomkostninger til advokatbistand, sagsomkostninger til modparten (lejerne) m.v."

Selskabet har i brev af 20/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist bekræftes, at [klageren] har tegnet husforsikring med retshjælpsdækning for ejendommen beliggende ... Forsikring trådte i kraft pr. 1. marts 2013.

GF Forsikring afviste dækning til retssag, som forsikringstager ønskede at anlægge mod lejerne af ejendommen. Selskabet henviste til retshjælpsbetingelsernes punkt 5.1, hvorefter der ikke ydes dækning til tvister i forbindelse med sikredes erhvervsudøvelse.

Sagsfremstilling

Forsikringstager udlejede sin ejendom beliggende ..., i en knap 5-årige periode, fra 15. september 2013 til 31. maj 2018.

Advokaten anmodede om retshjælpsdækning til at anlægge sag mod lejerne ved byretten. Sagen vedrørte uenighed om flytteopgørelsen. Retshjælpsansøgningen af 7. november 2018 fremlægges som **bilag 1**.

Lejekontrakt og stævning med bilag var vedlagt retshjælpsansøgningen. De samlede bilag til retshjælpsansøgningen fremlægges som **bilag 2**. Påstanden i stævningen lød på 31.369,28 kr.

Selskabet besvarede henvendelsen den 8. november 2018 (**bilag 3**) og skrev bl.a.

*... 'Det fremgår, at vores fælles kunde har udlejet sin ejendom beliggende ...
Nu har han en tvist med sine tidligere lejere om betaling af fraflytningsudgifter, i alt 31.369,28 kr.
Vi antager, at sagen behandles under småsagsprocessen*

Af lejekontrakten kan vi se, at lejeforholdet ikke var tidsbegrænset. Modparten boede i ejendommen i perioden fra 15. september 2013 til 31. maj 2018.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne 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:

- a) Hovederhverv*
- b) Bierhverv (herunder bierhverv med karakter af hobby)*
- c) Formuedispositioner i forbindelse med ovenstående aktiviteter*
- d) Ansættelsesforhold*
- e) Finansiell spekulation*

Da sikrede optræder som udlejer af fast ejendom, er der tale om en erhvervsmæssig tvist i retshjælpsforsikringens forstand. På det foreliggende grundlag kan vi derfor ikke tilbyde at dække småsagen'.

Den 13. november 2018 svarede advokaten, at han var uenig i, at der var tale om en erhvervsmæssig tvist. Han henviste til ankenævnskendelse og bad om revurdering. Hans mail af 13. november 2018 fremlægges som **bilag 4**.

Selskabet bad advokaten oplyse, hvad årsagen var til, at ejendommen blev udlejet, samt oplyse hvor forsikringstager boede i den periode, huset var udlejet til modparten.

Herefter hørte selskabet ikke fra advokaten i en længere periode.

Forsikringstager indbragte sagen for Huslejenævnet den 27. marts 2019. (Sagen havde tidligere været indbragt for retten, som imidlertid henviste sagen til Huslejenævnet). Huslejenævnet afgjorde, at forsikringstager skulle betale 7.500,82 kr. til lejer. Huslejenævnets afgørelse fremlægges som **bilag 5**.

Den 3. juli 2019 skrev advokaten igen til selskabet. (Korrespondancen fra 3. juli 2019 og til sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring er fremlagt som bilag fra klager). Han oplyste bl.a. at forsikringstager

'.. har udlejet boligen i et ikke erhvervsmæssigt øjemed, idet boligen er udlejet til en pris svarende til udlejers husleje i en anden bolig. Derfor er det min opfattelse, at GF Forsikring bør yde retshjælp i denne sag. Som tidligere nævnt (læs venligst min mail sendt til selskabet den 13.11.18) henvises til den tidligere fremsendte kendelse nr. 50.000 fra Ankenævnet for Forsikring hvor en udlejer bevilges retshjælp i en tilsvarende sag som denne'..

Den 5. juli 2019 svarede selskabet, at eftersom forsikringstager advokat ikke havde oplyst, hvad årsagen var til, at sikrede udlejede sin bolig, kunne selskabet ikke – på det foreliggende grundlag - anerkende, at sagen dækkes af retshjælpsforsikringen, idet der ikke var dokumentation for, at der var tale om nødudlejning.

Den 18. november 2019 skrev advokaten, at årsagen til at udlejning var nødvendig var, at forsikringstager havde forsøgt selvmord på adressen, hvorfor han ikke kunne hold ud at være der.

Selskabet henviste i mail af 20. november 2019 til tidligere fremsendte mails, hvor det var oplyst, at nødudlejning alene kunne gøres gældende, når flere forskellige punkter var opfyldt: Forsikringstager flytter fra ejendommen og udlejer af nødvendighed, det har ikke været muligt at sælge ejendommen, der er alene tale om midlertidig udlejning, samt at forsikringstager både før og under lejemålet har foretaget seriøse salgsbestræbelser.

Samme dag svarede advokaten, at forsikringstagers ejendomsmægler havde frarådet ham at sælge grundet vilkår på ejendomsmarkedet, og at de også har talt om det i udlejningsperioden. Udlejningen har været midlertidig.

Selskabet fastholdt afvisningen med henvisning til retshjælpsbetingelsernes punkt 5.1 i mail af 27. november 2019. Det blev fastholdt, at der er tale om erhvervsudøvelse på lige fod med anden udlejning af fast ejendom, og at der ikke er tale om nødudlejning.

Den 29. november 2019 blev sagen hovedforhandlet ved retten i ... Da retten tilkendegav, hvilket udfald sagen ville få, indgik parterne forlig. Lejerne blev i forbindelse med omkostningsfastsættelsen anset som de vindende parter. Retsbogen fremlægges som **bilag 6**.

GF Forsikrings afgørelse

Selskabet fastholder, at der ikke er tale om nødudlejning, og at sagen således er undtaget fra dækning jf. forsikringsbetingelserne punkt 5.1, hvorefter forsikringen ikke dækker tvister i forbindelse med sikredes erhvervsudøvelse.

Vi henviser til Michael S. Wiisbyes bog 'Retshjælpsforsikringen', s. 121 – 128, hvorefter tvister så godt som altid anses for erhvervsmæssige, når forsikringstager lejer hele sit hus ud, medmindre der er tale om såkaldt nødudlejning – altså en midlertidig nødforanstaltning. Ankenævnspraksis er restriktiv, og nødudlejning kræver:

1. Sikrede er flyttet og udlejer af nødvendighed
2. Ej muligt at sælge den faste ejendom
3. Midlertidig udlejning

4. Før og under lejemål foretager sikrede seriøse salgsbestræbelser, og
5. Sikrede har selv beboet ejendommen på et tidspunkt.

Disse betingelser er ikke opfyldt.

Ankenævnet for Forsikring har truffet afgørelse i flere lignende sager, hvor tvisten var omfattet af erhvervsundtagelsen, f.eks.:

AK92952 (2019)

Klager over selskabets afslag på at yde tilsagn om retshjælpsdækning til en retssag vedrørende udsættelse af en lejer fra klagers ejendom. Selskabet anførte, at der var tale om erhverv. Klager anførte, at der var tale om nøddudlejning og ikke udlejning med henblik på et afkast. Det fremgik af sagen, at ejendommen sidst havde været til salg i 2013, hvorefter den blev udlejet ad 2 omgange og senest til modparten. Der var ikke forsøgt salg mellem de 2 lejeperioder. Lejeaftalen med sene-ste lejer var indgået med normale opsigelsesvilkår. Nævnet fandt efter en gennemgang af sagen ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning. Selskab medhold.

AK 89245 (2016)

Klager over afvisning af at yde tilsagn til retssag mod lejer af fast ejendom. Klager havde beboet ejendommen indtil 2011. Han havde haft ejendommen til salg over 3-4 måneder i sensommeren 2012. I efteråret 2012 udlejede han den tidsubegrænset. I august 2013 udlejede han den til en anden lejer tidsubegrænset. Huslejenævnet gav primo december 2014 lejer medhold i, at huslejen og lejemålets størrelse var for højt fastsat, og at en aftalt trappelejeklausul var ugyldig. Klager indgik medio ny aftale med ejendomsmægler om salg af ejendommen og stævnedes ultimo december lejeren med påstand om, at han skulle tilpligtes at anerkende, at den aftale ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi. Nævnet bemærkede, at udlejning af fast ejendom, som ejeren ikke selv beboede, som udgangspunkt var at betragte som erhvervsudøvelse i retshjælpsbetingelsernes forstand. Nævnet fandt, at der ikke er fremlagt oplysninger, der kan begrunde at udgangspunktet fraviges. Nævnet tog ikke stilling til, om selskabet tillige var berettiget til at afvise med henvisning til, at der ikke var rimelig grund til at føre retssagen. Selskab medhold.

AK88218 (2015)

Klager over afslag på tilsagn om retshjælpsdækning til en tvist med lejerne af klagers hus. Klager skulle i juli 2013 til udlandet og arbejde, og hun udlejede sit hus pr. oktober 2013, hvorefter der opstod en tvist omkring huslejens størrelse og opsigelse af lejemålet. Forud for udlejningen havde klager haft huset til salg fra marts til juni 2013 men havde opgivet at sælge, da selskabet havde afvist at tegne ejerskifteforsikring for huset på grund af oplysninger om sætningsskader i tilstandsrapporten. Selskabet afviste dækning med henvisning til retshjælpsbetingelsernes § 3, stk. 1, litra a) om erhvervsudøvelse, og henviste til, at der ikke var tale om nøddudlejning. Nævnets flertal kunne ikke kritisere selskabets afgørelse. Mindretallet fandt efter en samlet vurdering, at der ikke var tale om erhvervsudøvelse i retshjælpsforsikringens forstand. Selskab medhold.

Det klare udgangspunkt er således, at tvister mellem forsikringstager som udlejer og hans lejere vedrørende flytteopgørelse anses for omfattet af erhvervsundtagelsen.

- Huset var udlejet i knap 5 år.
- Huset var ikke sat til salg på noget tidspunkt i løbet af lejeperioden.

- Det fremgår af lejekontrakten, at lejemålet fortsætter, indtil det ophæves. Der var således ikke tale om et tidsbegrænset lejeforhold.
- AK50.000 og AK89.285 er ikke sammenlignelige med aktuelle sag idet de vedrører fremleje i en begrænset periode, mens udlejer var henholdsvis udstationeret i forbindelse med arbejde og var flyttet sammen med en anden person.
- I AK50.874 var der alene tale om en mindre del af ejendommen som blev udlejet, hvorfor den afgørelse heller ikke kan sammenlignes med nærværende sag, hvor det er hele ejendommen, der blev udlejet
- Det forhold, at boligen var udlejet til en pris svarende til udlejers husleje i en anden bolig, kan ikke i sig selv begrunde, at udlejningen af ejendommen var erhvervsmæssig i retshjælpsforsikringens forstand

Vi afventer herefter Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af sagen."

Klagerens advokat har i brev af 2/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat min opfattelse:

- At min klient ikke har opnået nogen form for fortjeneste i forbindelse med udlejning af ejendommen, samt at der ikke er tale om erhvervsmæssig udlejning i nogen henseende.
- At min klient alene er fraflyttet ejendommen af tvingende nødvendighed.
- At der er tale om en midlertidig udlejning uagtet lejeaftalen ikke var tidsbegrænset.
- At min klient har forsøgt at sælge ejendommen idet min klient på et tidspunkt havde kontakt til en ejendomsmægler.
- At min klient selv har beboet ejendommen.

Henset til ovenstående har min klient opfyldt alle de betingelser, der er oplistet i forsikringsbetingelser f.s.v.a. ydelse af retshjælp i en sag som denne. I den forbindelse er det min opfattelse, at selskabet anlægger en alt for restriktiv opfattelse af hvad erhvervsmæssig udlejning er i forsikringsretlig henseende.

F.s.v.a. kendelser afsagt af Ankenævnet for Forsikring kan nævnes:

- sag nr: 89285 hvor en forsikringstager fik ydet retshjælp i en lejesag, idet selskabet ikke var berettiget til at afvise retshjælpsdækning med henvisning til den citerede dækningsundtagelse i forsikringsbetingelserne samt baggrunden for fremlejemålet og at forsikringstager havde udlejet boligen for den samme leje som han betalte andetsteds.
- Sag nr. 83.064 hvor nævnet fandt, at selskabet var uberettiget til at afvise retshjælpsdækning.
- Sag nr. 63.174: hvor nævnet fandt, at selskabet ikke kunne afvise retshjælpsdækning under påberåbelse af, at der var tale om en tvist af erhvervsmæssig karakter.
- Sag nr. 54.981: hvor nævnet fandt, at selskabet skal anerkende, at klageren ikke kan nægtes retshjælpsdækning med den begrundelse, at den foreliggende tvist er erhvervsmæssig.

- sag nr. 50.874: hvor nævnet fandt, at selskabet skal anerkende, at tvisten er af en sådan karakter, at den ikke omfattes af undtagelsesbetingelserne om tvister opstået i forbindelse med erhvervsudøvelse.
- sag nr. 50.000 hvor nævnet fandt, at selskabet skal anerkende, at sagen ikke omfattes af retshjælpsforsikringens dækningsundtagelse for tvister i forbindelse med erhvervsudøvelse.

Med disse bemærkninger er det min fortsatte opfattelse, at GF Forsikring skal tilpligtes at yde retshjælp til min klient i denne sag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker retshjælpsforsikringen
Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet.

...

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"

Nævnet udtaler:

Klageren har anmodet selskabet om retshjælpsdækning til en sag, hvor han som udlejer af en ejendom har sagsøgt lejer, da der efter lejers fraflytning var uenighed omkring fraflytningsudgifter. Ejendommen var udlejet i perioden fra den 15/9 2013 til den 31/5 2018.

Klagerens advokat har blandt andet anført, at klageren ikke har opnået nogen form for fortjeneste i forbindelse med udlejning af ejendommen, samt at der ikke er tale om erhvervsmæssig udlejning i nogen henseende, at klageren alene er fraflyttet ejendommen af tvingende nødvendighed, at der er tale om en midlertidig udlejning, uagtet lejeaftalen ikke var tidsbegrænset, at klageren har forsøgt at sælge ejendommen, idet han på et tidspunkt havde kontakt til en ejendomsmægler, og at klageren selv har beboet ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring

7.

94585

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om nødudlejning, og at sagen således er undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.1, hvorefter forsikringen ikke dækker tvister i forbindelse med sikredes erhvervsudøvelse.

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) Bierhverv (herunder bierhverv 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, at ejendommen var udlejet til modparten i knap 5 år, at lejekontrakten med modparten var indgået på almindelige opsigelsesvilkår, og at der derfor ikke var tale om en kortere tidsbegrænset lejeperiode. Nævnet har også lagt vægt på, at boligen ikke ses sat til salg på noget tidspunkt i løbet af udlejningsperioden.

Det, som klagerens advokat i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings