

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. oktober 2020 blev i sag nr. 95224:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Købstædernes Forsikring GS
Strandgade 27A
1401 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring. Klagerens advokat har i brev af 2/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ved nærværende indklager jeg herved, på vegne af [klageren] (herefter kaldet klager), Købstædernes forsikring (herefter kaldet indklagede) for ankenævnet, idet indklagede har givet et afslag på at dække en sag under retshjælpsforsikringen.

Til belysning af sagen vedlægger jeg sagens dokumenter, idet jeg kan oplyse, at der er tale om en ejendom, som klager har haft udlejet i mange år (qua hans lave alder ved start udlejning hvor han ikke kunne bebo den selv), hvor en lejer efter [klageren] flyttede ind – men lejer fysisk undlod at flytte, og sagen måtte indbringes for fogedretten.

På tidspunktet hvor lejer skulle være flyttet fra hele ejendommen, var klager tilmeldt ejendommen, men kunne ikke komme ind på grund af lejers fysiske nægtelse af at give adgang / at have rømmet huset.

Sagen blev indbragt for fogedretten, hvor [klageren] var repræsenteret af advokat

Sagen blev vundet af [klageren], jf. vedlagte fogedkendelse, og klager har modtaget en regning fra ... på kr. 15.000 + moms for dennes assistance. Kopi vedlagt.

Den regning vil indklagede ikke dække, med begrundelsen at udlejningen er erhvervsmæssig.

Klager bestrider at der er tale om erhverv, idet jeg henviser til vedlagte udskrift fra CVR som viser, at klager ikke er registreret som personligt drivende nogen erhvervsvirksomhed – og idet ejendommen er ejet af klager personligt.

Ankenævnet for Forsikring

2.

95224

Jeg vedlægger en udskrift fra SKATs hjemmeside hvor de i billeder viser forskellige situationer hvor borgere udlejer deres effekter – et sommerhus – en båd osv. Men ingen af disse borgere bliver erhvervsdrivende så de skal betale SKAT.

Det ville også betyde at al fremleje af en bolig jf. LL § 69 ville blive erhverv, og de tvister det kan give, ville være erhvervsmæssige, og ikke dækket uagtet at der er tale om forbruger-til-forbruger fremleje.

Jeg vil gøre gældende at forsikringsselskabet skal dække.

Jeg vil også gøre gældende, at sagen skal behandles med den forudsætning, at klager på tidspunktet for tvistens opståen, bor i ejendommen (svarende til den tilmelding han har foretaget til ejendommen), og der med andre ord er tale om en situation hvor en 3. mand rejser et krav mod ejendommen, medens klager bor i ejendommen."

Selskabet har i brev af 3/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager der har tegnet retshjælpsforsikring, klager over at vi har afvist at give tilsagn om retshjælpsdækning i forbindelse med en tvist med lejer.

Det er vores opfattelse, at der er tale om en tvist, som udspringer af erhverv, idet forsikringstager har udlejet et hus ud til den samme lejer gennem 16 år.

Vi modtog anmodning om retshjælpsdækning til sagen d. 10.04.2019. **(Bilag 1)**

Af anmeldelsen og de tilhørende bilag fremgik det, at forsikringstager var ejer af ejendommen, beliggende ..., i sin egenskab af ene-... gennem ...selskabet ..., som forsikringstager havde stiftet sammen med sin far, som var ... i selskabet.

Ejendommen blev udlejet d. 01.05.2003 til lejer. Lejekontrakten var indgået mellem lejer og ... – underskrevet af forsikringstagers far, idet forsikringstager på tidspunkt for udlejningens opstart var umyndig. Lejekontrakten var indgået med en aftalt tidsbegrænsning frem til d. 01.03.2009. **(Bilag 2)**

Forsikringstager var på tidspunktet for opstart af udlejningen [under 18 år] gammel og lejede derfor huset ud fordi, at han ikke var gammel nok selv til at benytte huset.

D. 28.04.2008 blev lejekontrakten forlænget frem til d. 01.03.2014, fordi forsikringstager på tidspunktet var under uddannelse og derfor ikke var økonomisk i stand til, at betale udgifterne med sin SU.

D. 20.06.2014 blev den yderligere forlænget til frem til d.01.03.2019, fordi forsikringstager boede sammen med sin kæreste i en lejlighed i ... og derfor ikke havde brug for at bo i huset selv.

Herefter ville forsikringstager og hans kæreste gerne bebo huset selv, hvorfor lejekontrakten ikke blev yderligere forlænget ved ophøret d. 01.03.2019.

Da lejer ikke ville opfylde kontrakten om tidsbegrænsningen ved at fraflytte ved kontraktens udløb, iværksatte forsikringstager via sin advokat en udsættelsesforretning ved Retten i ... d. 25.03.2019 og fik medhold d. 01.05.2019. **(Bilag 3)**

På baggrund af det oplyste i sagen, afviste Købstædernes Forsikring d. 08.05.2019 anmodningen om retshjælpsdækning, idet det var vores klare opfattelse, at tvisten faldt uden for retshjælpsdækning jf. pkt. 5.1 om undtagelse for erhverv. **(Bilag 4)**

D. 09.05.2019 besvarede forsikringstagers mægler vores afslag på retshjælpsdækning med oplysning om, at forsikringstager tidligere havde beboet ejendommen og at han havde forsøgt at sælge det, men da det ikke lykkedes, blev det udlejet til bedre tider. Disse oplysninger ses hverken dokumenteret eller sandsynliggjort af sagens bilag. Tværtimod harmonerer disse oplysninger ikke med de tidligere oplyste grunde for udlejningens nødvendighed. Først var forsikringstager for ung til at bebo huset, derefter under uddannelse og endeligt samboende med sin kæreste i **(Bilag 5)**

Købstædernes Forsikring besvarede anmodning om revurdering d. 10.05.2019 og opfordrede forsikringstagers advokat til, at fremsende dokumentation for at forsikringstager tidligere havde beboet ejendommen og at forsikringstager havde gjort sig bestræbelser på, at sælge ejendommen. **(Bilag 6)**

D. 20.05.2019 gør forsikringstagers advokat indsigelser over for afslaget om retshjælpsdækning, med den begrundelse, at der ikke er tale om en lejeretlig tvist, men en uretmæssig råden over forsikringstagers ejendom. Endvidere påpegede advokaten endnu en gang, at forsikringstager enten havde været umyndig eller under uddannelse, hvorfor han havde været nødt til at leje ejendommen ud. **(Bilag 7)**

D. 04.06.2019 opfordrede vi forsikringstagers nye advokat til at fremsende dokumentation for, at forsikringstager i sin ejertid havde forsøgt at sælge ejendommen og bad ham besvare om udlejningen havde været med avance. **(Bilag 8)**

Advokaten svarede d. 13.06.2019, at forsikringstager ikke skulle sælge ejendommen og at huslejen var indberettet til Skat.

D. 05.07.2019 mindede vi advokaten om, at vi havde brug for dokumentation for de påståede salgsbestræbelser og at få uddybet oplysning om avance ved udlejningen.

Advokaten vendte tilbage d. 16.07.2019 med oplysning om, at der ikke havde været bestræbelser på at sælge ejendommen og at dette i øvrigt ikke kunne lade sig gøre, så længe ejendommen var beboet af lejer. I øvrigt oplyste advokaten, at udlejningen havde dækket udgifterne ved ejendommen og bidraget til betaling af hele gælden, men at der havde været et minimalt likviditetsoverskud. **(Bilag 9)**

På baggrund af det oplyste i sagen, fastholdt vi d. 26.08.2019, vores afslag på at give retshjælpsdækning, fordi det fortsat var vores opfattelse, at tvisten var undtaget jf. vilkårenes pkt. 5.1, fordi der var tale om en tvist, som udsprang af forsikringstagers erhverv. **(Bilag 10)**

Forsikringstagers advokat har herefter indbragt sagen for Ankenævnet.

Efter en ny gennemgang af sagen fastholder vi afgørelsen.

Forsikringstager er indtegnet under forsikringsvilkår 6054r. **(Bilag 11)**

Af forsikringsvilkårene 6054r punkt 5.1 på side 4, fremgår det at;

...

Når der er tale om udlejning af fast ejendom, er det fast praksis på området, at udlejning som hovedregel i retshjælpsmæssig regi, anses for erhverv, når forsikringstager ikke selv bebor ejendommen.

Vi skal derfor til støtte for vores afgørelse henvise en tidligere afgørelse fra Ankenævnet. Se dertil AK 42.989, hvor selskabet fik medhold i deres afslag på at give retshjælpsdækning. Ankenævnet udtalte, at *'udlejning af fast ejendom, som ejeren ikke selv bebor, må som udgangspunkt anses for at være erhvervsudøvelse i retshjælpsbetingelsernes forstand.'*

Ankenævnet lagde udelukkende vægt på, at klageren på intet tidspunkt havde beboet ejendommen. Det samme gør sig gældende i vores forsikringstagers konkrete sag. **(Bilag 12)**

I øvrigt skal vi henvise til Retshjælpsforsikringen af Michael S. Wiisbye, Forsikringshøjskolens Forlag 1994, s. 121, hvoraf det fremgår af pkt. 6.1.3.3, at tvister med lejer, *'som klar hovedregel er tvisten blevet anset som erhvervmæssig'* **(Bilag 13)**

Ydermere fremgår det af pkt. 6.1.3.3.1, at såfremt sikrede lejer hele sit hus ud og der ikke er tale om nøddudlejning, *'vil tvisten så godt som altid blive anset som erhvervmæssig.'* **(Bilag 13)**

Forsikringstager har trods opfordring hertil fortsat ikke dokumenteret, at der skulle have været udvist bestræbelser på at sælge ejendommen gennem de 16 år, hvor ejendommen har været udlejet eller dokumenteret, at han tidligere selv har beboet ejendommen.

Det er derimod oplyst, at hele gælden er dækket ind af lejeindtægten og at der har været et mindre likviditetsoverskud, hvorfor dette taler for, at der er tale om erhverv.

Vi finder det ikke godtgjort, at tvisten ikke er omfattet af undtagelsen om erhverv jf. vilkårenes pkt. 5.1, hvorfor det fortsat er vores vurdering, at tvisten udspringer af forsikringstagers erhverv og derved falder uden for dækning på retshjælpsforsikringen.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på,

- at ejendommen har været lejet ud i 16 år.
- at hele gælden afbetalt via lejeindtægten.
- at det fortsat er udokumenteret, at ejendommen har været forsøgt solgt.

Ankenævnet for Forsikring

5.

95224

- at det fortsat er udokumenteret, at forsikringstager på et tidligere tidspunkt har beboet huset.
- at der har været et mindre likviditetsoverskud.

Det er vores klare opfattelse, at afgørelse om, at give afslag på retshjælpsdækning er i fuld overensstemmelse med praksis på området.

Vi fastholder derfor vores afgørelse om afslag på retshjælpsdækning af d. 26.08.2019."

Klageren har i meddelelse af 5/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal bemærke, at helt tilbage da huset blev købt, søgte jeg at sælge det. Det praktiske blev klaret af min far.

Jeg har dog ikke beboet ejendommen – jeg ved ikke lige hvordan den misforståelse er opstået.

Da salg ikke kunne lade sig gøre dengang, blev det udlejet.

Lejeindtægten har ikke kunnet finansiere betalingen af gælden. Jeg ved ikke hvorfor forsikrings-selskabet skriver det. Det må de kunne dokumentere.

Udover hele den opsparing jeg havde (børneopsparing mv.) som er brugt til at betale gælden, har jeg hele tiden afdraget 1500 kr. mdl. på gælden til den var indfriet.

Jeg flyttede formelt til ejendommen marts 2019, og først derefter opstod problemet med at lejer ikke ville flytte. Problemet opstod ikke medens der var et lejerforhold. Det opstod efter der ikke var noget lejerforhold. Det var et ulovligt ophold i min ejendom, som retten skulle tage stilling til, og gav mig medhold i.

Så ikke noget lejerforhold, eller erhverv, men et ulovligt ophold i mit hus, som skulle afsluttes, så jeg kunne komme ind. Og jeg kom jo rent faktisk også ind. Men det tog sin tid.

Når Købstædernes forsikring tegner en forsikring og tager sig betalt for en retshjælpsforsikring, så skal den også dække. Man kan ikke med den ene hånd tage penge for en forsikringsdækning, og så med den anden hånd give afslag på dækning når en begivenhed opstår.

Det er useriøst at de ikke vedstår den police de har tegnet.

Jeg fastholder min klage og vil have dækket udgiften eller have alle forsikringspengene tilbage, fordi de har tegnet forsikringen under falske forudsætninger."

Selskabet har i 25/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Købstæderne minder om, at sagen er afgjort på baggrund af sagens materielle faktum, hvoraf det fremgår, at der aldrig er ført dokumentation for salgsbestræbelser til trods for gentagne opfordringer hertil.

Som oplyst i vores første svar til klagen, har forsikringstagers advokat skrevet til os d. 16.07.2019 og meddelt os, at der ikke har været nogen salgsbestræbelser og at udlejningen havde dækket udgifterne ved ejendommen og bidraget til betaling af gælden, men at der havde været et minimalt likviditetsoverskud jf. bilag 9.

Købstæderne er fortsat af den opfattelse, at der er tale om en lejeretlig tvist, fordi konflikten drejer sig om, at lejer ikke vil opfylde lejekontrakten ved at fraflytte ejendommen til den aftalte frist d. 01.03.2019.

Vi dækker naturligvis forsikringstager under de gældende vilkår, men den konkrete tvist er desværre undtaget i vilkårene."

Klageren har i brev af 26/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet skriver der var tale om en lejeretlig tvist. Det forudsætter der var et lejeforhold. Der var ikke et lejeforhold. Lejeforholdet var ophørt. Der var tale om ulovligt ophold i mit hus.

For at få dette ulovlige ophold i mit hus bragt til ende, måtte jeg hyre advokat Og for hans indsats fik jeg en regning.

Jeg var selv tilmeldt ejendommen. Jeg kunne imidlertid ikke bruge den fordi den var 'besat'.

Argumentet om manglende salgsbestræbelser giver ingen mening. For det første skulle jeg selv bo i ejendommen. For det andet sælger man ikke en ejendom der er udlejet.

I min klage har jeg kommenteret på argumentet 'erhverv'. Fremleje medens man ikke selv kan bo der, er ikke erhverv. Så skulle al fremleje være erhverv – og det er det jo ikke. Jeg fastholder mit krav om forsikringsdækning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af kendelse af 1/5 2019 fremgår bl.a.:

"[Klageren] forklarede, at han var ikke myndig i 2003, da lejekontrakten blev indgået. Det er hans far, der har udarbejdet kontrakten. I 2008 var han [myndig] år, og der blev indgået en forlængelse af kontrakten. Det var igen hans far, der stod for forlængelsen, der blev sat til 2014. Han var på det tidspunkt ikke i en situation, hvor han kunne flytte ind i huset. Han var i gang med uddannelse. Den 20. juni 2014 indgik han selv en aftale med ... om at forlænge lejeaftalen til 2019. Tidsbegrænsningen udløb den 1. marts 2014, men der gik lidt tid, før de så fik skrevet aftalen om forlængelse ned. Hans begrundelse for forlængelsen af tidsbegrænsningen var, at han gik på ... og var på SU og derfor ikke havde råd til at flytte ind i huset. Han boede i en lille lejlighed. I dag bor han sammen med sin kæreste i hendes lejlighed på 40 kvm. Planen er, at huset skal moderniseres, og at der skal nyt varmeanlæg ind. Han har varslet moderniseringen over for Han har haft en ejendomsmægler ude at se på ejendommen, for han har brug for en vurdering for at kunne låne penge i banken. Det er ikke hans hensigt at sælge, da det er meningen, at han og kæresten skal bo i huset.

... har ikke på noget tidspunkt gjort indsigelse overfor tidsbegrænsningerne. Han synes, at det er ærgerligt, at det kommer nu. Han har flyttet sin adresse og sat en postkasse op, men det er ikke muligt, så længe sagen kører."

Af mail af 16/7 2019 fra klagerens tidligere advokat fremgår bl.a.:

"Som svar på din skrivelse meddeles følgende:

- Nej – der har ikke været salgsforhandlinger undervejs i lejeforholdet – det kan ikke lade sig gøre når ejendommen er beboet af en lejer
- Udlejningen har dækket udgifterne ved ejendommen, og betaling af hele gælden ud, har der været et minimalt likviditetsoverskud. Mener ikke der er forbehold for dette i policen."

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 er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde dækning for advokatomkostninger i forbindelse med en fogedsag om udsættelse af en lejer, der har boet i hans ejendom. Ejendommen blev udlejet den 1/5 2003 til lejer. Lejekontrakten var indgået med en aftalt tidsbegrænsning frem til den 1/3 2009. Den 28/4 2008 blev lejekontrakten forlænget, så lejeforholdet løb frem til den 1/3 2014. Den 20/6 2014 blev lejeforholdet forlænget frem til den 1/3 2019.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at der er tale om en tvist, som udspringer af erhverv. Selskabet har anført, at ejendommen har været lejet ud i 16 år, at

Ankenævnet for Forsikring

8.

95224

hele gælden er afbetalt via lejeindtægten, at det fortsat er udokumenteret, at ejendommen har været forsøgt solgt, at det fortsat er udokumenteret, at forsikringstager på et tidligere tidspunkt har beboet huset, og at der har været et mindre likviditetsoverskud. Selskabet har også anført, at der er tale om en lejeretlig tvist, fordi konflikten drejer sig om, at lejer ikke vil opfylde lejekontrakten ved at fraflytte ejendommen til den aftalte frist den 1/3 2019.

Klageren har anført, at han, helt tilbage da huset blev købt, forsøgte at sælge det. Da dette ikke kunne lade sig gøre, og da klageren ikke selv kunne bebo ejendommen grundet hans lave alder, blev den udlejet. Klageren har bestridt, at der er tale om erhverv, idet udskrift fra CVR viser, at han ikke er registreret som personligt drivende nogen erhvervsvirksomhed, og idet ejendommen er ejet af ham personligt. Han har endvidere anført, at der ikke var noget lejeforhold, idet lejeforholdet var ophørt, at han selv var tilmeldt ejendommen, og at der er tale om ulovligt ophold i ejendommen. Han har også anført, at lejeindtægten ikke har kunnet finansiere betalingen af gælden.

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, idet lejer ikke fraflyttede ejendommen den 1/3 2019 som aftalt i lejekontrakten, at ejendommen var ud-

Ankenævnet for Forsikring

9.

95224

lejet til lejer i ca. 16 år, og at der derfor ikke har været 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, og at det ved opslag på boliga.dk kan konstateres, at ejendommen var annonceret til salg i januar 2020, og at den blev solgt ved et almindeligt frit salg i april 2020.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at tilbagebetale forsikringspræmien til klageren, idet selskabet har været i risiko, og idet forsikringen giver mulighed for retshjælpsdækning til en række andre mulige tvister end netop denne konkrete tvist.

Det, som klageren 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.



Jens Kruse Mikkelsen

formand