

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. august 2023 blev i sag nr. 99699:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpforsikring. I brev af 21/4 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"TVISTEN:

Twisten vedrører fastsættelsen af dækningsmaksimum i forbindelse med et retshjælpstilsagn.

PÅSTAND/ANMODNING:

Der ønskes, at dækningsmaksimum beregnes på baggrund af hver enkelt forsikringstagers individuelle vilkår i stedet for en samlet dækningsmaksimum efter punkt 8.4, idet det gøres gældende, at betingelserne for den begrænsede dækning ikke er opfyldt.

SAGSFREMSTILLING:

Nærværende sag vedrører tvist om fastsættelsen af dækningsmaksimum i forbindelse med retshjælpforsikringsdækning. Det kan i den forbindelse oplyses, at der d. 22. september 2016 blev givet retshjælpstilsagn til 8 implicerede:

...

Retshjælpstilsagnet fremlægges som **bilag 1**. GF Forsikring administrerede retshjælpssagerne på baggrund af alle parterne.

Det bemærkes, at sagen ikke omfattede følgende to, der oprindeligt var repræsenteret af anden advokat:

- [Klageren]
- ...

Ankenævnet for Forsikring

2.

99699

Som **bilag 2** fremlægges mailkorrespondance med forsikringen vedrørende sagsgenstanden. Det fremgår af denne, at undertegnede i mailen af 17. januar 2019 (side 3) oplyser, at undertegnedes kontor overtager sagerne for så vidt angår [klageren] og ...

Det fremgår af GF Forsikrings mail af 21. januar 2019, at de har modtaget dækningstilsagn fra [andet forsikringsselskab 1] (side 1).

Som **bilag 3** fremlægges undertegnede salærindstilling for byretssagen.

Korrespondance om fastsættelsen af salæret for byretssagen fremlægges som **bilag 4**.

Som **bilag 5** fremlægges retshjælpstilsagn til landsretssagen.

Landsretssagen bliver afgjort den 9. februar 2023. Der indsendes i den forbindelse en salærindstilling d. 10. februar 2023, der fremlægges som **bilag 6**. Dommen fremgår som bilag til mailen.

Retshjælpsforsikringen godkender salæret ved mail af 17. februar 2023, der fremlægges som **bilag 7**.

Den 17. februar 2023 fremsendes opgørelse over sagens omkostninger, der fremlægges som **bilag 8**.

Den 21. februar 2023 fremsender retshjælpen meddelelse om, at de udbetaler op til dækningsmaksimum på 1.125.000 kr., jf. **bilag 9**.

Som svar herpå fremsender undertegnede meddelelse af 21. februar 2023, hvor jeg protesterer mod det begrænsede dækningsmaksimum. Mailen med bilag fremlægges som **bilag 10**.

Yderligere bemærkninger af samme dag fremlægges som **bilag 11**.

Som **bilag 12** fremlægges forsikringens svar af 24. februar 2023.

Som **bilag 13** fremlægges undertegnede klageskrivelse til Kvalitetsafdelingen hos GF Forsikring af 7. marts 2023. Mailen med bilag fremlægges.

GF Forsikrings Kvalitetsafdelings besvarelse af 21. marts 2023 fremlægges som **bilag 14**.

Undertegnedes svarskrivelse med bilag af 23. marts 2023 fremlægges som **bilag 15**.

Kvalitetsafdelingens svar af 3. april 2023 fremlægges som **bilag 16**.

Svar på Kvalitetsafdelingens mail af 4. april 2023 fremlægges som **bilag 17**.

Kvalitetsafdelingens fastholdelse af dækningsmaksimum af 20. april 2023 fremlægges som **bilag 18**.

Ekstrakten består af 5 bind, hvoraf sagens materiale fremgår. Denne fremlægges ligeledes.

ANBRINGENDER:

Der henvises til korrespondancen mellem undertegnede og GF Forsikring, hvoraf de nærmere anbringender og argumenter fremgår. De vil således ikke blive gentaget, idet helhedsbilledet fremgår af den fortløbende korrespondance, der fremgår af bilag 10-18."

Selskabet har i brev af 16/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis bekræftes, at ... har tegnet Familiens Basisforsikring, som inkluderer retshjælp-forsikring, her i selskabet, og hvor retshjælpsbetingelser af maj 2016 er gældende.

Klagen vedrører selskabets afvisning af at ændre dækningstilsagnet fra kumuleret sag med dækningsmaksimum på 1.125.000 kr., jf. punkt 8.4 i retshjælpsbetingelserne, til individuelle dækningssummer for hver enkelt sagsdeltager.

Sagsfremstilling

Selskabet modtog retshjælpsansøgningen fra advokat ... ved brev af 25. januar 2016. Brevet fremlægges som **bilag A**. Heri blev det oplyst, at han repræsenterede 8 lejere i ejendommen, og at to andre lejere var repræsenteret af anden advokat.

Sagen drejede sig om huslejens størrelse, herunder om udlejer kunne dokumentere, at betingelserne, for at der var foretaget en gennemgribende forbedring, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, var opfyldt. Sagen var afgjort ved Huslejenævnet den 11. dec. 2015, hvor huslejen blev nedsat. Udlejer havde efterfølgende valgt at stævne lejerne hver især. Den fremlagte oversigt over lejerne og deres respektive forsikringsselskaber fremlægges som **bilag B**.

Selskabet kontaktede de øvrige forsikringsselskaber og tilbød at administrere den kumulerede retshjælpssag på vegne af alle de involverede forsikringsselskaber, som accepterede tilbuddet. Selskabet sendte derefter tilsagnsbrevet af 22. september 2016 (fremlagt af forsikringstagers advokat som **bilag 1**). Den samlede dækningssum på 1.125.000 kr. fremgik af brevet. Klagers advokat havde på dette tidspunkt ingen indsigelser mod dækningssummen.

Ved mail af 17. januar 2019 skrev klagers advokat til selskabet, at han nu repræsenterede yderligere 2 personer, som tidligere var repræsenteret af en advokat fra et andet advokatfirma. Han bad GF Forsikring om at kontakte disse to personers respektive forsikringsselskaber, henholdsvis [andet forsikringsselskab 1] og [andet forsikringsselskab 2], hvis de ikke allerede havde ladet høre fra sig. Mailen er fremlagt af sagsøgtens advokat som bilag 2 (s. 4 i 'bilag 1-9').

På advokatens opfordring kontaktede GF Forsikring herefter selskaberne [andet forsikringsselskab 1] og [andet forsikringsselskab 2], som hver især anerkendte, at GF Forsikring også administrerede sagen på vegne af deres forsikringstagere.

Byretten afsagde 10 domme den 28. august 2021. Ved omkostningsafgørelsen lagde byretten vægt på, at de 10 sager var sambehandlede og hovedforhandlet sammen.

Henset til dissensen anerkendte selskabet ved mail af 1. november 2021 klagers advokats anmodning om at anke sagen til Landsretten. I mailen blev det anført, at '*Den samlede dækningssum for sagens behandling udgør 1.125.000 kr.*' (Mailen er af klagers advokat fremlagt som **bilag 5**).

Landsretten afsagde dom den 10. februar 2023, hvorefter selskabets opgjorde sagen. De samlede sagsomkostninger oversteg dækningssummen på 1.125.000 kr. Selskabet afregnede restbeløbet op til dækningsmaksimum på 1.125.000 kr.

Klagers advokat gjorde nu gældende, at dækningsmaksimum skulle beregnes på baggrund af hver enkelt forsikringstagers individuelle vilkår i stedet for et samlet dækningsmaksimum efter retshjælpsbetingelsernes punkt 8.4. Han henviste i den forbindelse til dommen U.2011.1864V, som efter hans opfattelse viste, at betingelsen for kumulation ikke var opfyldt i nærværende sag.

Selskabet var ikke enig i den opfattelse, og selskabets kvalitetsafdelingen fastholdt ved mail af 21. marts 2023, at betingelserne for begrænsning af maksimumserstatningen i forsikringsbetingelserne var opfyldt (fremlagt af klagers advokat som *bilag 14*). Denne afgørelse blev også fastholdt i kvalitetsafdelingens efterfølgende mails af henholdsvis 3. april 2023 (*bilag 17*) og 20. april 2023 (*bilag 18*).

Selskabet modtog herefter mail af 21. april 2023, hvori klagers advokat anførte, at de to parter fra henholdsvis [andet forsikringsselskab 2] og [andet forsikringsselskab 1], som i første omgang var repræsenteret af en anden advokat, skulle afregnes efter deres individuelle dækningssummer på henholdsvis 175.000 kr. og 200.000 kr. som de oprindeligt havde fået tilsagn til via deres respektive selskaber. Disse to beløb skulle ifølge advokaten lægges til dækningsmaksimum på 1.125.000 kr., så der i alt var en dækningssum på 1.500.000 kr. Mailen fremlægges som **bilag C**.

Selskabets svarede, at dækningssummen ikke kunne forhøjes med de to parters individuelle summer. Mailen af 21. april 2023 fremlægges som **bilag D**.

Klagers advokat skrev herefter til de to parters respektive forsikringsselskaber. Mailen fremlægges som **bilag E**. Advokaten gjorde i mailen gældende, at der skulle *'udbetales særskilte erstatninger for så vidt angår [klageren] ([andet forsikringsselskab 2]) og ... ([andet forsikringsselskab 1]), idet de oprindeligt var omfattet af et individuelt dækningsmaksimum pr. sag, hvilket efter min opfattelse må gælde hele sagen – også selvom de efterfølgende vælger samme advokat som de øvrige 8 lejere'*. Desuden blev det oplyst, at hvis hans anmodning blev afvist af disse selskaber, ville han indbringe afvisningen for Ankenævnet for Forsikring.

GF Forsikring gør gældende, at dette spørgsmål er en sag mellem de to selskaber og advokaten, som ligger uden for klagen over GF Forsikring i aktuelle sag. Da vi ikke har hørt nærmere om denne del af sagen fra hverken klagers advokat eller de to involverede selskaber ([andet forsikringsselskab 1] og [andet forsikringsselskab 2]) antager vi, at problemstillingen ikke inddrages i aktuelle tvist, som alene angår beregning af dækningsmaksimum efter retshjælpsbetingelsernes punkt 8.4.

Retshjælpsforsikringsbetingelsernes punkt 8.4

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

...

Betingelserne fremlægges som **bilag F**.

GF Forsikring begrundelse for dækningsmaksimum

I denne sag blev 10 forsikringstagere stævnet hver for sig af deres udlejer, som havde tabt sagen om størrelsen af huslejen ved Huslejenævnet.

Selskabet har på vegne af de 10 parter 7 selskaber administreret sagen og givet tilsagn om retshjælpsdækning til førelse af sagerne. I tilsagnet blev det oplyst, at den samlede dækningssum udgjorde kr. 1.125.000, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 8.4.

Sagerne mellem lejerne og udlejer er blevet sambehandlet efter reglerne i retsplejelovens § 254.

Betingelserne for kumulation er opfyldt

I bogen *Retshjælpsforsikringen* af Michael Wiisbye står (s. 350), at det afgørende for, om dækningen kan begrænses, når flere sikrede fører sager, er, om sagerne opfylder retsplejelovens regler for kumulation – ikke om sådan kumulation rent faktisk sker. Dette er ligeledes anerkendt i ankenævnspraksis, jf. følgende kendelser:

AK 90.760. I denne sag fandt nævnet, at betingelserne for kumulation var opfyldt med følgende begrundelse:

'Nævnet bemærker, at der er værneting for alle kravene her i landet, at retten er værneting for ét af kravene, at retten er saglig kompetent, og at kravene kan behandles efter samme processuelle regler. Nævnet finder i relation til retsplejelovens § 250, stk. 1, nr. 5, at både sagsøgers og de sagsøgtes påstande og anbringender er af samme indhold og har en sådan sammenhæng, at de burde behandles under en sag. Nævnet finder, at dette må anses for bekræftet ved, at det er besluttet at sagerne sambehandles i henhold til retsplejelovens § 254, og at det i dommen er bemærket, at sagen kunne være anlagt som én sag.'

I følgende sager (alle vedhæftet) fandt Ankenævnet tilsvarende, at betingelserne for kumulation var opfyldt, og at begrænsningen af maksimumsdækningen derfor fandt anvendelse:

AK 25.954, hvor 15 klager i perioden 1980-1982 hver havde købt et rækkehus i en større nyopført rækkehusbebyggelse. Det viste sig efterfølgende, at alle husene var behæftet med en række mangler. Klagerne nedlagde alle påstande om erstatning for udbedringsomkostningerne dels for en række individuelle mangler, dels for mangler ved husenes vinduer og tagkonstruktion. 4 af klagerne havde endvidere udvidet påstandene til også at omfatte erstatning for mangler med gavlvægge.

Twisterne vedrørende de individuelle mangler blev imidlertid forligt i september 1985, og klagerne påstande vedrørte herefter alene manglerne ved vinduer, tagkonstruktion og gavlvægge. I starten af 1986 ansøgte klagerne advokat om retshjælpsdækning hos selskabet, som ved sagens afslutning afregnede sagerne samlet på baggrund af reglerne om maksimumdækning. Der opstod herefter uenighed mellem selskabet og klagerne advokat om, hvorvidt begrænsningen af maksimumsdækningen fandt anvendelse.

I den forbindelse forelagde selskabet sagen for Responsumudvalget, og stillede bl.a. følgende spørgsmål: '1. Om mangelssager anlagt af en række købere af nyopførte ensartede rækkehuse mod samme sælger efter Responsumudvalgets opfattelse kan siges at have samme oprindelse som anført i retshjælpsbetingelsernes § 5, stk. 3, jf. stk. 4. 2. Gælder dette i bekræftende fald også, hvis mangelssagerne ud over generelle mangler, der er fælles for husene, angår individuelle mangler, der er særegne for det enkelte hus.' Udvalget besvarede bekræftende på disse spørgsmål.

Nævnet udtalte herefter, at det efter nævntes opfattelse ikke kunne udelukkes, at kumulation af klagerne krav kunne være sket.

AK 28.072, hvor nævnet lagde vægt på, at kravene rent faktisk var kumuleret under en voldgiftssag.

AK 34.800, som angik en ejendom, der oprindeligt var en fabriksbygning, men som var blevet ombygget og solgt som ejerlejligheder. Pga. fugt i ejendommens mure anlagde ejerne sag mod den muremester, der havde ombygget og udstykket ejendommen. Derudover havde klagerne anlagt sag mod det malerfirma, der havde malet ejendommens facader. Selskabet gjorde gældende, at sagerne mod muremesteren og malerfirmaet angik de samme mangler og derfor var omfattet af samme dækningsmaksimum.

Klagerne gjorde dels gældende, at der var tale om to forskellige sager, og dels at der gjorde sig forskellige forhold gældende i de enkelte ejerlejligheder. Nævnet fandt, at lejlighedsejernes sag mod muremesteren havde fælles oprindelse, og at sagerne var kumuleret til én sag. Nævnet fandt derfor, begrænsningen af maksimumsdækningen for så vidt angik disse sager fandt anvendelse. For så vidt angik sagerne mod muremesteren fandt nævnet derimod, at sagen ikke omhandlede de samme mangler, og nævnet fandt derfor, at sagen måtte anses for en selvstændig forsikringsbegivenhed.

Kendelserne AK.26.857, AK 27.924, AK 28.489 og AK 90.760 viser, at når det er muligt at kumulere kravene under én sag, så tager ankenævnet dette som udtryk for, at tvisterne kan anses som én forsikringsbegivenhed og ikke flere enkeltstående forsikringsbegivenheder.

Det er GF Forsikrings opfattelse, at klagers advokat kunne have begæret sagerne kumuleret, fordi de opfylder betingelserne i retsplejeloven om kumulation: De har fælles oprindelse, vedrører (næsten) de samme faktiske og retlige forhold, og er blevet ført mod den samme modpart. De har en sådan sammenhæng, at betingelserne for kumulation må anses for opfyldt.

Det gøres gældende, at bevisbyrden for det modsatte påhviler klagers advokat, idet han har undladt at begære kumulation.

AK 90.760 er den ledende kendelse på området. Det er efter selskabets vurdering ikke afgørende, at det i kendelsen angives, at det i dommen blev anført, at sagen kunne være anlagt som én sag, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag, hvor det er udlejer, der har anlagt de individuelle sager.

Det forhold, at der er lavet forskellige forbedringer i hvert enkelt lejemål, er ikke afgørende for spørgsmålet om, hvorvidt der gælder en individuel maksimumserstatning for hver enkelt sag, jf. Responsumudvalgets besvarelse i AK 25.954. Set i lyset heraf mener vi heller ikke, at afgørelsen i U.2011.1864V kan påberåbes til støtte for klagers advokats synspunkt. Herudover angår en væsentlig del af alle sagerne det samme tema (de udførte fælles forbedringer).

Ankestævningerne er tæt på identiske. Heri påberåbes der således de samme faktiske og retlige omstændigheder til støtte for de opgjorte krav. Sagerne drejer sig overordnet om spørgsmålet om, hvorvidt betingelserne for at fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 er opfyldt. Afgørende for dette er, om der er foretaget forbedringer på ejendommen, som opfylder nogle nærmere bestemte krav.

I forbindelse med boligretssagerne har der været foretaget syn og skøn af ejendommen og de enkelte lejemål med henblik på at fastslå dels de udførte fælles forbedringer for hele ejendommen, dels de udførte individuelle forbedringer. En væsentlig del af tvisterne i sagerne vedrører derfor

det samme tema, nemlig de udførte fælles forbedringer. De individuelle forbedringer har samme karakter, idet de alle vedrører udgifter til teknikker, administration og finansiering.

Det forhold, at der er foretaget forskellige forbedringer i hvert enkelt lejemål, er ikke afgørende for spørgsmålet om, hvorvidt der gælder en individuel maksimumserstatning for hver enkelt sag, jf. Responsumudvalgets besvarelse i AK 25.954.

Det forhold, at boligretten valgte at sambehandle sagerne, ændrer ikke på, at lejernes advokat kunne have fremsat begæring om kumulation, og at sagen – når henses til de mange fællesnævner i faktum og jus, som fremhæves ovenfor – ville have opfyldt betingelserne herfor. Undladelse af at begære kumulation indebærer, at bevisbyrden for den manglende mulighed herfor ligger hos lejernes advokat.

På denne baggrund fastholder selskabet, at betingelserne for kumulation er opfyldt, og at der derfor gælder en maksimumserstatning på kr. 1.125.000.

Sammenfatning

Sammenfattende gøres det gældende, at sagerne har fælles oprindelse, vedrører (næsten) de samme faktiske og retlige forhold, og er blevet ført mod den samme modpart. De har en sådan sammenhæng, at betingelserne for kumulation må anses for opfyldt. Derfor skal sagens dækningssum beregnes efter retshjælpsbetingelsernes punkt 8.4."

Klagerens advokat har i kommentar af 25/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal dog i relation til bilag C-E bemærkes, at undertegnede forsøgte at finde en forligsmæssig løsning på tvisten om dækningsmaksimum uden at skulle fortsætte sagen i AFF. Jeg har ikke hørt yderligere fra hverken [andet forsikringsselskab 2] eller [andet forsikringsselskab 1], men jeg er enig med GF i, at det må køre i en sideløbende sag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget huslejenævnets afgørelser af 11/12 2015 for hver enkelt lejer, boligrettens kendelse af 10/10 2016 om syn og skøn, landsrettens kendelse af 16/1 2017 om syn og skøn, byrettens kendelse af 29/6 2019 om supplerende syn og skøn, processkrifter for boligretten, fælles syn og skøn 1, 2 og 3, syn og skøn 1 og 2 for de enkelte lejere og processkrifter for landsretten. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af brev af 22/9 2016 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Vi vender hermed tilbage, idet vi nu har hørt fra alle implicerede selskaber.

Sagen er dækket af retshjælpsforsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes §§ 4, 5, 8 og 9.

I henhold til betingelsernes § 8 er selskabets erstatningspligt for en forsikringsbegivenhed begrænset til 1.125.000 kr. inkl. moms, og selvrisikoen er i hver instans de første 10 % af de samlede omkostninger, dog mindst 10.000 kr."

Af mail af 1/11 2021 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi kan anerkende dækning til ankesagen.

Den samlede dækningssum for sagens behandling udgør 1.125.000 kr. og selvrisiko pr. instans udgør 10% af de samlede omkostninger, minimum 2.500 kr. da alene en part ikke opfylder de økonomiske betingelser for at opnå fri proces."

Nævnet har fået forelagt boligrettens domme af 28/10 2021 for hver enkelt lejer. Af dom af 28/10 2021 fremgår bl.a.:

"Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er anlagt den 5. januar 2016, drejer sig om, hvorvidt lejen for lejemålet ..., skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller § 5, stk. 2, samt om det lejedes værdi.

Hovedforhandlingen har omfattet 10 lejemål i ejendommen ...

...

Rettens begrundelse og afgørelse

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, trådte i kraft den 1. juli 1996.

Det fremgår af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, at lejen for lejemål, der er gennemgribende forbedret, ikke må fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.500 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 170.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført, inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, jf. lov om vejfornyelse og boligforbedring eller lov om privat byfornyelse. Det påhviler udlejer at godtgøre, at lejemålet er gennemgribende forbedret, og at den aftalte leje ikke overstiger det lejedes værdi.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at også forbedringer, som allerede er udført ved lovens ikrafttræden, vil kunne bevirke, at der kan aftale en leje, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, hvis betingelserne om den væsentligt øgede brugsværdi og forbedringsudgifternes størrelse er overholdt. Der kan være tale både om forbedringer, som er fælles for hele ejendommen og om individuelle forbedringer.

Ejendommen ... og de individuelle lejemål i ejendommen er ifølge udlejer forbeholdt i perioden 1983 – 1996.

Der har under sagen været afholdt syn og skøn med henblik på at vurdere forbedringerne vedrørende fællesejendommen og de enkelte lejemål.

To af boligrettens dommere, ..., udtaler følgende:

Vi finder, at udlejerens ved det afholdte syn og skøn har godtgjort, at det i sagen omhandlede lejemål er gennemgribende forbedret, hvorved det lejedes værdi er forøget, og det er godtgjort, at forbedringerne overstiger 1.500 kr. pr. kvadratmeter.

Vi finder endvidere, at udlejerens ved de påberåbte sammenligningslejemål har godtgjort, at lejen ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, hvorved bemærkes, at vi herved har tillagt det betydning, at lejemålet har en unik beliggenhed tæt ved vandet og med direkte udsigt over ... og de to broer.

Herefter og idet det fremgår af lejekontrakten, at der er tale om aftalt leje, godkender vi, at lejen er fastsat i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 som påstået af udlejerens.

En af boligrettens dommere, ..., udtaler følgende:

Jeg finder ikke, at udlejerens har godtgjort, at lejemålet inden en periode på 2 år er gennemgribende forbedret, således at forbedringsudgiften overstiger 1.500 kr. pr. kvadratmeter.

Endvidere finder jeg, at udlejerens ikke har godtgjort, at lejen ikke overstiger det lejedes værdi, idet der ikke kan ske sammenligning med lejemål i andre byer.

Jeg stemmer derfor for at fastsætte lejen i overensstemmelse med huslejenævnets afgørelse, og at der afsiges dom som påstået af lejeren.

Der afsiges dom i overensstemmelse med stemmeflertallet, hvorefter udlejerens principale påstand tages til følge.

Sagsomkostninger

Som følge af sagens udfald skal sagsøgeren tilkendes sagsomkostninger, der fastsættes til 45.859,35 kr. til dækning af udgiften til advokat med 22.500 kr. inklusiv moms, 23.317,21 kr. til dækning af udgiften til syn og skøn og 42,14 kr. til dækning af kørselsudgift i forbindelse med besigtigelsesforretningen.

Ved fastsættelsen af sagsomkostningerne er der taget udgangspunkt i sagens værdi på 68.673,92 kr., sagens forløb og omfang. Retten har endvidere lagt vægt på, at sagen er sambehandlet og hovedforhandlet sammen med 9 tilsvarende sager.

Thi kendes for ret:

[Klageren] tilpligtes at anerkende, at lejen for lejemålet ..., andrager årligt 58.800,00 kr. pr. 1. marts 2014 og 61.200,00 kr. pr. 1. januar 2015.

[Klageren] skal inden 14 dage betale 45.859,35 kr. i sagsomkostninger til Administrationsselskabet

...

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a."

Af udskrift fra retsbogen af 19/11 2021 fremgår bl.a.:

"Der blev fremlagt 10 ankestævninger af 10. november 2021.

Idet der er tale om 10 sager, der har været sambehandlet, besluttede i retten i medfør af retsplejelovens § 148 a, stk. 5, at sagerne ikke skal anlægges ved anvendelse af domstolenes sagsportal."

Af landsrettens dom af 9/2 2023 fremgår bl.a.:

"Landsrettens begrundelse og resultat

Af de dokumenterede registreringer fra byggesager hos ... Kommune for ..., fremgår, at kommunen i perioden februar 1983 til januar 1984 modtog en række ansøgninger om tilladelse til ændring af gulv- og vægkonstruktioner i forbindelse med etablering af 'wc rum med bruseplads' i et større antal lejemål i ejendommen, herunder hovedparten af de i sagerne omhandlede lejemål. Når disse oplysninger sammenholdes med tomgangsperioder i ejendommens lejemål, de fremlagte fakturaer af 19. november 1985 vedrørende indkøb af ny ... oliebrænder og af 7. april 1986 om køb af vaskerimaskiner samt oplysningerne i de udarbejdede skønserklæringer, lægger landsretten til grund, at ejendommen i en 2-årig periode mellem 1983 og 1986 gennemgik en større istandsættelse og ombygning. Det lægges herunder til grund, at renoveringen omfattede isolering af ejendommens facade, lofter og gavle, opførelse af brandvægge og -døre samt renovering af køkken og badeværelse herunder med omlægning af gulvareal og flytning af vægge i mange af ejendommens lejemål.

Spørgsmålet er herefter, om udlejer har godtgjort, at lejemålene i den nævnte 2-årige periode blev gennemgribende forbedret, og om forbedringerne væsentligt forøgede det lejedes værdi, jf. den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2.

Ad [9 sager]

Skønsmandens skøn over udførelsespriser er behæftet med en vis usikkerhed. De samlede, oplyste priser på udførelse af arbejder i lejemålene tillagt de enkelte lejemåls andele af de fællesforbedringer, der er udført i samme periode, udgør imidlertid beløb af en sådan størrelse, at landsretten for ni af de i sagen omhandlede lejemål – – tiltræder, at udlejer har godtgjort, at der er foretaget forbedringer, som utvivlsomt oversteg det daværende mindstebeløb i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, på 170.000 kr. eller 1.500 kr. pr. m². Resultatet bestyrkes af, at Huslejenævnet for så vidt angår ..., tidligere har vedtaget at fastsætte huslejen for disse lejemål efter den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2. Landsretten er herved opmærksom på, at disse afgørelser af udlejer er indbragt for boligretten.

Landsretten tiltræder endvidere, at forbedringerne for så vidt angår disse ni lejemål væsentligt har forøget det lejedes værdi, jf. herved oplysningerne om, at renoveringen omfattede både køkken og badeværelse for seks af lejemålene og køkken for tre af lejemålene.

Efter boligrettens besigtigelse og den øvrige bevisførelse herom har boligrettens flertal fundet, at den aftalte leje for disse lejemål ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Efter bevisførelsen for landsretten er der ikke grundlag for at tilsidesætte dette skøn.

Landsretten stadfæster derfor boligrettens domme i sagerne [9 sager].

[Sag 10]

For så vidt angår lejemålet beliggende ... finder landsretten, at udlejer ikke har godtgjort, at forbedringerne i den relevante 2-årige periode utvivlsomt oversteg det daværende mindstebeløb i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Landsretten har herved navnlig lagt vægt på, at lejemålet i perioden hverken har fået nyt badeværelse eller køkken, og at skønsmanden ikke har haft mulighed for at fastslå, i hvilken periode gulvet er renoveret. Lejen skal dermed fastsættes i overensstemmelse med den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1, dvs. som budgetlejen, således som den er fastsat af huslejenævnet, og hvis størrelse ingen af parterne har bestridt, med et beregnet forbedringstillæg.

Med udgangspunkt i de af udlejer udarbejdede bilag 16 om fælles forbedringer udført mellem 1977 og 2012 og bilag 17 om individuelle forbedringer for lejemålet fratrasket sparet vedligeholdelse og sammenholdt med de skønnede prisoplysninger og skønsmandens øvrige tilkendegivelser i de afgivne erklæringer finder landsretten, at de samlede forbedringsforhøjelser for lejemålet tillagt en ydelsesprocent 13,14 % for forbedringerne i perioden 1983-86 skønsmæssigt skal fastsættes til et forbedringstillæg på 24.000 kr. eller 358,21 kr. pr. m². Den herved beregnede årlige leje er således mindre end den leje, der er aftalt for lejemålet.

Landsretten tager på den baggrund Administrationsselskabet ...'s subsidiære påstand til følge, således at den årlige leje vedrørende lejemålet ..., i overensstemmelse med den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1, med virkning fra 1. september 2012 udgjorde 46.205 kr., med virkning fra 1. januar 2013 udgjorde 46.646 kr., med virkning fra 1. januar 2014 udgjorde 47.084 kr. og med virkning fra 1. januar 2015 udgjorde 47.613 kr.

Sagsomkostninger

Efter resultatet i sagerne [9 sager] skal appellanterne i hver af disse sager til Administrationsselskabet ... hver for sig betale sagsomkostninger for landsretten med 15.000 kr. inkl. moms til dækning af udgifter til advokatbistand. Ud over sagernes værdi er der ved fastsættelsen af sagsomkostningsbeløbene taget hensyn til, at de ni sager også for landsretten er hovedforhandlet samtidig. Landsretten finder, at det skal have sit forblivende med byrettens sagsomkostningsafgørelser, herunder de af boligretten fastsatte omkostninger til afholdelse af syn og skøn og kørsel.

For så vidt angår sagen [sag 10] skal ... i delvise sagsomkostninger for begge retter til Administrationsselskabet ... betale 60.000 kr. inkl. moms, som også angår forholdsmæssig andel af udgifter vedrørende syn og skøn og kørsel, således som disse er fastsat af boligretten. Landsretten har herved lagt vægt på, at hver part for en del har tabt og for en del har vundet sagen, men at denne sags resultat efter parternes påstande har medført et gunstigere resultat for Administrationsselskabet ...

Thi kendes for ret:

Boligrettens domme i sagerne [9 sager] stadfæstes.

Boligrettens dom i sagen [sag 10] ændres, således at Administrationsselskabet ... skal anerkende, at lejen for lejemålet beliggende ..., fastsættes til en årlig leje på 46.205 kr. pr. 1. september 2012, 46.646 kr. pr. 1. januar 2013, 47.084 kr. pr. 1. januar 2014 og 47.613 kr. pr. 1. januar 2015.

... skal i sagsomkostninger for landsretten hver for sig – ... dog til sammen og in solidum – betale 15.000 kr. inkl. moms til Administrationsselskabet ...

... skal i delvise sagsomkostninger for begge retter betale 60.000 kr. inkl. moms til Administrationselskabet ...

Det idømte skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"8.4 Kumulerede sager

Fører flere sikrede – i samme eller flere selskaber – sager, som har fælles oprindelse og opfylder betingelserne i retsplejelovens kapitel 23 om kumulation, sker fastsættelse og fordeling af erstatning, selvrisko og dækningssum efter nedenstående regler.

Samme regler gælder ved gruppesøgsmål, hvor tilmeldingsmodellen anvendes, jf. retsplejelovens kapitel 23a.

a) Hvis antallet af sikrede er 2-5

Den aktuelle forsikrings bestemmelser om dækningssum og selvrisko gælder for hver enkelt af de sikrede.

Omkostningerne fordeles på alle retligt interesserede – se punkt 9.

b) Hvis antallet af sikrede er mere end 5

Den samlede erstatning er begrænset til et beløb svarende til dækningssummen på den forsikring med det største maksimumbeløb ganget med 5.

Selvrisko beregnes ud fra den laveste af eventuelt anvendte procentsatser, men udgør dog altid mindst det laveste selvrisko- eller minimumselvriskobeløb ganget med 5.

Omkostningerne fordeles på alle retligt interesserede – se punkt 9.

Erstatning og selvrisko fordeles ligeligt blandt de sikrede. Disse regler gælder også for tvister, som sluttes udenretligt, og for tvister, der behandles i udlandet.

8.5 Hvis sagen appelleres

Hvis sagen appelleres, gælder ovennævnte dækningssum for den samlede behandling, medmindre andet er anført af GF Forsikring.

Omkostningerne erstattes særskilt for hver instans med fradrag af eventuel selvrisko – herunder minimumselvrisko for hver instans."

Nævnet udtaler:

Klagerens advokat har anmodet om retshjælpsdækning på vegne af 8 sagsøge til at føre 8 sager ved boligretten. De sagsøgte havde retshjælpsforsikring i forskellige forsikringsselskaber, hvorfor selskabet kontaktede de øvrige forsikringsselskaber med tilbud om at administrerer sagerne, hvilket blev accepteret. Selskabet meddelte tilsagn om retshjælpsdækning og oplyste, at selskabets erstatningspligt for én forsikringsbegivenhed var begrænset til 1.125.000 kr. Advoka-

ten anmodede efterfølgende om at inddrage yderligere 2 sagsøgte – herunder klageren – hvilket selskabet accepterede. Sagerne vedrørte huslejens størrelse, herunder hvorvidt lejen skulle fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Byretten afsagde den 28/8 2021 10 domme, hvor flertallet godkendte, at lejen var fastsat i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som påstået af udlejeren. Klagerens advokat anmodede herefter om retshjælp til at anke sagerne til landsretten, hvilket selskabet accepterede. Selskabet oplyste, at den samlede dækningssum for sagens behandling udgjorde 1.125.000 kr. Landsretten afsagde en dom, hvori landsretten stadfæstede boligrettens afgørelse for 9 af lejerne. For så vidt angik den 10. lejer fandt landsretten, at huslejen skulle fastsættes i overensstemmelse med den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1.

Klageren ønsker, at dækningsmaksimum beregnes på baggrund af hver enkelt forsikringstagers individuelle vilkår i stedet for et samlet dækningsmaksimum efter forsikringsbetingelsernes punkt 8.4. Klagerens advokat har den 17/2 2023 opgjort sagens omkostninger til 1.380.247,04 kr., hvilket han den 21/4 2023 har ændret til 1.404.539,39 kr.

Klageren har anført, at der ikke er tale om kumulerede sager efter retsplejelovens kapitel 23, men at sagerne er sambehandlet efter retsplejelovens § 254. Dette ses ved, at der er 10 særskilte sagsnumre i såvel byretten som landsretten. Der er indleveret særskilte boligretsstævninger og ankestævninger for hver enkelt sag, og der har været afholdt særskilte og individuelle syn og skøn i lejlighederne. Lejerne har egne lejekontrakter og forskellige indflytningstidspunkter, ligesom der er foretaget forskellige forbedringer i hver enkelt lejemål. Landsretten foretog en individuel vurdering af hvert enkelt lejemål og kom frem til, at det ene lejemål ikke opfyldte betingelserne for at fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Klageren har anført, at det ikke er muligt at kære en afgørelse om sambehandling, hvorimod det er muligt at kære en afgørelse om kumulation.

Selskabet har afvist at ændre dækningstilsagnet fra kumuleret sag med et dækningsmaksimum på 1.125.000 kr., jf. punkt 8.4 i retshjælpsbetingelserne, til individuelle dækningssummer for

hver enkelt sagsdeltager. Selskabet har anført, at "sagerne har fælles oprindelse, vedrører (næsten) de samme faktiske og retlige forhold, og er blevet ført mod den samme modpart. De har en sådan sammenhæng, at betingelserne for kumulation må anses for opfyldt. Derfor skal sagens dækningssum beregnes efter retshjælpsbetingelsernes punkt 8.4".

Af boligrettens dom af 28/10 2021 fremgår det, at sagen "drejer sig om, hvorvidt lejen for lejemålet ..., skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller § 5, stk. 2, samt om det lejedes værdi. Hovedforhandlingen har omfattet 10 lejemål i ejendommen". Af omkostningsafgørelsen fremgår det, at sagsøgeren skal "tilkendes sagsomkostninger, der fastsættes til 45.859,35 kr. til dækning af udgiften til advokat med 22.500 kr. inklusiv moms, 23.317,21 kr. til dækning af udgiften til syn og skøn og 42,14 kr. til dækning af kørselsudgift i forbindelse med besigtigelsesforretningen. Ved fastsættelsen af sagsomkostningerne er der taget udgangspunkt i sagens værdi på 68.673,92 kr., sagens forløb og omfang. Retten har endvidere lagt vægt på, at sagen er sambehandlet og hovedforhandlet sammen med 9 tilsvarende sager".

Af landsrettens omkostningsafgørelse i dom af 9/2 2023 fremgår det, at "Efter resultatet i [9 af sagerne] skal appellanterne i hver af disse sager til Administrationsselskabet ... hver for sig betale sagsomkostninger for landsretten med 15.000 kr. inkl. moms til dækning af udgifter til advokatbistand. Ud over sagernes værdi er der ved fastsættelsen af sagsomkostningsbeløbene taget hensyn til, at de ni sager også for landsretten er hovedforhandlet samtidig. Landsretten finder, at det skal have sit forblivende med byrettens sagsomkostningsafgørelser, herunder de af boligretten fastsatte omkostninger til afholdelse af syn og skøn og kørsel".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 8.4, at "Fører flere sikrede – i samme eller flere selskaber – sager, som har fælles oprindelse og opfylder betingelserne i retsplejelovens kapitel 23 om kumulation, sker fastsættelse og fordeling af erstatning, selvrisiko og dækningssum efter nedenstående regler. ... b) Hvis antallet af sikrede er mere end 5. Den samlede erstatning er begrænset til et beløb svarende til dækningssummen på den forsikring med det største maksimumbeløb ganget med 5". Af punkt 8.5 fremgår det, at "Hvis sagen appelleres, gælder oven-

nævnte dækningssummer for den samlede behandling, medmindre andet er anført af GF Forsikring".

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at forsikringsbetingelserne, som de er formuleret, må forstås således, at det afgørende – for om der skal ske en begrænsning af maksimumsdækningen i henhold til forsikringsbetingelsers punkt 8.4 – er, om betingelserne for kumulation er opfyldt. Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at det er et krav for anvendelsen af bestemmelsen, at kumulation rent faktisk er sket. Nævnet henviser til sag 90760.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at betingelserne for kumulation efter retsplejelovens § 250 har været opfyldt. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er værneting for alle kravene her i landet, at retten er værneting for ét af kravene, at retten er saglig kompetent med hensyn til ét af kravene, at alle kravene kan behandles efter samme processuelle regler, og at kravene har en sådan sammenhæng, at de uanset fremsatte indsigelser bør behandles under én sag, jf. retsplejelovens § 250, stk. 1, nr. 1-5.

Nævnet finder i relation til retsplejelovens § 250, stk. 1, nr. 5, at både udlejerens og lejernes påstande og anbringender er af samme indhold og har en sådan sammenhæng, at de vil kunne behandles under en sag.

Nævnet har også henset til sagernes karakter, herunder at forskellighederne i forhold til de 10 lejere synes at være af begrænset karakter, hvilket tilsiger, at en kumulation af sagerne kunne være hensigtsmæssig.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

99699

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen