

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2020-742

9.10.2020

Tryg Forsikring NUF

Retts hjelp

Utleie av leiligheter til asylmottak som privatperson og via firma – yrke/erhverv?

Sikrede leide ut totalt seks leiligheter til et firma som skulle drive asylmottak. To av leilighetene ble leid ut av sikrede privat, mens de andre fire ble leid ut via sikredes firma som drev med kjøp/salg/utleie av eiendom. Da leieforholdet opphørte, oppdaget sikrede skader i leilighetene og fremsatte krav om erstatning mot firmaet som hadde leid dem. Det oppstod tvist om erstatningskravet, og sikrede søkte om retts hjelpdekning. Selskapet avslo dekning med henvisning til at det ikke var sikrede som var part i tvisten, men hans firma, samt at tvisten uansett hadde sammenheng med sikredes yrke eller arbeid og dermed var unntatt dekning. Nemnda kom til at tvisten hadde sammenheng med sikredes arbeid.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: forsikringssum kr 100 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning under retts hjelpforsikring for tvist mot tidligere leietaker om erstatning for skader i utleide boliger.

Sikredes retts hjelpforsikring gjelder etter vilkårenes pkt. 1 "når sikrede er part i tvist i egenskap av privatperson".

Vilkårenes pkt. 4.2 har følgende unntak fra dekningen:

Tvist som har sammenheng med sikredes yrke eller arbeid.

Tvist hvor juridiske personer er part. For eksempel selskaper, dødsbo ved offentlig skifte, borettslag, andelslag, stiftelse og liknende. Unntaket gjelder også når nevnte juridisk personer representerer sikrede.

Sikrede leide i 2015 ut flere boliger til H., som driver asylmottak. Leieforholdet omfattet seks boliger og ble i utgangspunktet inngått for en seksårsperiode. To av boligene var eid av sikrede privat, og fire var eid av sikredes firma F. Eiendom AS. Sikrede er daglig leder og styreleder i firmaet, og firmaets bransje er etter det opplyste "å erverve eller oppføre bygg for salg eller utleie".

Leiekontraktene ble avsluttet ved årsskiftet 2017/18. Ved tilbakeleveringen oppdaget sikrede skader i leilighetene og fremsatte krav om erstatning. Det oppstod tvist mellom H. som leietaker og sikrede og hans firma som utleier om oppgjøret for skadene.

Sikrede sendte 13.4.18 motparten krav om samlet erstatning pålydende kr 404 445 under overskriften "F. Eiendom A/S – Sluttoppgjør utleieboliger i S.". Motparten svarte 11.5.18 at de ønsket "å komme F. Eiendom AS "huseier" i møte" og tilbød totalt kr 60 000 som økonomisk kompensasjon etter leieforholdet. Dette ble ikke akseptert av sikrede, men saken ble etter det opplyste avsluttet ved en minnelig løsning i juni 2019.

De to leilighetene sikrede eier privat er forsikret i selskapet, mens leilighetene tilhørende F. Eiendom AS etter det opplyste er forsikret i If. Sikrede søkte 26.6.18 om rettshjelpdekning hos selskapet for tvisten mot H. Selskapet har avslått dekning med henvisning til at sikrede ikke er part i tvist som privatperson, og at tvisten har sammenheng med sikredes yrke/erhverv.

Det er fremlagt kopi av oppdragsbekreftelse mellom advokaten og F. Eiendom AS for oppdraget vedrørende "erstatningskrav mot H. etter tilbakelevering av leiligheter i S. etter endt leieforhold".

Sikrede krever dekning for utgifter til rettshjelp og anfører at han er part i tvisten som privatperson. To av de seks aktuelle leilighetene er eid av sikrede privat, han betaler eiendomsskatt og kommunale avgifter for dem, han har forsikret bygningen privat og leien var avtalt innbetalt til sikredes private bankkonto. Det er et tydelig skille mellom sikrede privat og selskapet hans. Det er uriktig å identifisere sikrede og hans firma. Tvisten har heller ikke sammenheng med sikredes yrke eller arbeid. Sikrede er pensjonist. Utleieavtalene ble inngått med H. under den flyktningkrisen Norge opplevde i 2015/16 og ble avsluttet da Norge ikke lenger mottok så mange flyktninger, slik at asylmottaket måtte legges ned. Flyktningkrisen var den direkte årsaken til at utleieavtalene ble inngått. Utleien har gitt beskjedne inntekter for sikrede, mindre enn kr 12 000 per måned for de to leilighetene eid av sikrede privat. Leieinntektene har blitt beskattet privat for sikrede. Utleien krevde heller ikke noen form for kunnskap eller erfaring fra sikredes side. Leieforholdet ble fulgt opp av mottaksleder hos leietaker selv, og det var i svært liten grad behov for sikredes medvirkning. Utleien av de to leilighetene har ikke et slikt profesjonelt preg som retts- og nemndspraksis forutsetter for å kunne si at tvisten har sammenheng med arbeidsvirksomhet, jf. RG 2000 s. 562, FKN-2010-323, 2010-441, FSN-0699 og 5375.

Selskapet avviser ansvar for rettshjelpsutgifter og anfører at forsikringen ikke dekker rettshjelp for tvist hvor juridiske personer er part. Det er F. Eiendom AS som er part i tvisten med H. Dette fremgår av oppdragsbekreftelsen og korrespondanse i saken. Subsidiært anfører selskapet at unntaket for tvist som har sammenheng med sikredes arbeid kommer til anvendelse. Det er et uklart skille mellom sikrede privat og hans firma i relasjon til utleievirksomheten. Utleievirksomheten han gjør privat og gjennom firmaet må derfor ses i sammenheng. At to av leiligheten er eid av sikrede privat har mindre betydning hensett til at alle boenhetene var leid ut til samme leietaker H., til samme drift og for samme formål. Det at boligene var utleid til asylmottaksvirksomhet gir utleien preg av profesjonalitet og skiller seg fra utleie en vanligvis gjør i regi av privatperson. Virksomhetens omfang og tidsperspektiv tilsier at det er tale om arbeid.

Selskapet viser til FSN-4076, 7035, FKN-2010-167 og 2013-487.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på rettshjelpdekning for tvisten.

Sikredes forsikring har unntak for:

Tvist som har sammenheng med sikredes yrke eller arbeid.

Arbeid betyr virksomhet for å tjene penger. Det er imidlertid i nemndspraksis og rettspraksis lagt til grunn at ikke enhver virksomhet for å tjene penger kan betegnes som arbeid i forhold til rettshjelpvilkårene, men at virksomheten må ha et visst profesjonelt preg. Hva som ligger i dette beror på en konkret helhetsvurdering hvor relevante momenter blant annet er virksomhetens omfang, størrelsen på den økonomiske avkastningen, den skattemessige behandling av inntekten, sikredes aktivitet og om virksomheten krever særlig kunnskap eller erfaring, jf. blant annet FinKN-2019-954.

Sikrede anfører at man må sondre mellom sikrede som privat utleier og utleie gjennom sikredes firma. Nemnda forstår saken slik at den aktuelle tvisten gjelder det samlede utleieforholdet, dvs. alle seks leiligheter. Det er sikredes firma som er part i tvisten og verken tvisten eller erstatningsbeløpet er delt mellom sikrede som privat utleier og sikredes firma. Sikrede har også kontaktet advokaten gjennom sitt firma, jf. den fremlagte oppdragsbekreftelsen. Nemnda mener derfor sikredes utleieforhold som privatperson her må sees i sammenheng med tilsvarende virksomhet foretatt gjennom sikredes firma. Utleieforholdet gjelder i alt seks leiligheter. Selv om utleien av de to private leiligheten ikke nødvendigvis krevde noen særlig forkunnskap eller erfaring eller innsats fra sikrede, og sikrede skattlegges for inntektene privat, mener nemnda det totale forholdet har et profesjonelt preg, og at formålet har vært å tjene penger. Dette må gjelde selv om formålet også var å hjelpe til mht. flyktningkrisen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Terje Løyning (selskapsrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).