590/00

Den 27. marts 2000 blev i sag nr. 51.063:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xxxx xx x
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Codan Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælp til en retssag mod en ejendomsmægler vedrørende et inkonvertibelt lån.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det ikke er sandsynliggjort, at omkostninger til sagens førelse vil være afholdt med rimelig grund.

Klagenævnet for Ejendomsformidling afsagde den 15/7 1999 kendelse i sagen. Klageren fik ved en 4-1 afgørelse ikke medhold i kendelsen, hvoraf bl.a. fremgår: "Sagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede er erstatningsansvarlig som følge af manglende oplysning om inkonvertibelt lån. **Sagens nærmere omstændigheder er følgende:** Indklagede udarbejdede den 12. marts 1986 en salgsopstilling vedrørende en ideel anpart af en ejendom … Indklagede havde i forbindelse med angivelsen af belåningen i ejendommen anført indfrielsesvilkårene således: '*Når som helst – obligationsrestgæld til dagskurs.*' Klager underskrev den 29. oktober 1986 en slutseddel om køb af den ideelle anpart til overtagelse 1. november 1986. Det fremgik af slutseddelen, at klager i forbindelse med handelen skulle overtage et lån i Nykredit, stort kr. 1.098.000,00. Indklagede havde under punktet 'særlige indfrielsesvilkår' anført: '*med obligationer*'. Lånet blev i forbindelse med handelen optaget i sælgers navn, og klager var i forbindelse med hande-

len repræsenteret ved advokat. Den 4. august 1993 søgte klagers pengeinstitut på vegne af klager om låneomlægning i Nykredit. Nykredit skrev imidlertid den 13. oktober 1993 til klagers pengeinstitut og meddelte, at Nykredit ikke kunne anbefale en låneomlægning, idet det eksisterende lån var inkonvertibelt og derfor kun kunne indfries ved indlevering af obligationer. Nykredit havde beregnet en årlig ydelsesstigning på ca. kr. 45.000,00 ved låneomlægning. Klager valgte herefter ikke at omprioritere. Den 10. oktober 1997 skrev klagers advokat til indklagede og fremsatte erstatningskrav som følge af, at indklagede ikke havde oplyst klager om, at det overtagne lån var inkonvertibelt. Advokaten gjorde gældende, at tabet skulle beregnes som overkursen på opdagelsestidspunktet og krævede således kr. 411.022,31 i erstatning. … **Indklagedes ansvarsforsikringsselskab Tryg-Baltica har bl.a. anført:** Det bestrides, at klager kan rejse erstatningskrav mod indklagede. Der blev oprindeligt mellem klager og sælger aftalt en salgspris på kr. 1.900.000,00, og der blev udarbejdet en slutseddel ud fra denne salgspris. Klager, der selv stod for berigtigelsen, ændrede imidlertid prisen til kr. 1.792.000,00, efter at klager havde set pantebrevet og lånetilbuddet, hvoraf det fremgik, at der var tale om et inkonvertibelt lån. Differencen mellem den oprindelige salgspris og den endelige salgspris modsvarer kursforskellen som følge af det inkonvertible lån og har tillige givet køber en mindre terminsydelse. Det gøres således gældende, at klager på handelstidspunktet var fuldt oplyst om det inkonvertible lån. **Nævnet skal udtale:** Det fremgår af sagen, at indklagede i slutsedlen under punktet 'indfrielsesvilkår' har anført 'når som helst – obligationsrestgæld til dagskurs'. Nævnets formand, Grundejernes Landsorganisations repræsentant i nævnet samt Dansk Ejendomsmæglerforenings repræsentant i nævnet (4 medlemmer) skal udtale, at klager som følge af ovenstående ordlyd burde have indset, at der var tale om en inkonvertibelt lån, og disse medlemmer kan derfor ikke pålægge indklagede et erstatningsansvar. Forbrugerådets repræsentant i nævnet (1 medlem) skal udtale, at ovenstående ordlyd ikke kan anses for at være tilstrækkelig oplysning til klager om lånets beskaffenhed. Indklagede burde således i slutsedlen klart have oplyst, at der var tale om overtagelse af inkonvertibelt lån. Dette nævnsmedlem finder herefter, at indklagede er ifaldet erstatningsansvar overfor klager. Efter resultatet af stemmeafgivningen skal indklagede ikke betale erstatning til klager, og klagen tages således ikke til følge."

Ved skrivelse af 19/7 1999 anmodede advokaten om selskabets dækningstilsagn til en retssag mod ejendomsmægleren, idet det var advokatens opfattelse, at det dissentierende nævnsmedlems konklusion var korrekt.

Selskabet afviste at give dækningstilsagn, idet man ikke fandt det dokumenteret af advokaten, at klageren ville kunne opnå et andet resultat ved en retssag.

I skrivelse af 22/7 1999 til selskabet anførte advokaten bl.a.: ” Det vil altid være vanskeligt og formentlig ofte umuligt at dokumentere et resultat af en retsafgørelse. I den konkrete sag er der afgivet dissens fra Forbrugerrådets repræsentant, som i nævnet repræsenterer forbrugersiden. Efter min opfattelse bør denne dissens tillægges betydelig vægt. Af kendelsens præmisser fremgår, at afgørelsen er truffet ud fra fortolkninger af to beskrivelser af indfrielsesmulighederne, nemlig ’særlige indfrielsesvilkår’ – med obligationer – og ’indfrielsesvilkår – når som helst – obligationsgæld til dagskurs’. Der er således tale om en helt konkret vurdering af disse punkters tilstrækkelighed som vejledning om lånets inkonvertibilitet. Der er helt klart tale om et skøn, som landsretten efter min opfattelse kan skønne anderledes i forbindelse med. Jeg skal endvidere gøre opmærksom på, at der i kendelsen er faktiske forkerte oplysninger i relation til det refererede om ansvarsforsikringsselskabet Tryg-Baltica’s indlæg. De i kendelsen anførte tal er ikke korrekte, og da jeg på intet tidspunkt har modtaget indlægget fra Tryg-Baltica, og således ikke har haft mulighed for at gøre indsigelser, har jeg tilskrevet Klagenævnet, som fremgår af hoslagte kopi af skrivelse af 19. d.m. Der er således tale om, at nævnet har lagt faktisk urigtige oplysninger til grund. Af ovennævnte grunde er det min opfattelse, at der er rimelig begrundelse for sagens førelse for Østre Landsret, idet der både er fejl i proceduren for Klagenævnet, de faktiske oplysninger anført i kendelsen, ligesom kendelser er med dissens.”

Advokaten har fremlagt følgende skrivelse dateret 4/8 1999 fra Klagenævnet for Ejendomsformidling: ”Nævnet har på foranledning af klagers advokats skrivelse af 19. juli 1999, der vedlægges i kopi, nøje gennemgået kendelsen og den i sagen foreliggende korrespondance. Nævnet er i den forbindelse blevet opmærksom på, at Tryg-Baltica ikke har afgivet svar af 1. februar 1999 i ovennævnte klagesag, men alene i en anden klagesag mod samme ejendomsmægler. Tryg-Baltica har påført sin besvarelse forkert

journalnummer, hvorfor nævnet ved en beklagelig fejl har refereret dette i kendelsen vedrørende klager V.B. ..(klageren). Kendelsen vil straks blive tilrettet og medtaget på nævnsmøde den 11. august 1999 til nævnets godkendelse, og ny kendelse forventes at kunne fremsendes umiddelbart efter nævnsmødet. Nævnet skal endnu engang beklage den skete fejl."

Klagenævnet for Ejendomsformidling har den 12/8 1999 afsagt korrigeret kendelse med uændret konklusion.

I selskabets skrivelse af 10/9 1999 til nævnet hedder det bl.a.: "Indledningsvis har vi noteret os, at præmisserne på den tilrettede kendelse er identisk med den oprindelige kendelse, herunder afsagt med dissens 4-1. Hvad angår dissens skal vi udover det i vort brev af 20/8 d.å. henvise til vedlagte ankenævnskendelse AK 31.667, som illustrerer, at det ikke i sig selv er afgørende, at kendelsen ikke er enstemmig. Fsva. advokatens anbringende om, at selskabet bør yde retshjælpsdækning til sagen pga. en 'meget uheldig sagsbehandling fra klagenævnets side …', finder vi ikke, at dette længere er relevant for sagen, eftersom Klagenævnet for Ejendomsformidling har berigtiget kendelsen. Det er vor opfattelse, at sikrede ikke på overbevisende måde har sandsynliggjort, at en domsforhandling ville kunne ændre klagenævnets afgørelse. Sikrede/dennes advokat har således ikke anført andre anbringender el. beviser til støtte for, at sagen skulle få et anderledes udfald. Endvidere er der ikke tale om en sag, hvor retstilstanden er uklar, og sagen er heller ikke principiel."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?** 1. Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand."

Nævnets flertal udtaler:

Nævnets flertal finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er en sådan rimelig udsigt til, at en retssag vil få et for klageren gunstigt udfald, at det kan pålægges selskabet at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann
formand