597/00

Den 3. juli 2000 blev i sag nr. 51.636:

xxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx x

mod

GF-Forsikring A/S
Karlavej 1
5270 Odense N

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Klageren, der påstår af have retshjælpsforsikring i GF-Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til et påtænkt søgsmål mod den tidligere ejer af en ideel anpart i en ejendom.

Af stævningsudkastet fremgår bl.a.: "Ved købsaftale af 16. og 18. juli 1999 købte sagsøgeren ejendommen Hegnsvej … af sagsøgte (U.H.O.) … Den købte ejendom var en ideel anpart på 25% af hele ejendommen med brugsret til 1. salen. Ifølge købsaftalens pkt. 11 havde sælgers ejendomsmægler forudsat, at handelen blev financieret ved optagelse af kontantlån i Realkredit Danmark A/S. Ved skrivelse af 19/7 1999 … meddelte købers bank, at man ønskede optaget et obligationslån i stedet for kontantlån, samt at man ønskede lånet kurssikret med afregning den 27/8 1999. Da køber således havde valgt anden financiering end den forudsatte, var det køber der bar risikoen for eventuelle kurstab på obligationslånet. Endvidere udløb de gamle obligationer i slutningen af august måned 1999, hvorfor det var afgørende for køber at få lånet kurssikret. Ideelle anparter er en speciel ejerboligform, som mange realkreditinstitutioner er negative overfor. Nogle realkreditinstitutter vil slet ikke yde lån i sådanne ejendomme, mens andre

stiller forskellige krav til den samejeoverenskomst, der typisk er udarbejdet mellem ejerne af ideelle anparter. Køberen i denne sag havde forudsat, at sælger og mægler havde undersøgt på forhånd, om Realkredit Danmark A/S kunne godkende den eksisterende samejeoverenskomst. Det gøres gældende, at sælger og dennes ejendomsmægler har begået en ansvarspådragende fejl ved ikke forinden ejendommen blev udbudt til salg med et lån i Realkredit Danmark A/S at have undersøgt, hvorvidt Realkredit Danmark A/S overhovedet kunne godkende den eksisterende samejeoverenskomst. Ved skrivelse af 23/7 1999 … meddelte Realkredit Danmark A/S, at samejeoverenskomsten ikke kunne godkendes og ved skrivelse af 26/7 1999 … blev lånetilbudet fremsendt. Af side 4 i lånetilbudet fremgår det, at tilbudskursen var 99,75. Af side 2 fremgår imidlertid, at selve pantebrevet ikke ville blive fremsendt før problemerne med samejeoverenskomsten var løst. Såfremt der ikke havde været de nævnte problemer med samejeoverenskomsten, ville lånet kunne have været kurssikret den 26/7 1999, hvorved sagsøgeren havde opnået kurs 99,75 for nom. kr. 1.359.000,- obligationer. Det lykkedes først for sælgers ejendomsmægler at bringe forholdene i orden den 30/7 1999, men da lånet bliver kurssikret sker det til kurs 98,321. Differencen i kursen udgør 1,429 eller svarende til kr. 19.420,10, svarende til det påstævnede beløb."

Ved skrivelse af 30/9 1999 anmodede klagerens advokat selskabet om retshjælpsdækning.

Sagens videre forløb har selskabet i skrivelse af 13/12 1999 til nævnet redegjort for således: "Anmodningen sker på den for ejendommen tegnede bygningskaskoforsikring, policenr. 41-…, der har Ejerforeningen Hegnsvej … som forsikringstager. Der er følgende uddybende klausul noteret på policen den 30.9.1999:
'Uanset det på policen anførte er beboelsens bebyggede areal 151 kvm. Retshjælpsforsikringen dækker ikke tvister mellem ejerne af ejendommen. Ejere er: U.H.O. … - 1. salen og ægteparret M.O. … /L.B.J. … - stueetagen. '
Ved brev af 12.10.1999 meddeler vi advokat S.F.-R., at det fremgår af policen for ejerforeningen Hegnsvej …, at retshjælpsforsikringen ikke dækker tvist mellem ejerne af ejendommen, og at vi således ikke kan tilbyde dækning i den aktuelle sag. Den 30.9. 1999, hvor vi modtager anmodningen fra advokat S.F.-R., er hans klient, P.L.-J. [klageren] ikke noteret med hans nævnelse på policen. Men ifølge den fremsendte købsaftale

sker overtagelsen den 27.08.1999, og han er således reelt ejer af de 25% af ejendommen på anmodningstidspunktet. Da P.L.-P. (klageren) således var reelt ejer af ejendommen på anmodningstidspunktet den 30.9.1999, har vi betragtet ham som ejer i forsikringsmæssig forstand. Da sælger på anmodningstidspunktet stod som ejer på policen, har vi betragtet tvisten som en tvist mellem 2 ejere, og dermed afvist dækning. Da forsikringen er tegnet for en ejerforening er der i dette tilfælde mulighed for dobbelt så mange tvister i forbindelse med salg, da ejendommen blive solgt i anparter og ikke i dens helhed. Den øgede risiko har vi ønsket bortelimineret med nævnte klausul i policen. Derimod har vi ikke undtaget andre almindelige tvister, som kan opstå i forbindelse med den forsikrede ejendom."

Klagerens advokat har heroverfor i skrivelse af 21/12 1999 anført: "GF-Forsikring når frem til, at min klient må betragtes som reel ejer af den ideelle anpart pr. 27. august 1999 og derfor omfattet af forsikringen. Dette resultat kan jeg støtte. Følgen heraf må dog være, at så er U.H.O. udtrådt som ejer pr. samme dato. Da tvisten opstår må situationen være den, at det er en tvist mellem en nuværende og en tidligere ejer af ejendommen, og en sådan tvist er ikke undtaget fra retshjælpsdækningen."

Forsikringspolicen indeholder bl.a.: "**KLAUSULER** 15 UANSET DET PÅ POLICEN ANFØRTE ER BEBOELSENS BEBYGGEDE AREAL UDGØR 151 KVM OG DER FOREFINDES 1. SAL. RETSHJÆLPSFORSIKRINGEN DÆKKER IKKE TVISTER MELLEM EJERNE AF EJENDOMMEN. EJERE ER: P.L.T. – 1. SALEN OG ÆGTEPARRET M.O. … / L.B.J. … – STUEETAGEN."

Nævnet udtaler:
Der er mellem sagens parter enighed om at betragte klageren som omfattet af ejerforeningens retshjælpsforsikring fra tidspunktet for overtagelsen af den ideelle anpart i ejendommen

Da den opståede tvist i det hele må anses for en tvist mellem den nuværende ejer (klageren) og den tidligere ejer (U.H.O.) af den ideelle anpart, finder nævnet, at selskabet

uberettiget har afvist retshjælpsdækning med henvisning til, at tvisten er en tvist mellem ejerne af ejendommen.

Det forhold, at den tidligere ejer stadig er anført som sikret ifølge policen, kan ikke medføre et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, GF-Forsikring A/S, skal anerkende, at det uberettiget har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at tvisten er en tvist mellem ejerne af ejendommen.

Poul Sørensen