608/00

Den 4. december 2000 blev i sag nr. 53.024:

xxxxxxxxxx xxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxx
xxxxxx xxxx x
xxxx xxxx

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Tryg-Baltica Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til et påtænkt søgsmål mod sælgeren af klagernes ejerlejlighed samt mod ejerforeningen.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at omkostninger til sagens førelse ikke findes rimelige at afholde, samt til, at sagsgenstanden ikke står i rimeligt forhold til omkostningerne ved sagens førelse.

I skrivelse af 26/1 2000 fra advokaten til selskabet hedder det: "Vedr. ansøgning om retshjælp ... Mine klienter erhvervede den 01.07.1994 lejlighed nr. 2 af matr. nr. 26 ... Sælger var N.L.N. Der udarbejdes skøde i forbindelse med ejendomsoverdragelsen, kopi heraf vedlægges. Det bemærkes, at jeg forestod berigtigelsen af handlen og i forbindelse hermed fremsendte jeg meddelelse til ejerforeningen om ejerskiftet. På ejendommen var tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 10.000,00, der var håndpantsat til ejerforeningen til sikkerhed for ejendomsindehaverens forpligtelser overfor ejerforeningen. Mine klienter har nu afhændet lejligheden til anden side og i forbindelse hermed er det nu konstateret, at ejerpantebrevet ikke forefindes i ejerforeningen. Det er herefter blevet

afklaret, at ejerpantebrevet oprindeligt - i modstrid med sædvanlige regler - var hos den enkelte ejerlejlighedsindehaver. Der er således tinglyst transport til den tidligere ejer, N.L.N. Ved gentagne henvendelser til denne har denne nu bekræftet, at han ikke er i besiddelse af ejerpantebrevet. Han har ikke villet oplyse, hvad der er sket med pantebrevet i 1994. Han har blot oplyst, herunder gennem sin advokat L.S., at han ikke er i besiddelse af ejerpantebrevet. Jeg har eftersøgt pantebrevet hos ejendomsmægleren, der påstår ikke at have været i besiddelse heraf. Jeg har eftersøgt ejerpantebrevet hos ejerforeningen, der hævder at ejerpantebrevet aldrig har været i ejerforeningens besiddelse. Det er nu nødvendigt med en mortifikationssag, hvorfor jeg har anmodet ejerforeningen om at medvirke til at lade ejerpantebrevet mortificere. Ejerforeningen har ved skrivelse af 20.01.2000 afvist ethvert samarbejde. På denne baggrund er retssag nødvendig, hvortil anmodes om retshjælp."

I klageskrivelsen af 27/4 2000 til nævnet har advokaten bl.a. anført: "Da sagen drejer sig om mortifikation af et ejerpantebrev og da sagens realitet medfører en risiko for sagsomkostninger, der er mere end kr. 10.000,00 set i lyset af, at der er 2 sagsøgte, finder jeg at minimumskravet til retshjælp ikke kan bringes i anvendelse i nærværende sag. Det bemærkes, at mortifikationsdom medfører omkostninger for ca. kr. 4.000,00 og at udgifterne ved genudstedelse af pantebrev andrager det samme beløb. Sagsgenstanden er med andre ord mere end kr. 8.000,00."

I selskabets skrivelse af 23/5 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Ejerpantebrevet burde, da det var håndpantsat, have beroet hos ejerforeningen, men foreningen oplyser, at den ikke har det, fordi ejerpantebrevene beroede hos de 4 ejerlejlighedsejere, der alle var medlemmer af bestyrelsen. Forsikringstagerne hævder, at de aldrig har modtaget ejerpantebrevet, og den tidligere ejer har meddelt, at han ej heller har det. Pantebrevet må derfor mortificeres. Udgifterne i forbindelse med en mortifikationsdom kan ikke dækkes over retshjælpsforsikringen, men advokat F. ønsker retshjælp til ved en efterfølgende selvstændig retssag at få omkostningerne ved mortifikationen betalt af ejerforeningen. Disse omkostninger er tidligere i brevene af 27. september 1999 til ejerforeningen og den tidligere ejer anslået til 3.000 kr., og vi har afvist retshjælp hertil, idet vi ikke finder, at omkostningerne vil stå i rimeligt forhold til sagsgenstanden. Efterfølgende har advokaten i brevet til os af 14. marts 2000 oplyst, at sagen ikke alene ønskes rejst mod ejer-

lejlighedsforeningen, men også mod den tidligere ejer, der solgte ejerlejligheden til vores forsikringstagere tilbage i 1994. Den tidligere ejer hævder, at ejerpantebrevet må være bortkommet enten hos vores forsikringstager eller ejerlejlighedsforeningen, og da der medvirkede professionelle rådgivere for såvel køber (advokat F.) som sælger (Nybolig) har vi svært ved at se, at der nu ca. 6 år efter salget med held kan gennemføres en sag mod sælger. Ifølge korrespondancen med ejerlejlighedsforeningens formand, var alle 4 ejerlejlighedsejere, og derfor også vores forsikringstagere, medlemmer af bestyrelsen, hvilket efter vores opfattelse vanskeliggør denne del af sagen for forsikringstagerne. I brevet til Dem anfører advokat F. hvilket er nyt for os, at der er tale om en sagsgenstand på mere end 8.000 kr., og at der er risiko for sagsomkostninger på mere end 10.000 kr., set i lyset af at der er 2 sagsøgte. Der er næppe tvivl om, at fejlen ligger tilbage i 1994, hvor vores forsikringstagere købte ejerlejligheden, og hvor forholdene omkring ejerpantebrevet naturligvis burde have været berigtiget. Vores udgangspunkt har været en sagsgenstand på ca. 3.000 kr., og herudfra er vores afvisning i overensstemmelse med praksis, jfr. bl.a. AK 49.233, 50.157 og 50.298. Selvom det imidlertid lægges til grund, at sagsgenstanden er højere, fastholder vi, at der ikke er grundlag for at yde retshjælp, idet det ikke er sandsynliggjort, at der med held kan gennemføres en sag mod den tidligere ejer og/eller ejerlejlighedsforeningen. Den tidligere ejer, der havde sagkyndig bistand i forbindelse med handlen, hævder, at han ikke har ejerpantebrevet, og da forholdet burde have være berigtiget allerede i forbindelse med handlen i 1994, tror vi ikke på, at sælger kan dømmes til betaling. Med hensyn til ejerlejlighedsforeningen er forholdet det, at de 4 ejerlejlighedsejere, og således også vores forsikringstagere, var medlemmer af bestyrelsen, og således mere eller mindre medansvarlige, såfremt der er begået fejl, og det må - alt andet lige - gøre det vanskeligt, at få medhold i en retssag mod ejerlejlighedsforeningen. Vores konklusion er derfor den, at sagen ikke berettiger til retshjælp i medfør af § 5 stk. 1 om urimelige omkostninger, dels fordi sagsgenstanden ikke står i rimeligt forhold til omkostningerne ved en sags førelse, dels fordi den tidligere ejer næppe kan dømmes mere end 6 år efter salget, og dels fordi en sag mod ejerlejlighedsforeningen vanskeliggøres ved, at forsikringstagerne var medlemmer af bestyrelsen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: **§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen? ...** 2. Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed

kan danne grundlag for civilretligt søgsmål. 3. Selskabet skal - på det foreliggende grundlag - afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten er dækket af forsikringen eller ikke. Selskabet har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed. Dækningstilsagn er begrænset til omkostninger, der står i et rimeligt forhold til sagens genstand. ... **§ 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."

Nævnet udtaler:
Udgifter til mortificering er ikke dækket af retshjælpsforsikringen, men nævnet finder, at udgifter til en retssag mod sælgeren og ejerforeningen om, at disse tilpligtes at medvirke til mortificering og friholde klageren for udgifter hertil, er omkostninger der vil være afholdt med rimelig grund henset til, at der ikke er tilvejebragt oplysninger om, at klagerne i deres bestyrelsestid skulle have kendt til, at ejerpantebrevene ikke beroede hos ejerforeningen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg-Baltica Forsikring, skal yde retshjælp til en sag mod ejerforeningen og sælgeren af lejligheden med påstand om, at disse medvirker til mortifikation af ejerpantebrevet og friholder klageren for udgifter hertil.

J. Hermann
formand