809/08

Den 15. december 2008 blev i sag nr. 73.804:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx x

mod

Lærerstandens
Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en ankesag.

Selskabet har ved sin advokat afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning med henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at anke den af byretten afsagte dom.

Det fremgår af sagen, at klageren er medlem af Ejerforeningen D., som i april 2007 anlagde retssag mod to af foreningens øvrige medlemmer. Under retssagen blev der nedlagt påstand om, at de sagsøgte skulle fraflytte deres lejlighed. Påstanden blev begrundet med, at de to havde tilsidesat deres forpligtelser over for foreningen i forbindelse med en umiddelbart efter deres indflytning gennemført renovering.

I forbindelse med sagsanlægget ansøgte klageren om retshjælpsdækning til sagen, hvilket selskabet meddelte i forhold til hendes lejligheds fordelingstal (223/816).

De sagsøgte blev af byretten frifundet ved dom afsagt den 4/1 2008. Af rettens begrundelse fremgår:

"Sagsøgte [sagsøger] består af 4 medlemmer, og efter bevisførelsen findes det at kunne lægges til grund, at alle i ejerforeningen måtte være klar over, at der skulle udføres omfattende istandsættelsesarbejder på de sagsøgtes ejerlejlighed, også med hensyn til vinduerne.

Efter de afgivne forklaringer findes det endvidere at kunne lægges til grund, at de øvrige medlemmer af sagsøger var positivt indstillet overfor de sagsøgtes planer om at inddrage det fælles loftsareal i deres ejerlejlighed mod at de betalte for reparation af ejendommens tag, fordi det var tiltrængt; og fordi sagsøger ikke selv havde penge til det.

Uanset disse forhold finder retten, at de sagsøgte omkring deres byggearbejder og ved ikke at opnå sagsøgers forudgående godkendelse til udskiftning af vinduer og ved inddragelse af fællesareal i deres ejerlejlighed har handlet i strid med sagsøgers vedtægter. Derfor, og da de sagsøgte, jf. princippet i aktieselskabslovens § 67, stk. 4, må anses for inhabile og således ikke kan deltage i beslutninger vedrørende tvister mellem dem selv og sagsøger, er der på generalforsamlingen den 15. marts 2007 med det nødvendige stemmetal truffet en gyldig beslutning om anlæggelse af denne retssag. Da de sagsøgtes inhabilitet også har foreligget ved den efterfølgende generalforsamling den 4. april 2007, står beslutningen af 15. marts 2007 ved magt.

Spørgsmålet om, hvorvidt de sagsøgte kan tilpligtes at fraflytte deres ejerlejlighed, skal herefter afgøres efter sagsøgers vedtægter og ejerlejlighedslovens § 8.

§ 15 i sagsøgers vedtægter er sålydende:

'Såfremt en ejer gør sig skyldig i grov eller gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen eller en anden ejer, herunder gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan ejerforeningen forlange, at den misligholdende fraflytter lejligheden med passende varsel, eller i tilfælde af, at lejligheden er udlejet, søge lejemålet ophævet.
……..'

Efter vedtægterne ligesom ved ejerlejlighedslovens § 8 skal der således være tale om grov eller gentagen misligholdelse, før en ejer skal fraflytte. Efter lejelovens ophævelsesbestemmelser er det en betingelse for ophævelse, at de påberåbte forhold ikke er af uvæsentlig betydning, jf. lejelovens § 94, stk. 1.

Efter bevisførelsen lægger retten til grund, at de sagsøgte for egen regning og et større beløb i det væsentligste har reetableret fællesarealet, så både det og ejendommens tag nu fremstår i bedre stand end tidligere, og at der ikke er foretaget bygningsarbejder til varig skade for ejendommen og de øvrige ejerlejligheder.

Under disse omstændigheder, det ovenfor anførte om ejerlejlighedens stand ved de sagsøgtes indflytning og situationen omkring ejendommens tag tages sagsøgtes frifindelsespåstand til følge.

Type- og farvemæssigt findes de i sagsøgtes ejerlejlighed udskiftede vinduer næsten at være identiske med vinduerne i ejendommens kælder og adskiller sig kun ved at have en udvendig aluminiums ramme. Derfor findes vinduesudskiftningen, og det øvrige der er fremkommet vedrørende forholdene mellem de sagsøgte og to af sagsøgers medlemmer, ikke tilstrækkeligt til, også henset til indgrebets meget alvorlige karakter, at kunne begrunde et krav om fraflytning og dermed føre til et andet resultat."

Sagen blev efterfølgende indbragt for Østre Landsret, og i forbindelse hermed ansøgte klageren via sin advokat om retshjælpsdækning til sagens behandling i anden instans.

Ved telefax af 7/4 2008 afviste selskabet via sin advokat at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til ankesagen.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at hun er berettiget til forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagens behandling i anden instans. Til støtte herfor har advokaten i klageskrivelse af 9/4 2008 bl.a. anført:

> "Såvel sagens bevisoplysninger som den sparsomme praksis der findes på området har medført, at sagen er indbragt til fornyet prøvelse for Østre Landsret.
> …
> Der er grund til at tro, at Østre Landsret i langt højere grad vil hæfte sig ved selve forløbet (processen) under byggesagen frem for som byretten at blive stående ved, at den ejerlejlighedsindehaver der kræves bortdømt, har foretaget retablering.
>
> Situationerne efter ejerlejlighedslovens § 8 jævnstilles i høj grad med retsforholdet mellem udlejer og lejer.
>
> Der er al mulig grund til at søge Østre Landsrets afgørelse i sagen i forhold til byrettens afgørelse.
>
> Som nævnt er retspraksis yderst sparsom, og også af denne grund pånøder en ankebehandling sig."

Selskabet har fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 29/4 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "Afslaget på retshjælpsdækning til ankesagen er givet ud fra en vurdering af, at der ikke ses, at være mulighed for at opnå et andet og et bedre resultat ved landsretten. Et bedre resultat vil skulle bestå i en påtvungen fraflytning af sagsøgte. Der er fra advokat L.L.'s side ikke fremlagt nye beviser, der skulle støtte en sådan påstand. Jeg skal i den forbindelse fremhæve, at advokat L.L. ikke har fremsendt kopi af ankestævning.
>
> På baggrund af ovennævnte, er det således meddelt advokat L.L., at der på det foreliggende grundlag ikke anses at være rimelig grundlag til en anke, jf. retshjælpsbetingelsernes § 2, stk. 3. …
>
> Såfremt forsikringstager imidlertid måtte få medhold ved landsretten, er det meddelt advokat L.L, at Lærerstandens Brandforsikring G/S naturligvis vil revurdere retshjælpsdækningstilsagnet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?**

…

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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er en sådan udsigt til, at ejerforeningen - og dermed klageren - vil få medhold i ankesagen, at nævnet kan pålægge selskabet at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagens førelse ved landsretten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann