Ankenævnet for Forsikring

901/12

Den 3. oktober 2012 blev i sag nr. 82.462:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxx xx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. Hun klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en sag mod en udlejer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det ikke finder, at klageren har dokumenteret en konkret aktuel tvist.

Klagerens advokat har i sin klage til nævnet bl.a. anført, at det er hans opfattelse, at der består såvel en konkret som en aktuel tvist mellem klageren og udlejeren. Advokaten har herved bl.a. anført:

> "Det forholder sig som naturligt, at lejerne har enhver interesse i at ejendomsprisen fastsættes lavt, men naturligvis til en korrekt værdi.
>
> Heroverfor står [udlejerens] interesse i, at ejendommens værdi værdiansættes således, at der ikke består en risiko for [udlejeren] til at skulle afhænde den pågældende ejendom til lejerne i henhold til Andelsboligforeningsloven.
>
> Det kan således også konstateres, at [udlejeren] har valgt ikke at gennemføre den selskabsretslige fusion. Baggrunden herfor er efter min opfattelse ganske klar, idet dette skyldes, at jeg som advokat er indtrådt for én af lejerne netop for at varetage lejernes interesser."

Ved brev af 19/6 2012 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

> "**Sagens fakta**

Ud fra det sparsomme materiale, som forsikringstagers advokat har sendt os, kan vi udlede følgende:

Vores forsikringstager er lejer i en ejendom, der ejes af …. [Udlejeren] ønsker at foretage en koncernintern omstrukturering, herunder fusion af nogle koncernselskaber. Dette medfører, at udlejer i henhold til lejelovens kapitel 16 skal tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden den overdrages til anden side.

Det fremgår af lejelovens § 103, stk. 1, at tilbudspligten opfyldes ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening.

Ejeren påtænker at overdrage ejendommen ved fusion, og i et sådant tilfælde bestemmer lejelovens § 103, stk. 2, at der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom, skal optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.

[Udlejerens] advokat indgav begæring om syn og skøn den 16. november 2011, og der blev udpeget en ejendomsmægler som skønsmand til at vurdere ejendommens handelsværdi med en overtagelsesdag 1. januar 2011, alternativt 1. januar 2012.

Skønsrapporten er tilsyneladende udfærdiget (advokaten har ikke sendt den til os), og [udlejeren] har tilsyneladende valgt at opgive den selskabsretlige fusion.

Vores vurdering
I klageskemaet ønskes der retshjælpsdækning til at varetage [klagerens] interesser vedrørende begæring om syn og skøn. Men dækning over en retshjælpsforsikring forudsætter, at der er opstået en tvist. Almindelig advokatrådgivning og interessevaretagelse dækkes ikke.

Vi henviser til retshjælpsbetingelsernes præambel, hvor fremgår: 'Forsikringens formål er at dække udgifter til sagsomkostninger ved private retstvister, der kan indbringes for domstole eller voldgiftsretter, og som ikke har forbindelse med sikredes erhvervsudøvelse .... Forsikringen dækker ikke udgifter til almindelig rådgivning, herunder advokatrådgivning.'

Tvister er i betingelsernes § 2.2 defineret som følger: 'Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.'

Vores forsikringstager har valgt at være repræsenteret ved advokat, men der ses ikke på noget tidspunkt at have været en tilspidset situation mellem udlejer og vores forsikringstager, således at der har været en tvist.

Ejendommes ejer har fulgt reglerne i lejelovens kapitel 16 om tilbudspligt og har iværksat den i loven krævede skønsforretning til fastsættelse af ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom.

Som sagen er oplyst, er der tale om almindelig advokatbistand, som ikke dækkes på retshjælpsforsikringen. Vi kan derfor ikke give tilsagn om retshjælpsdækning.

Da vi har afvist dækning, er vi ikke gået nærmere ind i erstatningen, men vi bemærker, at sagen har betydning for samtlige lejere og ikke kun for vores forsikringstager."

3. 82.462

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

1. Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet, og som efter deres art vil kunne behandles af en domstol efter retsplejelovens regler om civile sager. Forsikringen dækker også tvister af denne art, som efter parternes aftale i stedet behandles ved voldgift.
2. Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder på det foreliggende grundlag ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at der ikke har foreligget en konkret tvist i forsikringsbetingelsernes forstand.

Da nævnet herefter ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson