Ankenævnet for Forsikring

Den 15. februar 2017 blev i sag nr. 89781:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring i LB Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over selskabets afslag på at yde tilsagn om dækning til en retssag, som hun og to andre familiemedlemmer ønsker at anlægge.

En andelsbolighaver afgik ved døden, og klageren og hendes to familiemedlemmer er arvinger. Boet efter afdøde solgte andelsboligen i marts 2015, og tvisten vedrører et erstatningskrav mod bestyrelsen af andelsboligforeningen, køberen og administratoren.

Selskabet har anført, at tvisten udspringer af dødsbobehandling og arv og derfor er undtaget dækning.

Ved klageskema af 31/7 2016 til nævnet har klagerens advokat anført, at selskabet skal yde retshjælpsdækning til sagen, idet han har henvist til sin anmodning om retshjælpsdækning af 27/11 2015 til selskabet. Af brevet til selskabet fremgår blandt andet:

> "Baggrunden for sagen er, at mine klienter er kommet i besiddelse af oplysninger der dokumenterer, at salget af afdødes andelslejlighed, beliggende …, er sket under omstændigheder der gør, at mine klienter vil være berettiget til at rejse erstatningskrav overfor foreningens bestyrelse/foreningen og formentlig også administrator og køber, ….
>
> Forholdet er nærmere det, at bestyrelsen inden købsaftalens indgåelse og inden bestyrelsens godkendelse af handlen den 9. marts 2015 allerede den 3. marts 2015 havde bestilt en valuarvurdering af ejendommens lejligheder. I den situation er bestyrelsen efter min opfattelse forpligtet til at berostille salget indtil valuarvurderingen foreligger eller under alle

omstændigheder orientere min klient om, at valuarvurdering er bestilt, således at min klient kan vurdere, om købsaftalen skal sættes i bero, indtil der foreligger en valuarfastsat pris.

Dette støttes så meget desto mere af, at valuarvurderingen er foretaget pr. 31. december 2014, således at det ikke er en vurdering på tidspunktet for valuarvurderingens afgivelse 31. marts 2015.

Der er ingen tvivl om, at mine klienter har lidt et tab som følge af, at handlen blev gennemført trods den bestilte valuarvurdering. Erstatningskravet er af betragtelig størrelse og er opgjort til ca. kr. 350.000, svarende til forskellen mellem salgsprisen og prisen i henhold til valuarvurderingen.

Ansvaret er efter min opfattelse i første omgang bestyrelsens, men kan også være administrators og købers, idet der i forhold til køber også kan anlægges en berigelsesbetragtning, hvis køber ikke decideret måtte havde været bekendt med, at valuarvurdering blev bestilt.

Der er endvidere lidt særlige omstændigheder i sagen, eftersom køber og dennes samlever har været veninde med bestyrelsesformanden og dennes samlever forud for købernes indflytning i ejendommen. Det er formentlig også gennem dette venskab, at køberen og dennes samlever hørte om …[afdødes] dødsfald og dermed også muligheden for at overtage lejligheden. Som det fremgår af købers tidsmæssige redegørelse af 20. juli 2015 lejede køberen i første omgang lejligheden fra 1. december 2014 og indtil 1. april 2015, indtil man erhverver lejligheden. Dette kan give grobund for spekulationer om, at køberne har været bekendt med de omstændigheder, der påfører mine klienter et tab.

Jeg vedlægger til orientering kopi af sagens akter, herunder min skrivelse af 17. juli 2015 til administrator og andelsboligforeningen, skrivelse af 5. august 2015 fra … Advokatfirma og mit svar af 28. september 2015 samt mit erstatningsforbehold overfor køber.
…
Eftersom boet er afsluttet, har jeg forespurgt … Byret, hvorvidt det er nødvendigt at genoptage boet for at føre en retssag om mine klienters krav. … Byret har ved skrivelse af 8. oktober 2015 meddelt, at dette ikke er nødvendigt."

Selskabet har i brev af 20/10 2016 til nævnet blandt andet oplyst:

"**Vores bemærkninger til sagen**
Vores kunde var arving i dødsboet efter … I forbindelse med behandlingen af Boet efter …, blev afdødes andelslejlighed sat til salg og i hvilken forbindelse, [ejendomsadministrationsselskab] den 9. oktober 2014 fik udarbejdet en vurderingsrapport. Andelslejligheden blev udlejet pr. primo december 2014, hvor lejerne også fik udleveret vurderingsrapporten. Efterfølgende blev andelslejligheden solgt til lejerne med overtagelse den 1. april 2015.

Efter salget af lejligheden blev Boet efter … bekendt med, at andelsboligforeningen, inden købsaftalens indgåelse og inden bestyrelsens godkendelse af handlen, havde bestilt en valuarvurdering.

Valuarvurderingen havde andelsboligforeningen bestilt den 3. marts 2015. Den 9. marts 2015 blev overdragelsesaftalen underskrevet af bestyrelsesformanden i andelsboligforeningen, og den 10. marts 2015 blev overdragelsesaftalen underskrevet af Boet efter …

(sælger). Udarbejdelse af valuarvurderingen skete den 31. marts 2015 med tilbagevirkende kraft pr. 31. januar 2014.

Valuarvurderingen viste en værdistigning af ejendommen, således afdødes lejlighed på baggrund af den nye valuarvurdering fik en højere værdi. Differencen mellem den oprindelig salgspris og lejlighedens værdi efter den nye valuarvurdering udgjorde ca. 350.000 kr.

Boet efter … rettede derfor henvendelse til [ejendomsadministrationsselskabet] og [andelsboligforeningen] ved brev af 17. juli 2015, hvor der blev taget forbehold for at gøre et erstatningskrav gældende. Det formodes derfor, at Boet efter … ikke var afsluttet på daværende tidspunkt, og kravet i forbindelse med boets afslutning således blev udlagt til arvingerne.

Ved brev af 27. november 2015 ansøgte vores kunde ved sin advokat retshjælpsdækning til en sag mod [ejendomsadministrationsselskabet], [andelsboligforeningen] og køber af andelslejligheden.

Vi afviste dækning ved e-mail af 11. december 2015, og hvilken afvisning vi fastholdt ved e-mail af 24. februar 2016 og ved brev af 11. maj 2016.

…

Konklusion

Det fremgår af retshjælpsbetingelsernes § 3, stk. 5, at forsikringen ikke dækker tvister i forbindelse med dødsbobehandling og arv.

Vi finder, at der er afvist retshjælpsdækning med rette, idet uenigheden omkring bestyrelsens og administrators forpligtelser og rettigheder i forbindelse med salget af lejligheden samt købers eventuelle berigelse, efter vores opfattelse hænger sammen med behandlingen af Boet efter … samt arv.

Kravet vedrører forhold ved salg af en andelslejlighed, som arvingerne ikke selv var ejere af på tidspunktet for tvistens opståen. Kravet kan således kun forfølges, fordi de har arvet fordringen/andelslejligheden, og erstatningskravet formodes også at skulle indgå i fordeling af arven. Det er derfor vores opfattelse, at tvisten har en sådan tilknytning til dødsbobehandling og arv, at den ikke er omfattet af retshjælpsdækningen under familieforsikringen, jf. retshjælpsbetingelsernes § 3, stk. 5.

Situationen kan eventuelt sidestilles med, at en kreditor (dødsboet, der sjældent har retshjælpsdækning) videretransporterer sit krav til en person med retshjælpsforsikring (arvingen), for derved selv at undgå omkostningerne til en retssag, som der ikke er dækning for."

Klagerens advokat har i mail af 4/11 2016 til nævnet blandt andet bemærket:

"Tryg Forsikring anfører i deres brev, at denne sag falder under undtagelsesbestemmelsen § 3, stk. 5 i retshjælpsbetingelserne, idet arvingerne ikke selv var ejere af den omtvistede andelslejlighed på tidspunktet for tvistens opståen, hvorfor kravet kun kan forfølges, da arvingerne har arvet fordringen/andelslejligheden. Dog viser nævnets kendelse nr. 81.809 (bilag 3), at det ikke udelukker retshjælpsdækning, at det ikke er arvingerne men derimod dødsboet, der er ejer af ejendommen på tidspunktet for tvistens opståen og står som sælger af denne: *'At sælger af ejendommen er et dødsbo indebærer efter nævnets opfattelse ikke, at tvisten kan henføres til undtagelsesbestemmelsen om tvist i forbindelse*

med dødsbobehandling og arv'. Tryg Forsikring kan derfor ikke på dette grundlag afvise at yde vores klient retshjælpsforsikring.

Desuden anfører Tryg Forsikring, at vores klient muligvis har ladet dødsboet blive afsluttet og videretransporteret kravet mod andelsboligforeningen m.fl. til vores klient, således at dennes retshjælpsforsikring kunne dække omkostningerne til en retssag. Der er imidlertid ikke tale om sådanne spekulationer fra min klients side, da min klient og dennes [søskende] den 2. juli 2015 blev pålagt at betale en boafgift inden fire uger (bilag 4), og herefter ville boet blive afsluttet. Advokat … rettede først henvendelse til modparterne den 17. juli 2015 (bilag 5) med anmodning om yderligere oplysninger for at vurdere et eventuelt krav. Administratoren af andelsboligforeningen svarede først den 5. august 2015 (bilag 6).

Min klient har således ikke været herre over beslutningen om at slutte boet på det pågældende tidspunkt, og advokat … har derfor forsøgt at genåbne boet ved brev af 28. september 2015 (bilag 7) til Københavns Byret, da der var grundlag for at rejse et erstatningskrav. Dog anførte Københavns Byret i brev af 8. oktober 2015 (bilag 8), at boet kun ville blive genoptaget, såfremt arvingerne måtte vinde den pågældende retssag. Det er baggrunden for, at det ikke er dødsboet, der fører denne sag, men derimod min klient."

Selskabet har i mail af 25/11 2016 til nævnet blandt andet noteret:

"Vores kundes advokat skriver, at Københavns Byret i brev af 8. oktober 2015 har oplyst, at boet kun vil blive genoptaget, såfremt arvingerne måtte vinde den pågældende retssag.

Dette mener vi understøtter, at sagen vedrører dødsbobehandling og arv. Samtidig vil konsekvensen af sagen kunne blive, at der skal ske ny fordeling/yderligere udbetaling af arven. Erstatningssagen vedrører således netop krav, der har betydning for arvens størrelse.

Vi skal samtidig henvise til Michael S. Wiisbye: 'Retshjælpsdækningen' side 197, hvoraf det fremgår, *'at det er uden betydning om tvisten afgøres ved skifte eller under en særskilt sag'*. Det betyder, at særskilte sager også er omfattet af undtagelsen i retshjælpsdækningen, såfremt tvisten vedrører dødsbobehandling og arv.

På baggrund af ovenstående må vi oplyse, at vi fastholder, at der er afvist retshjælpsdækning med rette, idet tvisten efter vores opfattelse utvivlsomt hænger sammen med boets størrelse efter vores kunders [familiemedlem] samt opgørelse af arven.

I relation til AK 81.809 omhandler denne sag forsinket frigivelse af købesum og deraf et rentekrav. Sagen omhandler således ikke den direkte dødsbobehandling og arv, som nærværende sag."

Nævnet er blevet forelagt sagens bilag.

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

> "**§ 3 Hvilke tvister er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?**
> …
> **Stk. 5**
> Tvister i forbindelse med dødsbobehandling og arv."

Nævnet udtaler:

Klageren kræver, at selskabet skal yde retshjælpsdækning til en påtænkt retssag, som hun og to familiemedlemmer ønsker at anlægge mod køberen af en andelsbolig, bestyrelsen i andelsboligforeningen og en administrator.

Andelsbolighaveren afgik ved døden, og klageren og de to øvrige familiemedlemmer er hans arvinger. Andelsboligen blev solgt af boet efter afdøde, og boet er efterfølgende afsluttet.

Det er klagerens og de to familiemedlemmers opfattelse, at salget af andelsboligen skulle være standset, da bestyrelsen for andelsboligforeningen den 3/3 2015 bestilte en valuarvurdering af ejendommen forud for den endelige afslutning af handlen den 9/3 2015. Det fremgår af sagen, at valurvurderingen af 31/3 2015 havde virkning pr. 31/12 2014, og at vurderingen medførte en stigning af værdien af andelsboligen. Tvisten vedrører et krav om erstatning svarende til værdistigningen på andelsboligen.

Selskabet har anført, at tvisten udspringer af dødsbobehandling/arv, og har blandt andet henvist til, at klageren og de to familiemedlemmer alene kan forfølge kravet, da de har arvet fordringen, og at kravet må formodes at skulle indgå i fordelingen af arven.

Klagerens advokat har anført, at det ikke er afgørende, at andelsboligen er solgt af boet efter afdøde.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde retshjælpsdækning til retssagen. Nævnet finder, at tvisten har en sådan forbindelse

med dødsbobehandlingen, at omkostninger til sagen er undtaget fra retshjælpsforsikringens dækningsområde, jf. forsikringsbetingelsernes § 3.5.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand