Ankenævnet for Forsikring

Den 15. februar 2017 blev i sag nr. 89782:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

LB Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

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 selskabet 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 26/9 2016 til nævnet blandt andet anført:

"Indledningsvist skal det præciseres, at sagen ikke er behandlet som en kumuleret retshjælpssag i henhold til selskabernes administrationsaftale. …[Andet forsikringsselskab] har således alene behandlet den del af sagen, der vedrører deres forsikringstager, hvilket er bekræftet af …[andet forsikringsselskab] telefonisk den 22. september 2016.

Nærværende klagebesvarelse vedrører således alene den forholdsmæssige andel af sagen, der angår vores medlem, [klager].
…
Vores vurdering

Vores medlems advokat har på vegne vores medlem klaget over, at selskabet har afvist at meddele tilsagn om retshjælpsdækning til en retssag, som vores medlem sammen med to øvrige sagsøgere (der alle er arvinger efter …) ønsker at anlægge mod og …, … Ejendomsadministration og ….

Det er selskabets opfattelse, at tvisten har forbindelse med behandlingen af dødsboet efter …, jf. retshjælpsbetingelsernes § 3, stk. 5, hvorfor der er meddelt afslag på retshjælpsdækning til sagens førelse.

Købsaftalen vedrørende den pågældende andelsbolig (bilag 2), som der nu er opstået tvist omkring prisfastsættelsen af, angiver boet efter … som sælger.

På denne baggrund er det selskabets opfattelse, at andelsboligen er solgt som et aktiv i dødsboet, hvorfor den forestående tvist har en sådan direkte forbindelse med dødsbobehandlingen, at denne er undtaget fra retshjælpsdækning i medfør af retshjælpsbetingelsernes § 3, stk. 5.

For god ordens skyld bemærkes det, at boet efter … ved breve af hhv. 17. juli og 28. september 2015 **(bilag 3)** tog forbehold over for hhv. … og … Ejendomsadministration samt køber af andelsboligen, …, for at rejse erstatningskrav i anledning af prisfastsættelsen.

Det ændrer ikke på selskabets vurdering af sagen, at det er arvingerne, der ønsker at udtage stævning, idet dette må antages at bero alene på det forhold, at boet nu er sluttet. I den forbindelse bemærkes det, at for det tilfælde at de tre sagsøgere måtte få medhold i sin påstand ved en domstol, da lægges det til grund, at differencen mellem den oprindelige salgspris og lejlighedens værdi efter den nye valuarvurdering vil skulle fordeles mellem de tre sagsøgere som arv, hvorfor tvisten også af denne grund vil være undtaget fra retshjælpsdækning i henhold til retshjælpsbetingelsernes § 3, stk. 5.

Der henvises til nævnets praksis, herunder kendelsesnr. 82.481, 76.174, 57.618 samt 57.352 **(bilag 4)**."

Klagerens advokat har i mail af 11/10 2016 til nævnet blandt andet noteret:

"LB Forsikring gør gældende, at vores klient ikke kan benytte sig af retshjælpsforsikringen som følge af, at tvisten vedrører dødsbobehandling, da sælgeren af den omtvistede andelsbolig er angivet som boet efter …. Dog fremgår følgende af nævnets kendelse nr. 81.809 (vedhæftet): *'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'.* I denne sag var det ligeledes var spørgsmålet, hvorvidt klageren kunne få retshjælpsdækning i en tvist, hvor boet efter et af klagerens familiemedlemmer udtog stævning mod køberne af en til dødsboet tilhørende ejendom, og nævnet fandt således, at klageren *kunne* få retshjælpsdækning i sagen. Dermed var der ikke tale om et tilfælde, der faldt under forsikringsselskabets undtagelsesbestemmelse § 3, stk. 5 om, at retshjælpsforsikringen ikke dækker tvister i forbindelse med dødsbobehandling og arv."

Selskabet har i brev af 27/10 2016 til nævnet blandt andet anført:

"Det er selskabets opfattelse, at den fremlagte kendelse, 81.809, ikke kan sammenlignes med nærværende sag.

For god ordens skyld henvises - udover de i selskabets brev af 26. september d.å. nævnte - til vedlagte kendelse nr. 57.352, som efter selskabets opfattelse er sammenlignelig med den nærværende sag."

Nævnet er blevet forelagt sagens bilag.

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

> "**§ 3. Hvilke tvister er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?**
> …
> 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 den 9/3 2015 af handlen. 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 andelsboligen er solgt af boet efter afdøde, og at en eventuel erstatningssum vil skulle deles mellem klageren og de 2 familiemedlemmer som arv.

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