Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. januar 2019 blev i sag nr. 92393:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har en retshjælpsforsikring. Klagerens advokat har i brev af 4/6 2018 til nævnet blandt andet oplyst:

> "**1. Sagens nærmere omstændigheder:**
> *1.1 Anmodning om retshjælpsdækning:*
> På vegne af min klient, [klageren], anmodede jeg den 31. januar 2018 om retshjælpsdækning i to sager. Kopi af anmodning om retshjælpsdækning er vedlagt som **bilag 1**.
>
> Den ene sag ([klageren] mod [modpart 1]) drejer sig om, hvorvidt der imellem [klageren] og [modpart 1] blev indgået en aftale om overdragelse af [modpart 1s] ejendom (en grund) til [klageren] til brug for hans opførelse af en ejerbolig.
>
> Sagen er afgjort i første instans, hvor byretten lagde til grund, at der blev indgået en sådan aftale, men [modpart 1] blev frifundet, idet der ikke kunne gives dom for, at hun skulle tinglyse en overdragelse af ejendommen til [klageren]. Dette blev begrundet med, at [modpart 1] forinden (for at undgå denne pligt) havde overdraget ejendommen til en anden køber til en højere købesum og ladet denne tinglyse efter, at sagsanlægget var besluttet.
>
> Sagen verserer på nuværende tidspunkt for landsretten, hvor den er berammet til hovedforhandling i august 2018.
> …
> Den anden sag ([klageren] mod [modpart 2]), er en sag anlagt imod køberne af ejendommen.
>
> Da [modpart 1] havde videreoverdraget ejendommen, har det været nødvendigt at anlægge sag imod køberne af ejendommen, med henblik på at få dem til at acceptere, at skulle overdrage

ejendommen til [klageren], hvilket de hidtil har afvist, også efter at det af byretten blev lagt til grund, at der blev indgået en aftale om [klagerens] erhvervelse af ejendommen.

1.2 Afslag på retshjælpsdækning:
Den 26. februar 2018 afslog ETU Forsikring A/S at yde retshjælpsdækning til min klient. Kopi af afslag på retshjælpsdækning er vedlagt som **bilag 3**.

Som begrundelse for ikke at yde retshjælpsdækning i byretssagen mod [modpart 1] henviser ETU Forsikring A/S til, at sagens omkostninger skal tilskrives [klageren] advokats forsømmelse, jf. således Forsikring & Pensions vilkår for retshjælpsforsikring punkt 7 f).

Dette skyldes ifølge ETU Forsikring A/S, at den subsidiære påstand om erstatning blev frafaldet under hovedforhandlingen, selvom det må have stået klart, at [modpart 1] ikke længere havde adkomst til ejendommen og at der derfor ikke kunne gives medhold i den principale påstand om, at [modpart 1] skulle give skøde på ejendommen imod [klagerens] samtidige betaling af købesummen.

Som begrundelse for ikke at yde retshjælpsdækning i landsretssagen mod [modpart 1] henviser ETU Forsikring A/S dernæst til, at omkostningerne ikke er afholdt med rimelig grund og at sagens omkostninger skal tilskrives [klagerens] advokats forsømmelse, jf. således Forsikring & Pensions vilkår for retshjælpsforsikring punkt 7 a) og f).

Dette skyldes ifølge ETU Forsikring A/S for det første, at landsretssagen hovedsageligt er nødvendiggjort af frafaldet af den subsidiære påstand om erstatning. Dernæst skyldes det, at byretssagen mod [modpart 2] skaber usikkerhed om ankens rimelighed.

Som begrundelse for ikke at yde retshjælpsdækning i byretssagen mod [modpart 2] henviser ETU forsikring endelig til, at omkostningerne ikke er afholdt med rimelig grund og at sagens omkostninger skal tilskrives [klagerens] advokats forsømmelse, jf. således Forsikring & Pensions vilkår for retshjælpsforsikring punkt 7 a) og f).

Dette skyldes ifølge ETU Forsikring A/S for det første, at tvisten med [modpart 2] kunne have været behandlet under byretssagen mod [modpart 1], idet man allerede under denne sags forberedelse burde være bekendt med, at [modpart 2] havde fået tinglyst skøde på ejendommen. Dernæst skyldes det, at landsretssagen imod [modpart 1] skaber usikkerhed om denne sags rimelighed.

1.3 Anmodning om revurdering af afslag:
Den 14. marts 2018 anmodede jeg på vegne af min klient om en revurdering af afslaget. Kopi af anmodning om revurdering af afslaget er vedlagt som **bilag 4**.

I relation til byretssagen mod [modpart 1] anføres det, at [modpart 1] havde adkomst til ejendommen på tidspunktet for udtagelse af stævning og at det ikke under byretssagen blev gjort gældende fra [modpart 1s] side, at der skulle ske frifindelse som følge af, at hun ikke længere havde adkomst til ejendommen. Rettens frifindelse af [modpart 1] skete således ex officio på baggrund af et anbringende som ikke blev gjort gældende af [modpart 1].

I relation til landsretssagen mod [modpart 1] anføres det dernæst, at byretssagen ville være blevet gennemført som en 2-instans sag lige meget hvad, idet [modpart 1] netop ikke vil anerkende at der er indgået en aftale og derfor ville have anket sagen til landsretten, hvis hun ikke var blevet frifundet som sket.

Derudover anføres det, at man stiller sig uforstående overfor argumentet om, at byretssagen imod [modpart 2] skaber usikkerhed om ankens rimelighed.

I relation til byretssagen imod [modpart 2] anføres det endelig, at der ikke var anledning til adcitation af [modpart 2] under byretssagen mod [modpart 1], idet det som ovenfor nævnt ikke blev gjort gældende fra [modpart 1s] side, at hun ikke ville kunne opfylde en dom om at skulle give skøde på ejendommen.

Derudover anføres det, at en adcitation også ville have medført sædvanlige omkostninger til retsafgift og advokatbistand, samt yderligere omkostninger til modparten. Omkostningerne ville dermed ikke være blevet sparet fuldstændigt ved en adcitation under byretssagen mod [modpart 1].

1.4 Revurdering af afslag:
Den 11. april 2018 fremsendte ETU Forsikring A/S deres eksterne advokats revurdering af sagen, hvori afslaget på retshjælpsdækning og begrundelsen herfor blev fastholdt. Kopi af revurdering af afslaget er vedlagt som **bilag 5**.

I relation til byretssagen mod [modpart 1] bemærkes det som noget nyt, at byretssagen blev startet uden at der var tinglyst stævning på ejendommen, hvilket der havde været fornøden tid til, hvis der havde været reageret rettidigt og i overensstemmelse med det anførte om lysning af stævning på ejendommen i e-mail af 7. juli 2018. Der er derved afholdt omkostninger uden rimelig grund, jf. således Forsikring & Pensions vilkår for retshjælpsforsikring punkt 7 a) og f).

Derudover bemærkes det som noget nyt, at der er betalt retsafgift og berammelsesafgift i forhold til en sagsværdi svarende til den aftalte købesum, hvilket ikke er korrekt, idet sagsværdien skal svare til det angivelige tab, som umuligt kan modsvare købesummen. Retsafgiften på kr. 114.900 er derved også afholdt uden rimelig grund.

I relation til landsretssagen mod [modpart 1] bemærkes det som noget nyt, at der ikke er rimelig grund til at føre landsretssagen for så vidt angår påstand I, idet der ikke er udsigt til at [klageren] kan få medhold i påstanden, når [modpart 1] ikke har rådighed over ejendommen.

I relation til byretssagen mod [modpart 2] bemærkes det som noget nyt, at denne sag kunne være undgået, hvis der havde været reageret rettidigt og i overensstemmelse med det anførte om lysning af stævning på ejendommen i e-mail af 7. juli 2018.

2. Ankenævnet bedes tage stilling til følgende:
På baggrund af ovenstående, anmodes Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling, om ETU Forsikring A/S er berettiget til at afvise retshjælpsdækning som sket.

Det er sammenfattende min klients opfattelse, at min klient på baggrund af følgende omstændigheder har krav på retshjælpsdækning:

[Modpart 1] havde adkomst til ejendommen på tidspunktet for udtagelse af stævningen og gjorde under byretssagen alene gældende, at hun skulle frifindes fordi der ikke var indgået en aftale omkring overdragelse af ejendommen til [klageren].

[Modpart 1] gjorde således på intet tidspunkt gældende, at hun skulle frifindes allerede som følge af, at ejendommen efter udtagelse af stævning var blevet overdraget til [modpart 2], hvorved hun ikke længere havde adkomst til ejendommen.

Byretten frifandt imidlertid desuagtet [modpart 1] fordi ejendommen var blevet overdraget til [modpart 2], hvorved [modpart 1] ikke længere havde adkomst til ejendommen. Byrettens (fejlagtige) frifindelse af [modpart 1] skete således ex officio på baggrund af et anbringende som ikke var blevet gjort gældende af [modpart 1].

Det bemærkes i øvrigt, at [klageren] af gode grunde ikke havde nogen viden om de eventuelle underliggende aftaler, som måtte være indgået imellem [modpart 1] og [modpart 2], herunder om det var aftalt, at ejendommen skulle tilbageføres til [modpart 1], såfremt [klageren] fik medhold i at der var indgået en aftale. Herudover ligger det fast, at [modpart 2] var i ond tro på tinglysningstidspunktet og derfor ikke kunne erhverve ret til ejendommen. [Modpart 1] havde derfor under alle omstændigheder mulighed for at opfylde en dom i overensstemmelse med [klagerens] påstand, enten ved at [modpart 2] frivilligt tilbageskødede ejendommen, eller ved at [modpart 1] erhvervede dom over [modpart 2] herom.

Det bestrides derudover, at [klageren] under hovedforhandlingen frafaldt sin påstand om erstatning.

[Modpart 1] havde som netop nævnt ikke under byretssagen fremsat et anbringende om, at der skulle ske frifindelse i relation til den principale påstand, fordi hun ikke længere havde adkomst til ejendommen.

Det var derfor [klagerens] opfattelse, at det ikke blev fornødent for byretten at tage stilling til den subsidiære påstand, idet [klageren] skulle gives medhold i den principale påstand, såfremt retten nåede frem til, at der var indgået en aftale imellem parterne. [Klageren] kunne således ikke på samme tid få medhold i at få overdraget ejendommen og få erstatning, hvorfor de to påstande også var nedlagt som en principal og en subsidiær påstand.

I relation til landsretssagen imod [modpart 1] gøres det særligt gældende, at sagen ville være blevet gennemført som en 2-instans sag lige meget hvad, idet [modpart 1] ikke vil anerkende at der er indgået en aftale og derfor ville have anket sagen til landsretten, hvis hun ikke var blevet frifundet som sket. At [modpart 1] ikke vil anerkende at der er indgået en aftale følger bl.a. af, at påstanden er blevet ændret for landsretten, således at denne nu lyder på, at [modpart 1] skal anerkende, at der er indgået en aftale om overdragelse af ejendommen forud for hendes overdragelse af ejendommen til [modpart 2] (i modsætning til for byretten, hvor den principale påstand lød på, at [modpart 1] skulle tilpligtes at give skøde på ejendommen imod betaling af den aftalte købesum). [Modpart 1] har imidlertid desuagtet denne ændring af påstanden, ikke taget bekræftende til genmæle for landsretten, hvilket hun ville have gjort, hvis hun kunne anerkende at der er indgået en aftale.

Derudover gøres det i relation til byretssagen imod [modpart 2] særligt gældende, at en adcitation også ville have medført omkostninger. Omkostningerne ville dermed ikke være blevet sparet fuldstændigt ved en adcitation under byretssagen mod [modpart 1].

Den eksterne advokats revurdering af afslaget indeholder ikke meget nyt i forhold det oprindelige afslag af 26. februar 2018, men giver dog anledning til følgende bemærkninger:

I relation til påstanden om at der ikke er reageret rettidigt i forhold til tinglysning af stævningen, skal det for det første bemærkes, at den e-mail af 7. juli 2018 som der refereres til, er en del af den afsluttende korrespondance med [modpart 1s] advokat forud for udtagelse af stævningen. I en sådan korrespondance er det helt almindeligt at varsle udtagelse af stævning, såfremt parterne ikke når til enighed. Derudover skal det bemærkes, at der udtages stævning den 25. juli 2018 og at der i den forbindelse anmodes om, at stævningen tinglyses på ejendommen, jf. således punktet benævnt 'tinglysning af stævning' i stævningen, vedlagt som bilag 2. På tidspunktet for udtagelse af stævningen, var overdragelsen af ejendommen ikke tinglyst, idet dette først sker den 28. juli 2018. At overdragelsen tinglyses forud stævningen kan dermed på ingen måde bebrejdes min klient. Påstanden om at der ikke er reageret rettidigt må derfor afvises.

I relation til påstanden om at sagsværdien skal opgøres til det angivelige tab og ikke til den aftalte købesum, skal det bemærkes, at byretten selv har oplyst, at sagsværdien skal opgøres til den aftalte købesum, hvorfor den beregnede rets – og berammelsesafgift er korrekt beregnet. Kopi af byrettens brev af 1. december 2017 vedlægges som **bilag 6**. Påstanden om at sagsværdien er opgjort forkert må derfor afvises.

I relation til påstanden om at der ikke er rimelig grund til at føre landsretssagen for så vidt angår påstand I, fordi der ikke er udsigt til at [klageren] kan få medhold i påstanden, når [modpart 1] ikke har rådighed over ejendommen, skal det bemærkes, at påstanden netop er tilrettet i forhold til byretssagen. Påstanden lyder således nu på, at [modpart 1] skal anerkende at der er indgået en aftale om overdragelse af ejendommen forud for [modpart 1s] overdragelse af ejendommen til [modpart 2]. Påstanden om at der ikke er udsigt til at min klient kan få medhold i påstand I må derfor afvises."

Af selskabets brev af 28/6 2018 til nævnet fremgår det blandt andet:

" Klageren ved advokat … gør gældende, at klageren har krav på retshjælpsdækning til byretssag og landsretssagen mod [modpart 1] samt byretssagen mod [modpart 2].

På baggrund af oplysninger i forbindelse med anmodningen om retshjælp af 31. januar 2018 afviste ETU Forsikringen at yde retshjælpsdækning (dvs dække omkostninger) til sagerne med henvisning til pkt. 7 a) og f) i vilkår for retshjælpsforsikringen.
…
Vi er ikke uenig i, at [modpart 1] på tidspunkt for udtagelse af stævning havde adkomst til ejendommen.

Stævningen blev indgivet til Retten den 25. juli 2017, og overdragelsen til [modpart 2] er tinglyst den 28. juli 2017.

Allerede den 7. juli 2017 bliver klagerens advokat … bekendt med, at [modpart 1] ikke mener at være bundet af aftalen med [klageren]. [Klagerens advokat] skriver i mail af 7. juli 2017 til advokaten for [modpart 1]:

…

> Jeg har nu talt med køber.
>
> Køber har fremsendt et skriftligt bindende tilbud.
>
> Sælgers [relation] har telefonisk meddelt, at sælger akcepterede tilbuddet.
>
> Køber har ingen forbehold og har derfor også oplyst, at der blot kunne lyses adkomst direkte, idet udarbejdelse af købsaftale ej er fornøden.
>
> Der er således indgået en bindende aftale.
>
> I forbindelse hermed er overtagelsesdagen aftalt og du er anmodet om at berigtige handlen, hvilket ikke giver nogen mening, hvis der ikke var indgået en aftale.
>
> Jeg forstår at sælger nu vil prøve at opnå en højere pris og i den forbindelse allerede har brugt den aftalte pris som løftestang. Det kan naturligvis ikke akcepteres.
>
> Jeg anmoder om straks og inden 3 at få bekræftet at sælger vedstår den indgåede aftale.
>
> I modsat fald vil der blive udtaget stævning med påstand om naturalopfyldelse og stævningen vil blive lyst på ejendommen.

…

[Modpart 1] eller dennes advokat bekræfter ikke inden 3 (dage), at sælger vedstår den indgåede aftale. Og i den 12. juli 2017 skriver [klagerens advokat] til advokaten for [modpart 1]:

…

> Køber fastholder, at der er indgået en aftale.
>
> Der er fremsendt et ubetinget skriftligt tilbud. Overtagelsendagen var holdt åben for drøftelse.
>
> Sælgers [relation] har telefonisk akcepteret tilbuddet i overhørelse af flere personer.
>
> I tilknytning hertil blev overtagelsesdagen aftalt til 1.9.2017.
>
> Din kollega har i forlængelse heraf udarbejdet overdragelsesdokumenter baseret på sælgers [relations] instruktioner.
>
> Der vil som tidligere meddelt nu blive udarbejdet stævning med påstand om naturalopfyldelse, subsidiært erstatning, hvor tabet enkelt kan opgøres til forhøjelse af købesummen, der kan dokumenteres at kunne opnås til anden side.
>
> Jeg forstår at sælger agter at sælge til anden side.
>
> Jeg går ud fra at du og sælger sørger at opfylde den loyale oplysningspligt overfor for den potentielle køber, herunder at den opståede tvist indebærer at ejerforholdet til ejendommen

> først vil være afklaret om nogle år, når retssagen herom har fundet sin endelige afgørelse. Indtil da må min klient og den potentielle køber leve med usikkerhed om hvem der bliver den endelige ejer af ejendommen. Manglende oplysning om ovenstående overfor den potentielle køber vil udgøre et selvstændigt ansvarsgrundlag for sælger og sælgers rådgiver..
>
> En ting er juraen. Det er vanskeligt at forstå at det bestrides at der er indgået en aftale, når et skriftligt ubetinget tilbud er blevet akcepteret telefonisk, men denne uenighed må nu afklares af domstolene.

…

Klagerens advokat burde i henhold til ovenstående være bekendt med, at ejendommen handles til anden side og at han derfor må sikre klagerens adkomst ved uden ugrundet ophold at iværksætte tinglysning efter udløb af det afgivne varsel i mail af 7. juli 2017.

Klagerens advokat forsømmer at varetage sin klients interesser ved først omkring 14 dage efter udløb af varslingen at udtage stævning med anmodning om tinglysning efter §12 stk. 3 i tinglysningsloven. Samtidig bemærkes, at klagerens advokat formentlig også forsømmer at varetage sin klients interesse ved ikke ved udtagelse af stævning den 25. juli 2017 forlanger hans klients krav tinglyses efter §33 i tinglysningsloven, hvilket i så fald ville give klagerens advokat tid til at få byrettens beslutning om tinglysning af stævningen.

Klagerens advokat er fuld bevist om, hvad der skal gøres for at hindre den anden købers tinglysning af adkomst til ejendommen. I mindst 14 dage havde klagerens advokat haft mulighed for at udtage stævning med ene og alene det formål at få denne tinglyst på ejendommen for at afskære tinglysning af adkomst til andre.

Denne forsømmelse fra klagerens advokat om at udvise rettidig omhu indebærer, at overdragelsen af ejendommen til [modpart 2] kan tinglyses den 28. juli 2017, hvilket får følgende konsekvenser:

Retssagen imod [modpart 2] bliver nødvendig, hvorfor omkostningerne i den forbindelse skal tilskrives klagerens advokats forsømmelse.

I byretssagen mod [modpart 1] kan klagerens nedlagte principale påstand ikke tages til følge.

…

Da klageren eller dennes advokat under hovedforhandlingen havde frafaldet sin subsidiære påstand om erstatning kunne denne ikke tages til følge.

Hvis den subsidiære påstand ikke var frafaldet under hovedforhandlingen ville sagen i byretten sandsynligvis havde fået et andet udfald, herunder også omkostningsafgørelsen.

Frafald af den subsidiære påstand påfører retshjælpsforsikringsselskabet omkostninger, som skal tilskrives forsømmelse fra klageren eller dennes advokat. Samtidig bliver en anke til landsretten nødvendig.

Vi har noteret at klagerens advokat (nu) bestrider, at den subsidiære påstand under hovedforhandlingen skulle være frafaldet.

…

Allerede under forberedelsen af byretssagen burde [klagerens advokat] havde været bekendt med, at [modpart 1] siden den 28. juli 2017 ikke længere havde retlig adkomst til ejendommen, hvorfor han også burde være bekendt med, at som følge heraf ville den principelle påstand ikke kunne tages til følge. [Klagerens advokat] forsømmer at tilpasse påstandene under byretssagen til de faktiske forhold. Dette får samtidig betydning i forbindelse med fastsættelse af retsafgiften (i hvert fald berammelsesafgiften).

Endvidere burde det havde stået [klagerens advokat] klart, at byretten alene kan afsige materielle korrekt domme og allerede af den grund kunne den principelle påstand ikke tages til følge.

I relation til byretssagen imod [modpart 1] modtages anmodningen efter afsigelse af byrettens dom. Såfremt vi havde modtaget anmodning om retshjælpsdækning inden indlevering af stævning, ville retshjælpstilsagnet været betinget af en ændring i en principelle påstand, således at denne ville indeholde en anerkendelsespåstand, og at erstatningskravet blev opgjort i den subsidiære påstand. Derved ville en anke fra [klagerens] side med overvejende sandsynlighed ikke været blevet aktuelt, og sagen i byretten ville sandsynligvis havde fået et andet udfald, herunder også omkostningsafgørelsen.

I relationen til landsretssagen imod [modpart 1] gør klagerens advokat gældende, at denne lige meget hvad ville være blevet gennemført som en 2-instans-sag, herunder forstået at der af den grund skulle være retshjælpsdækning til både byretssag og landsretssag. Det er såvel retshjælpsforsikringens ret som pligt til at forholde sig til, om der er rimelig grund til føre en sag for domstolene, herunder også i forhold til 2-instans. I den aktuelle sag er det vores vurdering, at omkostningerne i forbindelse med [klagerens] anke til landsretten ikke er afholdt med rimelig grund jfr pkt 7 a), da anken skyldes forsømmelse fra hans advokat (eller klageren) jfr. pkt 7 f).

I relation til byretssagen imod [modpart 2] gør klagerens advokat gældende, at en adcitation (under byretssagen imod [modpart 1]) også ville have medført omkostninger. Omkostningerne ved en adcitation under byretssagen imod [modpart 1] burde ud fra sagens oplysninger alt andet lige være væsentlig mindre end (hvis ikke lig 0) ved en selvstændig retssag imod [modpart 2]. Det er såvel retshjælpsforsikringens ret som pligt til at forholde sig til, om der er rimelig grund til føre en sag for domstolene. I den aktuelle sag er det vores vurdering, at omkostningerne i forbindelse med byretssagen imod [modpart 2] ikke er afholdt med rimelig grund jfr pkt 7 a), da anken skyldes forsømmelse fra hans advokat (eller klageren) jfr. pkt 7 f).

Ved at sammenholde de nedlagte påstande i henholdsvis landsretssagen imod [modpart 1] og byretssagen imod [modpart 2] gør [klageren] dels krav på erstatning fra [modpart 1] fordi han ikke kan få ejendommen tilskødet/overdraget, og dels krav på at få ejendommen tilskødet/overdraget fra [modpart 2]. Hvis Ankenævnet mod forventning finder at pkt 7 a) og/eller f) ikke finder anvendelse, som tidligere anført, mener vi, at der ikke kan være rimelig grund til begge retssag.

I relation til sagens værdi henledes opmærksomheden på klagerens advokat opgørelse heraf i stævning for såvel landsretssagen mod [modpart 1] som byretssag mod [modpart 2] (bilag A). Vi er enig i, at sagens værdi skal opgørelse på denne måde – også i forbindelse med byretssagen mod [modpart 1]. Klagerens advokat forsømmer at påklage byrettens afgiftsberegning.
…
Sammenfattende mener vi, at retshjælpsforsikringen påføres omkostninger i alle 3 retssager, som skyldes forsømmelse fra [klagerens advokat]. At der derved påføres [klageren] omkostninger er

retshjælpsforsikringen uvedkommende, idet det bemærkes, at det er et forhold mellem [klagerens advokat] (og dennes ansvarsforsikring)."

Klagerens advokat har i brev af 13/8 2018 til nævnet blandt andet anført:

"**1. Overordnet**
Det er og var nødvendigt at føre sag mod såvel den oprindelige ejer, [modpart 1], med henblik på at få fastslået, at der var indgået en bindende aftale om overdragelse af ejendommen, som mod de nu tinglyste ejere af ejendommen, [modpart 2], med henblik på at få disse tilpligtet at overdrage ejendommen til [klageren].

Allerede som følge af at der ikke tidligere har været anlagt sag mod [modpart 2], er der ikke noget grundlag for at afvise retshjælpsdækning under denne sag.

Det forhold, at [modpart 2] kunne have været adcitationsindstævnet under den første sag mod [modpart 1], ændrer ikke herved.

Det er muligt, at en adcitationsstævning kunne have opnået en vis besparelse i tid, idet de to sager i så fald kunne hovedforhandles samme dag, men denne besparelse drejer sig primært om rejsetid (til [retten]). Hovedforhandlingens tidsmæssige udstrækning ville være blevet længere som følge af yderligere forklaringer og yderligere bilag, og selve adcitationssagen skulle selvsagt også være genstand for særskilt skriftveksling.

2. Det tidsmæssige forløb
Det anføres som et kritikpunkt, at stævning (midt i sommerperioden 2017) først blev udtaget den 25. juli 2017, når det efter udløbet af varslet i undertegnedes skrivelse af 7. juli 2017, hvilket varsel udløb den 10. juli 2017, herefter kunne konstateres, at modparten ikke var enig i de fremførte synspunkter.

Indklagede har selvfølgelig ret til at mene, at en sagsbehandlingstid i form af udtagelse af stævning med bilag, forelæggelse og drøftelse med klient ikke må tage 14 dage inkl. weekender som sket, men det bestrides, at dette på nogen måde er udtryk for en sagsbehandlingstid, der skulle kunne indebære, at der kan afvises retshjælpsdækning.

3. Tinglysning af stævning
Der blev anmodet om tinglysning af stævning, men modparten valgte at fremme sagen på en sådan måde, at skøde til [modpart 2] blev tinglyst den 28. juli 2017 og dette på et tidspunkt, hvor dommeren endnu ikke havde taget stilling til den fremsendte anmodning.

Det er vanskeligt at se, at dette skulle kunne bebrejdes undertegnede og derved klager.

Det er også anført, at der kunne være anmodet om tinglysning efter tinglysningslovens § 23 (en foreløbig tinglysning).

Dette er isoleret set korrekt, men en sådan tinglysning kræver også, at i dette tilfælde tinglysningsdommeren tager stilling til tinglysningen, og derudover, hvis retten, der ønskes tinglyst, ikke er sandsynliggjort, kan kræve sikkerhedsstillelse.

Der er intet, der indikerer, at en sådan fremgangsmåde ville have ført til et fremskyndet eller bedre resultat.

4. Frafald af subsidiær påstand

Modparten havde ikke gjort gældende, at modparten skulle frifindes allerede som følge af, at sagsøgte, [modpart 1], ikke længere ville være i stand til at overdrage ejendommen til [klageren] som følge af den skete videreoverdragelse.

Hvis sagsøgte havde gjort dette gældende, havde der været mulighed for at forholde sig hertil, men efter bevisførelsen fremstod sagen på den måde, at sagsøgte (forudsat at [klageren] fik medhold i hovedspørgsmålet om, hvorvidt der var indgået en bindende aftale) ville kunne opfylde dommen.

Retten i … valgte imidlertid (fejlagtigt) at frifinde sagsøgte, [modpart 1], på grundlag af et anbringende, som IKKE var gjort gældende.

Alt dette er udtryk for en juridisk vurdering, der ikke kan føre til afvisning af retshjælpsdækning.

5. Landsretssagen

Uanset udfaldet af sagen ved Retten i … ville der være opstået en ankesag.

Det blev nu [klageren], der måtte fremstå som appellant, men hvis sagen ved Retten i … var blevet vundet (som følge af en ændret påstand), ville modparten, der fortsat bestrider, at der var indgået en aftale, have anket sagen.

Forholdet er derfor det, at uanset de af indklagede fremførte bemærkninger, ville sagen blive behandlet i to instanser.

6. Adcitationssagen

Det bestrides, at adciationssagen ville kunne gennemføres med væsentligt færre omkostninger, hvis den var blevet inddraget under sagen i [retten].

Hvis sagen ved Retten i … var blevet tabt som følge af, at retten (i modsætning til hvad retten anførte i sin begrundelse) var nået frem til, at der ikke var indgået en bindende aftale mellem [klageren] og [modpart 1], ville dette også automatisk have ført til frifindelse af [modpart 2] og derved forøgede omkostninger.

Ved at de ikke var adciteret på forhånd, gav dette mulighed for at vurdere inddragelse af disse og etablering af en ny sag på baggrund af resultatet fra Retten i ….

Også dette er udtryk for en sædvanlig juridisk processuel vurdering, som ikke kan føre til afvisning af retshjælpsdækning.

…

7. Det indbyrdes mellem de to sager

De nedlagte påstande er ikke, som det anføres af indklagede, indbyrdes modstridende.

For landsretten gøres det gældende, at [modpart 1] skal anerkende, at der er indgået en bindende aftale.

Hvis der ikke opnås dom herfor, er der ikke noget grundlag for en sag mod [modpart 2].

Derudover påstås det, at [modpart 1] skal erstatte [klageren] det tab, han måtte have haft, og som først vil kunne opgøres, når sagerne er endeligt afsluttede.

Et erstatningskrav vil kunne opstå, uanset om [klageren] får adkomst til ejendommen til ej, idet det bl.a. har været forbundet med (yderligere) omkostninger at også [modpart 2] har måttet inddrages i en adcitationssag som følge af, at [modpart 1] valgte at gennemføre en tinglysning til fordel for disse.

8. Sagernes værdi/retsafgift

Det er sædvanlig praksis, at der beregnes retsafgift efter ejendommens værdi, når der påstås naturalopfyldelse, som det var tilfældet i nærværende sag.

Når indklagede gør gældende, at der for Retten i … er betalt en for høj retsafgift, må indklagede dokumentere med henvisning til praksis, at retsafgiften er beregnet forkert. I så fald vil den for meget beregnede retsafgift kunne tilbagesøges.

Undertegnede har allerede på vegne af [klageren] gjort dette forsøg.

For landsretten, hvor der ikke påstås naturalopfyldelse, kan sagens værdi i forhold til [modpart 1] opgøres til tabet.

Ved anlæggelse af sagen mod [modpart 2] er der på samme måde argumenteret for, at retsafgiften alene skal opgøres til et muligt tab, og det vides ikke for indeværende, hvorledes retten forholder sig hertil."

Selskabet har i brev af 31/8 2018 til nævnet blandt andet anført:

"Vi anser det som en forsikringsbegivenhed, da tvisten med såvel [modpart 1] (den oprindelige ejer) og [modpart 2] (de nuværende ejere) angår adkomst til ejendommen beliggende … .

Klageren ved [klagerens advokat] anfører, at det er og var nødvendigt at føre sag mod såvel [modpart 1] (den oprindelige ejer) og [modpart 2] (de nuværende ejere).

Vi er enig i, at det var nødvendigt at føre sag ved byretten mod den oprindelige ejer [modpart 1] med påstand som nedlagt i stævning:

Principalt:
Sagsøgte tilpligtes inden for en af retten fastsat frist at give sagsøger skøde på ejendommen beliggende … ('Ejendommen') mod betaling af den aftalte købesum på i alt kr. 4.775.000.

Subsidiært:
Sagsøgte tilpligtes at anerkende at have pådraget sig erstatningsansvar over for sagsøger ved ikke at opfylde den indgåede købsaftale og således erstatte sagsøgers tab efter principalt reglerne om positiv opfyldelsesinteresse, subsidiært reglerne om negativ kontraktsinteresse.

Ved indgivelse af stævning var overdragelse af ejendommen til [modpart 2] (de nuværende ejer) endnu ikke tinglyst, men [klagerens advokat] var bekendt med at der var indgået en købsaftale med en anden end klageren.

[Klagerens advokat] forsømmer at varetager klagerens interesse (sin klients interesse) ved ikke uden ugrundet ophold at foranledige udtagelse og tinglysning af stævning for der ved at hindre at adkomst til ejendommen overdrages til anden side.

Tinglysning af stævningen ville indebære, at det ikke var nødvendigt at føre sag mod [modpart 2] (de nuværende ejer). Endvidere ville dommen fra byretten i … havde fået et for klageren gunstigt resultat, herunder også tilkendelse af omkostninger. Samtidig ville klagerne ikke havde grundlag for at anke sagen til landsretten.

Hvis tinglysning af stævningen af andre grunde ikke havde været muligt, så forsømmer [klagerens advokat] at varetager klagerens interesse (sin klients interesse) ved ikke at holde sig ajour i forhold til tingbogen, når advokaten er bekendt med, at der er indgået aftale til anden side. Havde [klagerens advokat] ikke forsømt at holde sig ajour i forhold til tingbogen, ville advokaten allerede under byretssagens forberedelse havde været bekendt med, at skøde på ejendommen var den 28. juli 2017 tinglyst til [modpart 2].

Havde [klagerens advokat] holdt sig ajour med tingbogen, må det formodes, at advokaten havde anlagt adcitationssag mod de nye adkomsthavere [modpart 2], da [klagerens advokat] i så fald var bekendt med eller burde have været bekendt med, at [modpart 1] ikke længere kunne tilskøde ejendommen til klageren, som anført i stævningens principelle påstand. Endvidere må det af samme grund formodes, at [klagerens advokat] under hovedforhandlingen ikke ville frafalde den subsidiære påstand.

[Klagerens advokat] frafald af stævningens subsidiære påstand under hovedforhandlingen i byretten medfører i henhold til byretsdommen, at sagen fået et for klageren ugunstigt resultat.

En adcitationssag mod [modpart 2] i forbindelse med byretssagen mod [modpart 1] ville sandsynligvis på baggrund af præmisserne i byretsdommen havde fået et for klageren gunstigt resultat, herunder også tilkendelse af omkostninger.

[Klagerens advokat] erkender, at en foreløbig tinglysning efter tinglysningslovens § 23 havde været en mulighed, men mener dog, at en sådan fremgangsmåde ikke ville have ført til et fremskyndet eller bedre resultat. Eftersom stævningen blev indgivet den 25. juli 2017 og overdragelse til [modpart 2] blev tinglyst den 28. juli 2017 må det formodes at en foreløbig tinglysning ville have været til hinder for tinglysning af skødet til [modpart 2].

ETU Forsikring har som retshjælpsforsikringsselskab såvel ret som pligt til at vurdere om der er rimelig grund til at føre sag ved domstolene, og heri foretages der også en juridisk vurdering af sagen, herunder om der er rimelig udsigt til at gennemføre sagen med et gunstigt resultat. Som ovenfor anført havde klageren udsigt til at gennemføre byretssagen mod [modpart 1] med et gunstigt resultat og en evt. adcitationssag mod [modpart 2] forudsat at denne var nødvendiggjort af andre forhold end [klagerens advokats] forsømmelse.

Allerede fordi der ikke udbetales salær til advokat efter medgået tid jfr. pkt 11 i Vilkår for Retshjælpsforsikring finder vi ikke anledning til at kommentere det af [klagerens advokat] anførte om besparelse i tid. Dog bemærkes, at ejendommen er beliggende i … retskreds, og sagen derfor kunne være anlagt ved Retten i … jfr. RpL § 241.

Baggrunden for at der efter vores opfattelse er betalt en for høj retsafgift er forslag til lov om ændring af lov om retsafgifter og retsplejeloven (LFF2004-2005.1.110).

Af forslag til lov om ændring af lov om retsafgifter og retsplejeloven (LFF2004-2005.1.110) fremgår:

> **3.2. Lovforslaget indeholder endvidere nogle elementer af mere teknisk karakter.**
> Reglerne om opgørelse af sagens værdi foreslås ændret således, at hvis påstanden er betinget af en modydelse, medregnes kun nettoværdien af påstanden ved beregningen af retsafgiften. *Til illustration kan nævnes en aftale om køb af en fast ejendom til 1 mio. kr., hvor sælgeren ikke vil vedstå købsaftalen. Hvis ejendommens værdi på tidspunktet for sagens anlæg kan anslås til 1,2 mio. kr., vil der skulle betales retsafgift af en sagsværdi på 200.000 kr., hvad enten køberen nedlægger påstand om tilskødning af ejendommen mod betaling af 1 mio. kr. eller om betaling af en erstatning på 200.000 kr. Der henvises til betænkning nr. 1436/2004 side 243-244 og til lovforslagets § 1, nr. 1 (forslaget til retsafgiftslovens § 3), og bemærkningerne hertil.*

I den aktuelle sag vil det sige at retsafgift skulle være beregnet ud fra differencen/nettoværdien mellem 5.000.000 kr. (som ejendommen blev solgt for iht tinglysningen d. 28. juli 2017) og 4.775.000 kr. (som klageren nedlagde påstand om tilskødningen af ejendommen for) – altså udgør grundlaget for beregning af retsafgift 225.000 kr. Hvorefter stævningsafgiften udgør 2.850 kr. og berammelsesafgiften udgør 2.850 kr.

Retten i … har beregnet retsafgiften efter den praksis, som var gældende før 2004. Denne praksis er også omtalt i forslag til lov om ændring af lov om retsafgifter og retsplejeloven (LFF2004-2005.1.110) hvor følgende fremgår:

> **2. Gældende ret**
> **2.2. Sagens værdi bestemmes efter påstanden i stævningen.**
> **Værdien af en modydelse, hvoraf krav måtte være betinget, medregnes ikke (dvs. værdien af modydelsen skal ikke fradrages ved opgørelsen af sagens værdi).**
> Angår påstanden en løbende ydelse, f.eks. en pension, beregnes værdien ved at gange ydelserne pr. år med 10, i lejesager dog med 5. For sager om henholdsvis opsigelse og ophævelse af lejemål fastsættes sagens værdi til ét års leje.
> Når påstanden ikke angår et bestemt pengebeløb (eller anden ydelse, som let kan værdiansættes), fastsætter retten sagens værdi efter et skøn. Der har i retspraksis udviklet sig visse principper for værdiansættelsen. *Af stor praktisk betydning er det, at sager, der angår gennemførelsen af en overdragelse af fast ejendom, efter fast praksis ansættes til ejendommens værdi på tidspunktet for sagens anlæg. Dette gælder også, når der under sagen blot forudsætningsvis skal tages stilling til eksistensen eller gyldigheden af en aftale om overdragelse af fast ejendom eller til en ophævelse af aftalen.*

Det fremgår ikke af sagens oplysninger, at [klagerens advokat] har anmodet Retten i … om kendelse jfr. Bilag 6 og efterfølgende kæret kendelsen til Landsretten.

Sammenfattende bemærkes:

14. 92393

Ansøgning om retshjælpsdækning modtages først efter at der er afsagt dom i byretssagen mod den oprindelig ejer [modpart 1].

ETU Forsikring ville have givet tilsagn til retshjælpsdækning til byretssagen mod den oprindelig ejer [modpart 1] under forudsætning af, at hun under byretssagen havde adkomst til den omhandlende ejendom. Hvilket [klagerens advokat] kunne have sikret ved at lade stævning tinglyse på ejendommen, herunder en foreløbig tinglysning for at hindre (forsinke) en overdragelse til anden side.

Men som følge af at [klagerens advokat] forsømmer at sikre, at klageren ville kunne få adkomst til den omhandlende ejendom, ville tilsagnet tilbagekaldes fsva principal påstand, da der ikke længere er rimelig grund til at føre sag ved retten, da klageren ikke har udsigt til at gennemføre sagen med et gunstigt resultat.

Og da [klagerens advokat] tillige frafalder erstatningskravet, ville tilsagnet også tilbagekaldes fsva subsidiær påstand og dermed for hele sagen, da der ikke længere er rimelig grund til at føre sag ved retten, da klageren ikke har udsigt til at gennemføre sagen med et gunstigt resultat.

Landsretssagen mod den oprindelig ejer [modpart 1] er nødvendiggjort som følge af [klagerens advokats] handlinger/forsømmelser, som beskrevet ovenfor.

Retssag mod [modpart 2] er tillige nødvendiggjort som følge af [klagerens advokats] forsømmelse, som beskrevet.

ETU Forsikring anser alle 3 retssager som en forsikringsbegivenhed, og mener, at pkt 7 f) omhandler tilfælde, hvor sikrede eller dennes advokat forsømmer at foretage, hvad der er påkrævet for at gennemføre sagen med udsigt til et gunstigt resultat for sikrede.

Det gøres gældende,

at det er klageren (ved dennes advokat …), der har bevisbyrden for, at de i sagen af [klagerens advokat] foretagne handlinger/forsømmelser har været uden indflydelse på sagens resultat; og

at klageren (ved dennes advokat …) ikke har løftet denne bevisbyrde."

Klagerens advokat har i brev af 31/8 2018 oplyst, at klageren har fået medhold i ankesagen i landsretten. Klagerens advokat har i brev af 18/9 2018 til nævnet blandt andet anført:

"Indklagedes indlæg af 31. august 2018 giver anledning til følgende supplerende bemærkninger:

1. Der foreligger ikke kun en forsikringsbegivenhed. Der er en selvstændig tvist med [modpart 1] om, hvorvidt der var indgået en aftale om køb af ejendommen, og derudover en selvstændig tvist med [modpart 2] (som købere af ejendommen) om, hvorvidt de har kunnet fortrænge [klagerens] adkomst til ejendommen.

2. Indklagedes indlæg synes ikke at tage højde for, at sagen mod [modpart 1] er afgjort ved … Landsrets dom af 28. august 2018, som er fremsendt til Ankenævnet for Forsikring den 31. august 2018.

   Dette bør bl.a. have følgende konsekvenser:
   a) At indklagedes bemærkninger vedrørende betaling af retsafgift er uden betydning, idet den retsafgift, der er betalt, uanset om den var for høj eller korrekt udregnet, er fuldt godtgjort gennem tilkendte omkostninger.

   b) At det må være åbenbart, at der ikke er grundlag for at nægte retshjælpsdækning for ankesagen, hvor indklagede vel ej heller kan antages at indtage det standpunkt, at der skulle være begået fejl i sagsbehandlingen, idet der er givet fuldt medhold i den nedlagte påstand.

   c) At det ikke tidsmæssigt var muligt at foretage hverken en foreløbig tinglysning efter tinglysningslovens § 23 eller af stævningen, idet begge fremgangsmåder krævede, at retten tog stilling til tinglysningen.

Sammenfattende burde det være åbenbart, at indklagede skal indrømme retshjælpsdækning, dels i forhold til ankesagen for … Landsret, og dels i forhold til adcitationssagen mod [modpart 2].

Herudover henvises for så vidt angår byretssagen ved Retten i … til det tidligere fremførte, herunder ikke mindst at eneste årsag til, at [modpart 1] blev frifundet var, at retten i strid med retsplejelovens § 338 frifandt [modpart 1] på baggrund af et anbringende, som ikke var gjort gældende."

Af selskabets brev af 4/10 2018 til nævnet fremgår det blandt andet:

"Ad 1 Forsikringsbegivenhed
Det fastholdes, at der kun foreligger en forsikringsbegivenhed, eftersom både retssagen mod [modpart 1] og retssagen mod [modpart 2] støttes på væsentligt samme faktiske kendsgerninger.

Endvidere bemærkes, at retssagen mod [modpart 2] tillige udspringer af samme forhold som retssagen mod [modpart 1], idet tvisterne angår klagerens adkomst til ejendommen beliggende … .

Vi kan i øvrigt henvise til det anførte i vores indlæg af 31. august 2018.

Ad 2 … Landsretsdom af 28. august 2018.
Landsretsdommen i sagen mod [modpart 1] giver os ikke anledning til at ændre vores afgørelse, idet vi fastholder det tidligere anførte.

Klagerens advokat anfører, at landsretsdommen bør have konsekvenser, og i relation hertil bemærkes følgende:

Ad a) Retsafgift
Det forhold, at retsafgiften som følge af landsretsdommen er fuldt godtgjort gennem de tilkendte omkostninger, betyder ikke, at spørgsmålet ikke er relevant i forbindelse med vurdering af sagen på anmeldelsestidspunktet, herunder om omkostningen er afholdt med rimelig grund, og om omkostningen skyldes forsømmelse fra sikrede eller dennes advokat.

b) Retshjælpsdækning til landsretssag.
Det forhold, at klageren får medhold i landsretten, betyder nødvendigvis ikke, at afvisning af retshjælpsdækningen er forkert, da vurderingen foretages på anmeldelsestidspunktet med udgangspunkt i de oplysninger, som følger med i anmeldelsen/anmodningen.

Som det fremgår af tidligere anført, blev retshjælpsdækning til landsretssagen afvist med henvisning til at omkostning ikke afholdes med rimelig grund, og fordi omkostningen skyldes forsømmelse fra sikrede eller dennes advokat.

Vi fastholder således vores afgørelse, og der henvises til det tidligere anførte desangående.

Ad c) Tinglysning med henblik på at sikre klagerens adgang til adkomst
Det bestrides, at det ikke tidsmæssigt var muligt at foretage hverken en foreløbig tinglysning efter tinglysningslovens § 23 eller af stævningen som begæret af klagerens advokat i stævningen af 25. juli 2017.

Som tidligere anført var klagerens advokat bekendt med at den omhandlende ejendom var under handel til anden side, hvorfor klagerens advokat straks og uden ugrundet ophold burde have iværksat foranstaltninger med henblik på at sikre klagerens adgang til adkomst til ejendommen.

Der henvises til det tidligere anførte.

Ad Sammenfattende – retshjælpsdækning til dels retssag mod [modpart 1] og dels adcitationssagen mod [modpart 2]
Fsva retshjælpsdækning til byretssag mod [modpart 1] afvises ikke som følge af byretsdommen, hvor [modpart 1] frifindes, alene fordi hun ikke længere har retlig adkomst til ejendommen. Retshjælpsdækningen afvises på baggrund af den foretagne vurdering på anmeldelsestidspunktet med udgangspunkt i de medfølgende oplysninger, hvor omkostningerne vurderes som ikke afholdt med rimelig grund, herunder at disse skyldtes forsømmelse fra sikrede eller dennes advokat.

Landsretssagen retter ikke op på det forhold, som danner grundlag for frifindelsen i byretten, eftersom [modpart 1] ej heller ifølge landsretsdommen forpligtes til at tilskøde klageren den omhandlende ejendom. Landsretten tiltræder af de grunde, som anført i byrettens dom, at der blev indgået en bindende købsaftale mellem parterne forud for salget af ejendommen til [modpart 2].

Fsva retshjælpsdækning til ankesag mod [modpart 1] henvises der til tidligere anførte herunder pkt ad b) i nærværende.

Fsva retshjælpsdækning til adcitationssagen mod [modpart 2] fastholdes afvisning med henvisning til det tidligere anførte."

Klagerens advokat har i brev af 10/10 2018til nævnet blandt andet bemærket:

"Jeg tillader mig derfor kun afslutningsvis at fremhæve, at det har været nødvendigt at føre retssag mod [modpart 1], der angik spørgsmålet om, hvorvidt der var indgået en bindende aftale om køb af hendes ejendom, og derudover en selvstændig retssag mod [modpart 2] om, hvorvidt der var grundlag for vindikation eller var indtrådt ekstinktion, jf. tinglysningslovens regler herom,

hvorfor der har været rimelig grund til at føre sagerne, som også gennemføres med et for min klient gunstigt resultat."

I byrettens dom af 20/12 2017 er det blandt andet angivet:

"**Sagens baggrund og parternes påstande**
Denne sag, der er anlagt den 26. juli 2017, drejer sig om, hvorvidt der mellem parterne er indgået en endelig, bindende købsaftale vedrørende en fast ejendom.

Sagsøgeren, [Klageren], har nedlagt følgende påstande:

Principalt:
Sagsøgte, [modpart 1], tilpligtes inden for en af retten fastsat frist tilpligtes
at give [klageren] skøde på ejendommen beliggende …, matr. nr. …, mod betaling af den aftalte købesum på i alt 4.775.000 kr.

Subsidiært:
[Modpart 1] tilpligtes at anerkende at have pådraget sig erstatningsansvar over for [klageren] ved ikke at opfylde den indgående købsaftale og således erstatte [klagerens] tab efter principalt reglerne om positiv opfyldelsesinteresse, subsidiært reglerne om negativ kontraktsinteresse.

[Modpart 1] har nedlagt påstand om frifindelse.
…
Parternes synspunkter

[Klageren] har procederet i det væsentlige i overensstemmelse med sit påstanddokument, dog har han efter bevisførelsen under hovedforhandlingen frafaldet sin subsidiære påstand og de hertil knyttede anbringender. Påstandsdokumentet lyder herefter således:

'…
Til støtte for de nedlagte påstande gøres det overordnet gældende,

at der er indgået en endelige og bindende købsaftale mellem parterne vedrørende Ejendommen,

idet sagsøger har fremsat ubetinget, skriftligt tilbud om køb af Ejendommen, jf. bilag I,

idet sagsøgers tilbud blev accepteret telefonisk af sagsøgtes [relation] på vegne af sagsøgte, hvis accept efterfølgende blev bekræftet skriftligt pr. sms, jf. bilag 2,

idet de væsentlige vilkår for overdragelsen blev fastsat i forbindelse med accepten, særligt henset til at der reelt alene var tale om overdragelse af en grund, da sommerhuset skulle rives ned,

idet sagsøgtes [relation] har været berettiget og bemyndiget til at acceptere sagsøgers tilbud på vegne af sagsøgte, og herved indgå endelig købsaftale vedrørende ejendommen,

idet mundtlige aftaler er bindende, og at der ikke gælder et særligt skriftlighedskrav ved indgåelse af aftaler om køb og salg af fast ejendom,

idet hverken sagsøgte eller sagsøgtes repræsentant anfægtede den bindende købsaftale ved skriftlige henvendelser fra sagsøger og sagsøgers advokat i forlængelse af købsaftalens indgåelse, og

at sagsøgte efterfølgende alene har anfægtet, at der er indgået en endelig og bindende købsaftale for at sælge Ejendommen til anden side til en højere pris.

... [frafaldet]'

[Modpart 1] har procederet i det væsentlige i overensstemmelse med sit påstanddokument, der lyder således:

'…

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at der ikke er indgået en endelig og bindende aftale om overdragelse af ejendommen … fra [modpart 1] til [klageren].

Det gøres af sagsøgeren gældende, at der skulle være indgået endelige og bindende aftale om overdragelse af ejendommen ved telefonsamtale af den 23. juni 2017 mellem sagsøgeren og sagsøgtes [relation]. Det er dog ved den fremlagte SMS-korrespondance af den 24. juni 2017, i sagens bilag E, dokumenteret, at end ikke overtagelsesdagen blev fastlagt under denne samtale.

Det følger af retspraksis og den juridiske teori, at alle væsentlige vilkår i forbindelse med en aftale om overdragelse af fast ejendom skal være fastlagt, førend en endelig og bindende aftale kan anses for indgået.

En fastlæggelse af overtagelsesdagen må betragtes som et særdeles væsentligt vilkår i en aftale om overdragelse af fast ejendom, hvorfor en endelig aftale allerede af denne grund ikke kan anses for indgået.

Dernæst fremgår det af korrespondancen i sagens bilag E, at [klageren] ønskede at fa 'sat advokaterne i gang'.

På baggrund af henvendelse fra [modpart 1s relation], rettede [modpart 1s advokat] henvendelse til [klageren] den 26. juni 2017, hvor sidstnævnte kunne oplyse, at [klagerens advokat] skulle repræsentere ham i forbindelse med handlens gennemførelse. På forespørgsel fra advokat [modpart 1s advokat] bekræftede [klageren], at han ønskede, at der rekvireredes ejendomsdatarapport vedrørende ejendommen.

Det må derfor lægges til grund, at [klageren] har forudsat, at han har haft behov for rådgivning i forbindelse med indgåelse af en aftale om overdragelse af ejendommen.

En sådan juridisk rådgivning ville selvsagt være overflødig, såfremt der var indgået en endelig og bindende aftale mellem [modpart 1] og [klageren].

På baggrund af [klagerens] ønske, blev ejendomsdatarapport da også rekvireret, og da indhentelse af ejendomsdatarapport udløser en udgift for sælger, giver det ikke mening, at denne blev indhentet, såfremt [klageren] skulle have givet udtryk for, at han ikke ønskede rapporten indhentet.

Herudover blev væsentlige aftalevilkår, såsom spørgsmålet om eventuel ansvarsfraskrivelse heller ikke drøftet under telefonsamtalen den 23. juni 2017 mellem [klageren] og [modpart 1s relation].

Uden en stillingtagen hertil risikerede [modpart 1] som sælger at opnå en ringere retsstilling end muligt efter loven, og derfor giver det også mening, når det er [modpart 1s relations] opfattelse, at det selvfølgelig alene aftaltes, at hver part skulle rette henvendelse til advokat med henblik på, at en aftale forventeligt kunne blive 'stablet på benene'.

I konsekvens af at der ikke er indgået nogen aftale, skal sagsøgte frifindes såvel for den nedlagte principale som den subsidiære påstand.

Herudover har [modpart 1] ikke givet [modpart 1s relation] fuldmagt til at indgå aftale om overdragelse af ejendommen.

[Modpart 1s relation] gjorde opmærksom på, at det ikke var ham men [modpart 1], der ejede ejendommen og bad [klageren] skrive til [modpart 1] og angive, hvad han ønskede at købe for, således at [modpart 1] havde en mulighed for at tage stilling til, om hun overhovedet ønskede at sælge, i hvilken forbindelse det bemærkes, at henvendelsen fra [klageren] kom på et tidspunkt, hvor det overhovedet ikke havde været overvejet at sælge ejendommen.

[Modpart 1s relation] har på intet tidspunkt angivet at optræde som befuldmægtiget for … [modpart 1], hvilket også var baggrunden for, at [klageren] blev opfordret til at sende tilbud til [modpart 1].

[Modpart 1s relation] viderebragte budskabet om, at hun havde besluttet sig for at sælge, men da han ikke havde nogen fuldmagt, ville han aldrig, uanset hvilken aftale han havde indgået, kunne binde [modpart 1] til at sælge ejendommen. [Modpart 1s relation] har da også hele vejen igennem pointeret, at ikke han, men [modpart 1] ejede ejendommen, hvilket også var baggrunden for, at han bad om, at bilag 1 blev fremsendt til [modpart 1], som ejendommens ejer.

Dette finder bl.a. støtte i den i bilag E fremlagte SMS-korrespondance af 24. juni 2017, hvori [klageren] spørger [modpart 1s relation], om [modpart 1] ønskede, at der skulle ske overtagelse af ejendommen den 1. august eller 1. september.

Det må derfor anses for godtgjort, at [klageren] ikke med føje har kunnet tro, at [modpart 1s relation] har været befuldmægtiget til at indgå en endelig og bindende aftale om overdragelse af ejendommen.

I konsekvens af at [modpart 1s relation] ikke har haft fuldmagt til at indgå en endelig og bindende aftale, skal sagsøgte frifindes såvel for den nedlagte principale som den subsidiære påstand.'

Rettens begrundelse og afgørelse

Det lægges som ubestridt til grund, at [klageren] den 13. juni 2017 ringede til [modpart 1] og oplyste, at han var interesseret i at købe hendes ejendom beliggende …, og at hun henviste ham til at tale herom med hendes [relation]. [Klageren] ringede samme dag til [modpart 1s relation], som

opfordrede [klageren] til at sende et skriftligt tilbud stilet til [modpart 1], idet han samtidig oplyste, at der tidligere var budt 4.500.000 kr. for ejendommen, og at buddet skulle være højere.

Det lægges efter [modpart 1s relation] og [modpart 1s] forklaringer til grund, at [klagerens] skriftlige købstilbud på 4.775.000 kr. blev modtaget af [modpart 1] et par dage senere, og at hun og [modpart 1s relation] drøftede tilbuddet i forbindelse med, at [modpart 1s relation] besøgte hende på bopælen.

Navnlig efter [klagerens] forklaring, der støttes af SMS-korrespondancen den 23. - 24. juni 2017 mellem ham og [modpart 1s relation], findes det bevist, at [modpart 1s relation] den 23. juni 2017 ringede til [klageren] og meddelte, at [modpart 1] havde besluttet sig for at sælge ejendommen på … til ham for den tilbudte købesum på 4.775.000 kr. På samme grundlag og tillige efter [modpart 1s relations] forklaring findes det endvidere bevist, at det under telefonsamtalen blev drøftet, at overtagelsesdagen kunne være enten den I. august 2017 eller den I. september 2017, og at [klageren] overlod det til [modpart 1] at vælge den dato, der passede hende bedst. Under telefonsamtalen blev der endvidere opnået enighed om, at [modpart 1s relation] skulle fjerne brænde fra grunden, og at [klageren] skulle stå for hækkeklipning henover sommeren, ligesom der var enighed om, at parterne hver især skulle antage advokat til at ordne handelspapirerne.

På den anførte baggrund og idet bemærkes, at det udkast til købsaftale, som advokat [modpart 1s advokat] herefter udarbejdede, var i overensstemmelse med den mundtlige aftale, findes det bevist, at der under telefonsamtalen den 23. juni 2017 blev indgået en endelig aftale om køb af ejendommen. Det er herved lagt til grund, at handlens væsentlige vilkår var på plads, at overtagelsesdagen alene kunne rykke sig en måned, og at der reelt alene manglede parternes underskrift på en købsaftale. Dette underbygges af, at en identisk købsaftale få dage senere blev indgået med [modpart 2], bortset fra at købesummen var hævet til 5.000.000 kr.

Det findes endvidere bevist, [modpart 1s relation] havde fornøden fuldmagt fra [modpart 1] til at indgå aftale med [klageren] som sket. Der er herved lagt vægt på, at [modpart 1] selv henviste [klageren] til at tale med hendes [relation] om køb af ejendommen, at [modpart 1s relation] forestod forhandlingerne om de nærmere vilkår for handlen, og at [modpart 1] lod [modpart 1s relation] meddele hendes accept af købstilbuddet.

Der er således indgået en endelig, bindende aftale mellem [klageren] og [modpart 1] om køb af ejendommen beliggende … .

[Klageren] har nedlagt principal påstand om, at [modpart 1] inden for en af retten fastsat frist tilpligtes at give ham skøde på ejendommen. [Klageren] har imidlertid ikke nået at tinglyse stævningen i denne sag på ejendommen, jf herved tinglysningslovens § 12, stk. 3, inden [modpart 2] blev tinglyst som nye adkomsthavere. Da [modpart 1] således ikke længere kan råde over ejendommen, kan retten ikke tage [klagerens] principale påstand til følge.

Herefter og da [klageren] under hovedforhandlingen har frafaldet sin subsidiære påstand, tager retten [modpart 1s] frifindelsespåstand til følge.

Henset til [modpart 1s] adfærd og til, at frifindelsen alene skyldes formelle grunde, skal [klageren] ikke betale sagsomkostninger til [modpart 1], jf. retsplejelovens § 312, stk. 3."

21. 92393

I stævningen mod modpart 2 af 22/12 2017 er det blandt andet anført:

"**PÅSTAND**
(I) [Modpart 2] tilpligtes at anerkende, at [klageren] har indgået endelig og bindende aftale om køb af ejendommen beliggende … med [modpart 1] den 23. juni 2017 for kr. 4.775.000.

(II) [Modpart 2] tilpligtes at anerkende, at deres erhvervelse af ejendommen … ved købsaftale af 22. juli 2017 ikke kan fortrænge/ekstingvere [klagerens] utinglyste ret til ejendommen.

(III) [Modpart 2] tilpligtes at tilskøde ejendommen beliggende … til [klageren] mod betaling af kr. 4.775.000.

SAGENS PROBLEMSTILLING
Nærværende sag omhandler retten til ejendommen beliggende … ('Ejendommen') i forbindelse med et dobbeltsalg af ejendommen fra [modpart 1] til først [klageren] og efterfølgende [modpart 2].

SAGSFREMSTILLING
Efter telefoniske drøftelser mellem [klageren] og den tidligere ejer af Ejendommen, [modpart 1], og dennes [relation], …, fremsendte [klageren] den 13. juni 2017 et ubetinget, skriftlig tilbud på køb af Ejendommen for en kontant købesum på kr. 4.775.000. Tilbuddet blev på vegne af [modpart 1] accepteret af [modpart 1s relation] i telefonsamtale af 23. juni 2017 med [klageren].
…
Endnu inden [klageren] var klar over, at Ejendommen var tillige var solgt til [modpart 2] blev stævning mod [modpart 1] indleveret til Retten i … den 26. juli 2017, idet [klageren] fastholdt, at han havde indgået en endelig, bindende aftale med [modpart 1] og køb af Ejendommen.

I forbindelse med indleveringen af stævningen blev Retten i … anmodet om, at tinglyse stævningen på Ejendommen. Mail af 25. juli 2017 fra undertegnede til Retten i … vedrørende indlevering af stævning mod [modpart 1] vedlægges som **bilag 3**.

Af mailen fremgår:
'Bemærk venligst, at retten i stævningen anmodes om at træffe særskilt beslutning om, at meddelelse om retssagen skal tinglyses på ejendommen beliggende … . Retten bedes således træffe særskilt beslutning herom ved modtagelsen af stævningen.'

Til trods herfor blev [modpart 2] den 28. juli 2017 tinglyst som adkomsthaver til Ejendommen. Tinglyst skøde af 28. juli 2017 vedlægges som **bilag 4**.

Retten i … afsagde den 20. december 2017 dom i sagen mellem [klageren] og [modpart 1]. Dommen vedlægges som **bilag 5**.
…
[Modpart 2] afgav under retssagen forklaring. Af referatet af [modpart 2s] forklaring i dommen (bilag 5) fremgår blandt andet:

'Den 6. juli 2017 tog hun forbi ejendommen igen, og der gik et par personer rundt på ejendommen, som hun rettede henvendelse til. Denne ene var [modpart 1s relation] som fortalte, at der var budt knap 4,8 mio. kr. for ejendommen. Hun svarede, at hun gerne ville byde højere.

Hun havde tidligere tilbudt [modpart 1] 4,5 mio. kr. for ejendommen. [Modpart 1s relation] henviste hende til at kontakte [modpart 1s] advokat, idet han fortalte, at han ikke havde bemyndigelse til at sælge ejendommen. Hun ringede til advokaten dagen efter og fortalte, at hun var orienteret om, at der var afgivet købstilbud, men ikke indgået købsaftale. Da advokaten bekræftede dette, tilbød hun at betale 5 mio. kr. for ejendommen. Mandag den 10. juli talte hun igen med advokaten, som oplyste, at [modpart 1] ønskede en budrunde. Senere oplyste advokaten, at den anden tilbudsgiver ikke ønskede at indgå i en budrunde, idet denne hævdede allerede at have indgået købsaftale. Advokaten fortalte hende, at der ikke havde været direkte kontakt mellem køber og sælger, men kun gennem sælgers [relation]. Hun og advokaten drøftede risikoen for en retssag, men hun valgte at løbe risikoen, idet hun havde ventet 3 år på, at ejendommen skulle blive udbudt til salg.

Den 17. juli 2017 modtog hun besked om, at [modpart 1] havde accepteret hendes bud på 5 mio. kr., og dagen efter modtog hun et brev herom fra [modpart 1s] advokat. Den 19. juli 2017 tog hun kontakt til [modpart 2s advokat], som vurderede, at der ikke var noget til hinder for, at der blev indgået en endelig købsaftale mellem hende og [modpart 1]. Den 20. juli modtog hun en underskrevet købsaftale fra [modpart 1], og den 22. juli 2017 skrev hun selv under. Hun betalte købesummen før tid, idet hun og [modpart 2] havde pengene kontant. Desuden var alle på vej på sommerferie, og de ville gerne have tingene i orden forinden. Endelig havde den anden tilbudsgivers advokat truet med at anlægge retssag og tinglyse denne på ejendommen, og hun ville gerne havde handlen tinglyst, inden det eventuelt kom så vidt. Hun talte på intet tidspunkt i 2017 med [modpart 1], og så vidt hun husker, talte hun kun talt med [modpart 1s relation] den ene gang ude på ejendommen, hvor han fortalte om det allerede foreliggende tilbud. Da hu senere talte med [modpart 1s relation] igen, var købsaftalen allerede underskrevet.' [Mine understregninger]

[Modpart 1s] advokat, … afgav ligeledes under retssagen forklaring. Af referatet af denne forklaring fremgår i dommen (bilag 5) blandt andet følgende:

'Mandag den 10. juli var der drøftelser om at sætte en budrunde i gang, men [klagerens] advokat afviste på [klagerens] vegne at deltage heri, idet advokaten fastholdt, at der var indgået en bindende aftale med [klageren]. Vidnet gjorde en dyd ud af at orientere [modpart 2] om tvisten og de mulige konsekvenser. Han ved ikke, om de nærmere vilkår for handlen blev drøftet med [modpart 2]. Det var på intet tidspunkt en del af hans opdrag at søge at opnå en højere pris for ejendommen. [Modpart 2] betalte hurtigt købesummen og tinglyste sin adkomst, fordi hun følte sig generet af truslerne fra [klagerens] advokat.' [Mine understregninger]"

Af ankestævningen af 15/1 2018 fremgår det blandt andet:

"**SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER**

For … Landsret gentages den for Retten i … anførte sagsfremstilling, ligesom de samme anbringender gøres gældende.

[Modpart 1] gjorde ikke under sagen ved Retten i … gældende, at der skulle ske frifindelse på baggrund af, at [modpart 1] ikke længere var adkomsthaver til Ejendommen. [Modpart 1] procederede således alene på, at der ikke var indgået en endelig og bindende aftale mellem [klageren] og [modpart 1]. Frifindelsen af [modpart 1] af formelle grunde skete alene på baggrund af, at Retten i

… ex officio foretog denne vurdering, hvilket skete på fejlagtigt grundlag, da det ikke var gjort gældende af [modpart 1] under sagen.
…
Det bemærkes, at [klageren] i forbindelse med indlevering af stævningen anmodede Retten i … om tilladelse til at tinglyse stævningen på Ejendommen i henhold til tinglysningslovens § 12, stk. 3. Idet der skete tinglysning af ejerskiftet til [modpart 2] to dage efter indleveringen af stævningen, nåede [klageren] ikke at få tilladelse fra retten til at tinglyse stævningen på Ejendommen.

På baggrund heraf er [klageren] påstand I for … Landsret tilrettet i overensstemmelse hermed.

I relation til [klagerens] påstand II gentages denne for … Landsret. Det fremgår af Retten i … dom, at [klageren] under hovedforhandlingen frafaldt sin subsidiære påstand. Dette er ikke korrekt.

Som følge af, at [modpart 1] ikke under byretssagen gjorde gældende, at der skulle ske frifindelse allerede fordi den principale påstand ikke kunne gennemføres som følge af adkomstændringen til Ejendommen, blev det ikke fornødent for Retten i … at tage stilling til den subsidiære påstand, da [klageren] – såfremt retten fandt, at der var indgået en endelig, bindende aftale – skulle gives medhold i den principale påstand.

Det bemærkes i den forbindelse, at det på baggrund af bevisførelsen for Retten i … kan lægges til grund, at køberne af Ejendommen – [modpart 2] – var i ond tro ved tinglysningen af deres adkomst til Ejendommen, hvorfor disse ikke kan fortrænge [klagerens] ret til Ejendommen, jf. tinglysningslovens§ 1, stk. 2."

Af landsrettens dom af 28/8 2018 fremgår det blandt andet:

"**Påstande**
Appellanten, [klageren], har nedlagt følgende påstande:

i. [Modpart 1] tilpligtes at anerkende, at der er indgået en endelig, bindende aftale mellem [klageren] og [modpart 1] om køb af ejendommen beliggende … mod betaling af en købesum på i alt kr. 4.775.000 forud for [modpart 1s] overdragelse af ejendommen til [modpart 2].

ii. [Modpart 1] tilpligtes at anerkende at have pådraget sig erstatningsansvar overfor [klageren] ved ikke at opfylde den indgåede købsaftale vedrørende Ejendommen og således erstatte [klagerens] tab efter principalt reglerne om positiv opfyldelsesinteresse, subsidiært reglerne om negativ kontraktsinteresse.

iii. [Modpart 1] skal til [klageren] betale et af retten fastsat beløb i sagsomkostninger for byretten.

…
Landsrettens begrundelse og resultat
Appellantens påstand I blev for byretten gjort gældende som et anbringende til støtte for den der nedlagte principale påstand. Efter sagens oplysninger lægger landsretten endvidere til grund, at appellantens påstand II blev frafaldet i byretten efter bevisførelsen under hovedforhandlingen. Under disse omstændigheder, og da indstævnte efter påstandenes karakter har tilstrækkelig mulighed for at varetage sine interesser, finder landsretten, at påstandene bør tillades nedlagt for landsretten jf. retsplejelovens § 383.

Efter bevisførelsen tiltræder landsretten af de grunde, som er anført i byrettens dom, at der blev indgået en bindende aftale mellem parterne om køb af ejendommen på [adresse] med en købesum på 4.775.000 kr., og at dette skete forud for indstævntes salg af ejendommen til [modpart 2]. Landsretten tager derfor appellantens påstand I til følge.

Appellantens påstand II er formuleret således, at indstævnte skal anerkende at have pådraget sig erstatningsansvar for tab principalt efter reglerne om positiv opfyldelsesinteresse, subsidiært efter reglerne om negativ kontraktsinteresse. Som sagen er procederet, afhænger valget mellem positiv opfyldelsesinteresse eller negativ kontraktsinteresse af udfaldet af den mellem appellanten og [modpart 2] verserende retssag, hvorfor påstanden ikke kan tages under påkendelse. Appellantens påstand II afvises som følge heraf.

Efter sagens forløb og udfald skal [modpart 1] i sagsomkostninger for begge retter betale 205.000 kr. til [klageren]. I beløbet indgår de for begge retter erlagte retsafgifter med 120.600 kr. og udgifter til vidnegodtgørelse for byretten.

THI KENDES FOR RET:

[Modpart 1] skal anerkende, at der er indgået en endelig, bindende aftale mellem [Klageren] og [modpart 1] om køb af ejendommen beliggende …, mod betaling af en købesum på i alt 4.775.000 kr. forud for [modpart 1]s overdragelse af ejendommen til [modpart 2]"

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**3. Hvad dækker retshjælpsforsikringen**
Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet.

3.1 Tvist
Ved tvist forstås en konkret, aktuel konflikt, som parterne ikke selv har kunnet løse, og som kan behandles af en domstol eller ved voldgift.
Forsikringen dækker ikke udgifter til almindelig advokatrådgivning.

3.2 Rimelig grund
Det er en betingelse for dækning, at der er rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene eller voldgift. Hvis der efter selskabets opfattelse ikke er rimelig grund, skal selskabet begrunde det.
…
7. Hvilke omkostninger er ikke dækket
Følgende omkostninger er ikke omfattet af retshjælpsdækningen:

a) Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. hvis sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi omkostningerne ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand

…

f) Omkostninger, som skyldes forsømmelse fra sikrede eller sikredes advokat (eksempelvis ved manglende fremmøde i retten eller manglende fremlæggelse af relevant bevismateriale), medmindre det godtgøres, at forsømmelsen har været uden indflydelse på sagens omkostninger

…
8.3 Dækningssum

Selskabets erstatningspligt er for én forsikringsbegivenhed begrænset til det maksimumbeløb, som er fastsat i den individuelle police eller i forsikringsvilkårene.
Dækningssum ved kumulerede sager og gruppesøgsmål – se punkt 8.4.
En tvist, hvor flere, der er sikret ved samme police, står på samme side, betragtes som én forsikringsbegivenhed. Det samme gælder en tvist mellem sikrede og flere modparter, hvis påstande støttes på væsentligt samme faktiske kendsgerninger.
…
8.5 Hvis sagen appelleres
Hvis sagen appelleres, gælder ovennævnte dækningssummer for den samlede behandling, medmindre andet er anført af selskabet.
Omkostningerne erstattes særskilt for hver instans med fradrag af eventuel selvrisiko – herunder minimumselvrisiko for hver instans."

Nævnet udtaler:

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde tilsagn om retshjælpsdækning til 2 byretssager og en ankesag ved landsretten.

Klageren var af den opfattelse, at der blev indgået en gyldig og bindende aftale med modpart 1 om salg af en ejendom til 4.775.000 kr. Modpart 1 modtog imidlertid et bud fra modpart 2 om køb af ejendommen til 5.000.000 kr. og solgte ejendommen til modpart 2. Klageren anlagde sag mod modpart 1 ved byretten med krav om, at modpart 1 skulle give skøde på ejendommen til klageren. I byretten fik klageren medhold i, at der var indgået en bindende aftale om salg mellem ham og modpart 1, men da modpart 1 ikke længere havde adkomst til ejendommen, kunne påstanden om, at modpart 1 skulle give klageren skøde på ejendommen, ikke imødekommes. Klageren ankede sagen til landsretten med påstand om, at modpart 1 skulle anerkende, at der var indgået en aftale om handel af ejendommen, og at modpart 1 skulle betale erstatning. Samtidig anlagde klageren sag mod modpart 2 med påstand om, at modpart 2 skulle anerkende den gyldige og bindende aftale mellem klageren og modpart 1, og at modpart 2 ikke kunne fortrænge hans ret, samt at modpart 2 skulle tilskøde ejendommen til klageren. Landsretten fandt i dom af 28/8 2018, at der var indgået en bindende aftale mellem klageren og modpart 1, men landsretten tog ikke stilling til spørgsmålet om erstatning, da dette spørgsmål afhang af udfaldet sagen mellem klageren og modpart 2. Modpart 1 blev dømt til at betale klagerens omkost-

ninger for begge retter med 205.000 kr. inkl. omkostninger til vidnegodtgørelse og retsafgifter for by- og landsret med 120.600 kr.

Selskabet har afvist at yde dækning til retssagerne med henvisning til, at der ikke var rimelig grund til at føre sagerne, og at klagerens advokat havde forsømt sine pligter under behandlingen af sagerne, jf. forsikringsbetingelserne punkt 7, litra a) og f). For så vidt angår klagerens krav mod modpart 1 anførte selskabet blandt andet, at klagerens advokat burde have tilrettet påstanden under byretssagen, da det blev kendt, at ejendommen var overdraget til modpart 2, ligeledes havde advokaten forsømt klagerens interesser ved ikke at sikre tidligere tinglysning af stævningen på ejendommen, så sagen mod modpart 2 kunne være undgået. Selskabet har også anført, at den subsidiære påstand ikke burde være frafaldet under byretssagen mod modpart 1. Selskabet anførte, at såfremt advokaten ikke havde forsømt sine pligter kunne ankesagen være undgået. Vedrørende modpart 2 har selskabet anført, at klagerens advokat burde have adciteret modpart 2 under byretssagen mod modpart 1, og at sagen ikke havde været aktuel, hvis advokaten ikke havde forsømt sine pligter i relation til sagen mod modpart 1. Selskabet har videre anført, at der ikke kan være rimelig grund til begge sager.

Klageren har ved sin advokat for så vidt angår kravet mod modpart 1 blandt andet anført, at modpart 1 havde adkomst til ejendommen, da stævning blev udtaget, og at modpart 1 ikke under byretssagen gjorde gældende, at hun skulle frifindes, fordi ejendommen var overdraget. Det er videre anført, at retten blev anmodet om tinglysning af stævningen på ejendommen, da stævningen blev indgivet den 25/7 2017. Endvidere er det bemærket, at sagen mellem klageren og modpart 1 havde ført til en ankesag uanset hvad, da modparten ikke anerkendte den bindende aftale. For så vidt angår modpart 2 er det anført, at denne var i ond tro på tinglysningstidspunktet, og at en adcitationssag også havde medført omkostninger.

Rimelig grund og forsømmelse

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 3.2. at det er en betingelse for dækning, at der er rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene. Det fremgår videre af punkt 7, litra a) at

forsikringen ikke dækker omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. hvis der ikke er rimelig grund til at føre sagen. Endvidere fremgår det af litra f), at forsikringen ikke dækker omkostninger, som skyldes forsømmelse fra sikrede eller dennes advokat, medmindre det godtgøres at forsømmelsen har været uden indflydelse på sagens omkostninger.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren – som sikrede – havde rimelig grund til at føre retssag ved byretten mod modpart 1. Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om forløbet om aftaleindgåelsen vedrørende købet af ejendommen. Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen fortsat tilhørte modpart 1 på tidspunktet for udtagelsen af stævningen.

Nævnet skal i relation til byretssagens rimelighed bemærke, at selskabet ikke ses at have løftet bevisbyrden for, at klageren ville have fået medhold i sin erstatningspåstand, såfremt denne ikke var blevet frafaldet under hovedforhandlingen i byretten.

Nævnet finder derimod, at klageren ikke har sandsynliggjort at have haft den fornødne rimelige grund til førelse af ankesag mod modpart 1.

Nævnet har herved lagt vægt på, at erstatningspåstanden har tæt sammenhæng med kravet om at blive ejer af ejendommen, og at klagerens advokat under hovedforhandlingen i byretten frafaldt den nedlagte erstatningspåstand, som det – efter byrettens domsafsigelse – blev nødvendigt at anmode landsretten om at tage stilling til. Erstatningspåstanden kunne således have været påkendt allerede under byretssagen, som dog mest hensigtsmæssigt kunne have været ført som led i en samlet hoved- og adcitationssag mod både modpart 1 og 2, jf. nedenfor.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at retten efter nævnets opfattelse ikke kan siges ex officio at have truffet afgørelse om, at ejendommen ikke kunne overdrages til klageren, idet det dels fremgik af parternes sagsfremstilling og de fremlagte bilag under byretssagen, at modpart

2 de facto havde erhvervet ejendommen, og dels at modpart 1 havde nedlagt påstand om frifindelse over for såvel klagerens principale og subsidiære påstand.

Det er endvidere nævnets opfattelse, at det i retshjælpsmæssig henseende ikke kan tillægges betydning for vurderingen af ankesagens rimelighed, hvorvidt modpart 1 selvstændigt ville have anket byretsdommen, såfremt klageren havde fået fuldt medhold i sine påstande for byretten. Nævnet har tillige ved vurderingen af rimeligheden af at føre ankesag mod modpart 1 henset til, at en isoleret ankesag mod modpart 1 – i modsætning til en samlet sagsførelse mod såvel modpart 1 og 2, jf. nedenfor – ikke har været hensigtsmæssig.

Nævnet finder videre, at klageren har rimelig grund til at føre retssag mod modpart 2 med henblik afklaring af, om modparten ved sin tinglysning har fortrængt klagerens ret til at overtage ejendommen. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på oplysningerne om modpart 2s kendskab til klagerens krav på ejendommen forud for hendes eget køb og tinglysning af denne.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at sagen mod modpart 2 med rimelighed kunne havde været anlagt som adcitationssag i forbindelse med byrettens behandling af klagerens krav mod modpart 1. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på, at klageren og dennes advokat blev bekendt med oplysningerne om tinglysningen af handlen med modpart 2, da tinglysningen af stævningen på ejendommen blev afvist. Nævnet finder, at det havde været hensigtsmæssigt at inddrage kravene mod modpart 2 under en adcitationssag til den verserende sag mod modpart 1, da klagerens krav var at få den omhandlede ejendom tilskødet til sig.

Nævnet finder derfor, at selskabet alene skal dække retssagen mod modpart 2 forholdsmæssigt, som havde sagen været anlagt som en adcitationssag. Opgørelsen må ske skønsmæssigt. Nævnet har umiddelbart ikke de fornødne oplysninger til brug herfor, men det forudsættes, at parterne vil finde en løsning på dette.

Nævnet bemærker afslutningsvis, at der ikke er grundlag for at afslå dækning med henvisning til, at der skulle være udvist "forsømmelse".

1 eller 2 forsikringsbegivenheder

I forsikringsbetingelsernes punkt 8.3 er angivet, at selskabets betalingspligt for én forsikringsbegivenhed er begrænset til maksimumbeløbet, der fremgår af policen eller vilkårene. Videre er det anført, at en tvist, hvor flere er sikret på samme police står på samme side, betragtes som 1 forsikringsbegivenhed. "Det samme gælder en tvist mellem sikrede og flere modparter, hvis påstande størres på væsentligt samme faktiske kendsgerninger".

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at sagerne mod modpart 1 og modpart 2 må anses for at være én forsikringsbegivenhed, hvorfor klageren har ret til ét samlet dækningsmaksimum.

Nævnet har ved afgørelsen blandt andet lagt vægt på, at sagerne mod både modpart 1 og modpart 2 vedrører klagerens krav på at få tilskødet en ejendom eller modtage erstatning, og at kravene mod de to modparter er indbyrdes afhængige, og støttes på samme faktiske forhold vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt der var indgået en bindende aftale mellem klageren og modpart 1, og hvorvidt modpart 2 var bekendt med denne aftale og dermed var i ond tro på tidspunktet for tinglysningen den 28/7 2017.

Retsafgift

Nævnet har noteret, at modpart 1 ved landsrettens dom er pålagt at afholde omkostningerne til retsafgiften for begge retter. Da der herefter ikke består en konkret økonomisk tvist mellem klageren og selskabet vedrørende betalingen af retsafgiften, finder nævnet ikke grundlag for at træffe afgørelse herom, jf. jf. nævnets vedtægter § 4, stk. 3, nr. 2.

30. 92393

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, ETU Forsikring A/S, skal yde retshjælpsdækning til klageren for de anmeldte retssager, dog således at retssagerne betragtes som en forsikringsbegivenhed, og således at retssagen mod modpart 2 dækkes forholdsmæssigt, som havde den været behandlet som en adcitationssag til retssagen mod modpart 1. Allerede forfaldne beløb skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings