

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. august 2024 blev i sag nr. 101159:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Codan Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpforsikring. I klageskema af 12/2 2024 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

At Codan anerkender erstatningspligt på retshjælpforsikring under [ejerforeningens] tegnede bygningsforsikring."

I brev af 7/2 2024 har klageren bl.a. anført:

"I Codans begrundelse for afslag til at tilbyde retshjælpserstatning gør Codan gældende, at det er de retsstiftende kendsgerninger, der udløser den konkrete tvist. Og ikke selve tvisten. Og hvornår man får kendskab til de faktuelle omstændigheder, der senere kan danne grundlag for en retssag. Ejerforeningen ... er af den opfattelse, at ejerforeningen ikke kendte til henvendelsen fra [advokat 1] **bilag 9 i stævningen** vedr. fællesarealet, og at bilag 9 ikke kan betragtes som indsigelse imod betaling af p-afgift.

Denne retssag har baggrund i **to tinglyste deklarationer** på ejendommene fra 1962, hvoraf det fremgår at gårdarealet er fællesareal. Der henvises fra ejerforeningens daværende advokat - i stævningens **bilag 9** - til disse deklarationer som udgangspunkt for drøftelsen side 1, 2. afsnit. I deklarationerne nævnes P-pladsen ikke selvom den er anlagt på fællesarealet. Det er derfor naturligt at spørge ejeren om hans forståelse af deklarationerne, idet benyttelsen af fællesarealet er uafklaret allerede i 1962, hvor deklarationerne tinglyses, således bygningen ... kan opføres.

Det er således en opklaring omkring forpligtigelser og rettigheder omkring fællesarealet i de tinglyste deklarationer, som henvendelsen drejer sig om, idet der i 2001 etableres en ejerforening. Ejerforeningen ... forstår **bilag 9** som en afklaring af, om ejerforeningens fremtidige medlemmer

har en forventning om at kunne benytte fællesarealet, hvilket ejendommens hidtidige lejere ikke har kunnet. Der nævnes specifikt, at ejerforeningens medlemmer - som følge af det tinglyste fællesareal - udover fri parkering kan deltage i en eller anden form i fordeling af indtægter og udgifter af den erhvervsmæssige udlejning af parkeringspladserne på fællesarealet. Endvidere omhandler henvendelsen vedligeholdelse af gårdarealet, som matrikel ... har ret til at benytte. (Containerpladsen).

Bilag 9 skal derfor udelukkende forstås som værende af opklarende karakter til drøftelse af deklARATIONERNE indhold førend et formelt krav fremsættes. (s. 1 sidste afsnit). Ejerforeningen fremsættes aldrig et formelt krav, omkring fri parkering, ej heller om fordeling af indtægter og udgifter på fællesarealet. Der er således i 2001 ikke uoverensstemmelse omkring p-afgift.

Denne opfattelse bestyrkes endvidere af, at der ikke efterfølgende sker opfølgning fra [ejerforening] omkring p-plads eller fordeling af indtægter og udgifter fra p-pladsen. **Bilag 9** følges udelukkende op af ejerforeningen vedr. vedligeholdelse af fællesarealer, idet ejerforeningen anlægger en retssag i 2005 ved Retten i ... jf. ... imod [modpart]. Denne retssag ender i et forlig hvori [modpart] betaler 16.000 kr. til ejerforeningen. Der udarbejdes som følge heraf en **allonge** til de **tinglyste deklARATIONER fra 1962**.

Brevet i 2001 - **Bilag 9** omhandler således ikke en uoverensstemmelse vedr. betaling af benyttelse af p-plads på fællesarealet i 2001, og der er ikke yderligere henvendelser omkring det opklarende spørgsmål om fri parkering - hverken i 2001 eller senere - og ejerforeningen etableres, uden der er uoverensstemmelse mellem parterne.

Det er efter [ejerforeningens] mening endvidere vigtigt at forstå baggrunden for **bilag 9**. I år 2000 beslutter den daværende ejer af [ejendommen] - [firma 1], at opdele og ombygge ejendommen i selvstændige ejerlejligheder fra erhverv til beboelse. Dette sker i årene 2001 til 2004. Ejendommen har på intet tidspunkt været benyttet eller beboet af [firma 1], men udelukkende været investeringsejendom med udlejning for øje. I forbindelse med etablering af [ejerforening] i 2001, er det [firma 1's] [advokat 1] som også etablerer ejerforeningen. I forbindelse med etableringen retter [advokat 1] henvendelse til [modpart] omkring forståelsen af deklARATIONEN omkring fællesarealet **bilag 9** i stævningen, idet der skal afklares rettigheder og forpligtigelser omkring fællesarealerne, således de fremtidige medlemmer af ejerforeningen kender til disse.

I **bilag 9** anfører [advokat 1] at ejerforeningens medlemmer betaler p-afgift for benyttelse af p-pladsen på fællesarealet. Dette kan naturligvis ikke være korrekt, idet ejerforeningen etableres i 2001 jf. de tinglyste vedtægter. Det er således de tidligere lejere (hos [firma 1]) i erhvervslejlighederne der betaler p-afgift. Dette bestyrkes endvidere af de bilag der fremgår af stævningen, der alle er fra før 2001, og alle hidrører lejere af de tidligere erhvervslejemål - **bilag 8** (kasserapporter fra 1978 til 1984). Disse lejere er ikke medlemmer eller har været medlemmer af ejerforeningen. Der vedlægges **anmeldelse og fortegnelse over opdelingen af ejendommen henholdsvis i 1988 og 2000**, hvoraf fremgår at ejer af ejendommen ikke er [ejerforening] og at ejendommen ved sidste opdeling i år 2000 er uudnyttet, for de etager der skal ombygges til beboelse. Lejlighederne er som tidligere nævnt først færdige i 2004, hvorefter der sker indflytning, og ejerforeningen får medlemmer ud over de hidtidige ejere.

Lejlighed nr. ... overgår fra [firma 1] til [firma 2] engang efter 2004. Lejlighed nr. ... er udlejet til [firma 3], som endvidere lejer lejlighed nr. ... til ...

[Firma 1] og [firma 2] ejes af samme familie (...), og lejligheden sælges først videre i 2013 af [firma 2]. Lejlighed nr. ... har altid været benyttet til udlejning, og lejerne i lejlighed nr. ... har således heller aldrig været medlem af ejerforeningen, hvorfor eventuel betaling af p-pladsbenyttelse for denne lejlighed ikke angår [ejerforening].

Codan Forsikring henviser i deres afslag til diverse ankenævnsafgørelser. Der er dog ingen af disse, der går 16 ½ år tilbage i tiden, men alle afgørelser tillægges den umiddelbar forrige i kraftværende police. Ligeledes er der i disse afgørelser ikke tvivl om, hvem der reelt er parter i tvisterne. Ejerforeningen ... er reelt ikke fungerende i 2001, og ejerforeningens medlemmer har aldrig haft kendskab til **bilag 9**. Det får ejerforeningen først da den modtager stævningen i 2017. Endvidere [ejerforening] er ikke i besiddelse af bygningspolice fra 2001, hvorfor foreningens bestyrelse formoder, at [ejerforening] først tegner en bygningspolice efterfølgende -sandsynligvis i 2004, hvor ejerlejlighederne efter endt ombygning sælges.

Det skal også nævnes at Ejerforeningen ... ikke kan finde yderligere korrespondance med [advokat 1], og har ikke kendskab til at have benyttet ham som advokat. Senere korrespondance fra 2005 viser derimod, at [ejerforening] efter den reelle etablering bruger advokatfirmaet ...

Sammenfattende:

[Ejerforening] fremsender brev til opklaring af **deklarationerne fra 1962 – bilag 9** i forbindelse med etableringen af ejerforeningen. Ejerforeningen forfølger ikke spørgsmålene vedr. fordeling af indtægter/ udgifter på fællesarealet vedr. p-pladsen yderligere, ligesom fri parkering heller ikke drøftes yderligere mellem [modpart] og [ejerforening] efterfølgende. Der er således ikke en uoverensstemmelse mellem partnerne. [Ejerforening] anlægger derimod retssag omkring vedligeholdelse som ender i et forlig i 2005.

De nævnte betalinger for p-pladser vedr. ikke ejerforeningens medlemmer og bilagene jf. stævningen er alle dateret årtier før ejerforeningen etableres.

Stævningen omfattende, at stille parkeringspladser uden vederlag til rådighed for ejerne af [ejerforening], fremsættes i 2017 imod [ejerforening] altså ca. 16 ½ år efter fremsendelsen af **bilag 9**, - et brev som hverken ejerforeningen eller [modparten] ikke forfølger yderligere efter [modpartens] besvarelse heraf – **bilag 6**. Der er således ikke et uafklaret spørgsmål eller tvist om forståelsen betaling af p-afgift for benyttelse på den etablerede p-plads i 2001.

Ejerforeningen benytter ikke [advokat 1] efter etableringen af ejerforeningen.

Spørgsmålet om betaling af p-afgift opstår først i 2017, efter at forsikringen er i kraft hos Codan. [Modpart] har i stævningen ikke dokumenteret uoverensstemmelser mellem ham og ejerforeningen udover den opklarende henvendelse i 2001, som skulle betragtes som en opfordring til en drøftelse om fælles benyttelse af fællesarealet, og derfor ikke er en uoverensstemmelse. **Bilag 9** fremsendes, førend ejerforeningen kan siges at være fungerende, idet ejendommen i 2001 kun ejes af familien ... eller selskaber kontrolleret af denne familie. Dermed er [ejerforening] - 16 ½ år senere slet ikke vidende om den af begge parter afsluttede henvendelse i 2001 i forbindelse med etableringen af ejerforeningen, som reelt først er fungerende i 2004.

Afslutningsvis skal også nævnes, at da ejerlejlighed nr. ... i november 2013 sælges af [firma 2] til nuværende ejer, nævnes der ikke af ejendomsmægler, sælgers advokat eller sælger, at der skulle være udestående med [modpart] omkring parkering eller om fællesarealet jf. de tidligere nævnte deklARATIONER."

Selskabet har den 5/4 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Tvisten

Denne sag vedrører om Codans forsikringstager, [ejerforening] (i det følgende klager), har ret til retshjælpsdækning, nærmeste bestemt om søgsmålsgrunden opstod før 1. januar 2017, hvor forsikringen trådte i kraft.

Sagsforløb

Klager tegnede bygningsforsikring med retshjælpsdækning hos Codan den 1. januar 2017. Det fremgår af vilkårene for retshjælpsforsikringen, at 'forsikringen dækker kun ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidig med, eller efter, forsikringen er trådt i kraft'.

Der blev anmeldt krav om retshjælp fra klagers advokat den 13. marts 2018, hvor der blev medsendt stævning og svarskrift med bilag.

Codan efterspurgte yderligere materiale den 4. april 2018, idet man havde brug for parternes korrespondance forud for et brev af 3. marts 2017, der var fremlagt som bilag A til svarskriftet.

Ved mail af 2. maj 2018 blev sendt brev af 10. februar 2017, som er et brev til klager fra sagsøger. Brevet af 10. februar 2017 fremlægges som **bilag A** i klagesagen.

Ved mail af 15. maj 2018 blev der givet afslag på retshjælp, da søgsmålsgrunden fandtes at være opstået forud for tegning og ikrafttræden af forsikringen. Der blev samtidig opfordret til at søge om retshjælpsdækning hos enten klagers tidligere forsikring eller hos de enkelte ejeres retshjælpsforsikring tilknyttet indboforsikringen. Afslaget fremlægges som **bilag B**.

I 2023 henvendte klagers advokat sig igen til Codan og anmodede om dækning.

Afslag på dækning blev fastholdt ved mail af 1. november 2023 og igen 24. november 2023. Som **bilag C** fremlægges mail af 1. november 2023.

Klager har i forlængelse heraf indgivet ankenævnsklagen.

Som **bilag D og E** fremlægges bilag 10 og 11 fra retssagen, som er korrespondance fra 2004/2005 mellem en af klagers ejermedlemmer ... og sagsøger vedr. opkrævet P-betaling fra 2001 samt bilag 6 fra retssagen, som er sagsøgers svar på bilag 9.

Codans vurdering

Efter modtagelsen af klagen har vi gennemgået sagen på ny, men har ikke fundet anledning til at ændre vurderingen af, at søgsmålsgrunden er opstået forud for, at klager har tegnet forsikring i Codan.

Klagers indsigelse mod afslag går dels på, at Ejerforeningen ikke kendte til henvendelsen fra [advokat 1] i bilag 9 og dels på, at bilag 9 ikke kan betragtes som en indsigelse imod betaling af p-afgift.

Codan er uenig i begge dele.

I relation til, om klager ikke kendte til henvendelsen i bilag 9, skal det understreges, at det er Ejerforeningen, der er forsikringstager og dermed retssubjektet i denne sag. Der er ikke grundlag for at antage, at Ejerforeningen ikke kendte til henvendelsen i bilag 9 i 2001, da advokaten repræsenterede Ejerforeningen. Det forhold, at efterfølgende ejere ikke nødvendigvis har været bekendt med henvendelsen i bilag 9, ændrer ikke på, at Ejerforeningen som retssubjekt kendte til brevet og den heri beskrevne uenighed, når det sammenholdes med svaret i bilag E. Det er således uden betydning for søgsmålsgrundens opstået i relation til Ejerforeningens retshjælpsforsikring hos Codan, hvornår efterfølgende ejere hver især måtte være blevet opmærksomme på uenigheden.

Hertil kommer, at det fremgår af stævningen s. 4, at der siden 2001 lejlighedsvis har været fremsat indsigelser mod sagsøgers fortsatte parkeringsvirksomhed. Det fremgår af bilag D, at der bl.a. i december 2004 fra en af ejerne hos klager blev fremsat krav om tilbagebetaling af tidligere opkrævet og betalt p-afgift. Derudover forekommer det også sandsynligt, at situationen har været drøftet internt mellem parterne forud for, at sagsøger tager kontakt via advokat i februar 2007, jf. bilag A.

I relation til, om bilag 9 kan betragtes som en indsigelse imod betaling af p-afgift, skal der henvises til, at det klart fremgår, at Ejerforeningen har den opfattelse, at de er berettiget til vederlagsfri parkering. Det virker som om, at de er mere usikre på, i hvilket omfang de har ret til nogle af de erhvervsmæssige indtægter ved parkeringen. At der foreligger en uenighed, bekræftes af svaret i bilag E fra sagsøgers advokat. Der er ikke blot tale om en henvendelse af opklarende karakter. Dette understreges af, at Ejerforeningen vælger at få sin advokat til at rette henvendelse. Det er ikke afgørende, hvornår uenigheden følges op af retlige skridt.

Codans afslag er i overensstemmelse med litteratur og ankenævnspraksis, idet der kan henvises til følgende kendelser: 97.459, 89.443, 85.027, 82.871, 66.847.

I flere af disse kendelser går der også flere år fra søgsmålsgrunden opstår og til der udtages stævning. Eksempelvis i 97.459 er der også tale om en ejerforening, der bliver stævnet. Stævning blev udtaget i 2020, og forsikring var trådt i kraft i 2011, hvor Nævnet henviste til flere forhold bl.a. at ejerforeningen havde afvist at foretage udvendig vedligeholdelse siden 2003.

Der gøres opmærksom på, at Codan behandlede anmodningen om retshjælp hurtigt i 2018 og samtidig med afslaget gjorde klagers advokat opmærksom på evt. andre muligheder for retshjælpsdækning.

Da Codan ikke er klar over, om/hvornår retssagen er afsluttet, tages der forbehold for at gøre forældelse og evt. andre indsigelser til dækning gældende, såfremt Ankenævnet måtte finde grundlag for at give klager medhold i, at søgsmålsgrunden først er opstået efter 1.1.17."

Klageren har i brev af 8/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Codan gør i deres indlæg af 5. april gældende, at:

- Der ikke er grundlag for at Ejerforeningen ikke kendte til henvendelsen i bilag 9, og at efterfølgende ejere ikke nødvendigvis er bekendt med henvendelsen.

Det er [ejerforeningens] opfattelse, at henvendelsen sker af familien ... advokat, som etablerer ejerforeningen, og derfor ønsker klarhed omkring 2 forhold vedr. retsstillingen i forhold til naboejendommen. Jf. bilag 9 side 1 – afsnit 1. Ejerforeningen må på dette tidspunkt betegnes som ikke eksisterende, og det dokumenteres af, at vedtægterne tinglyses i 2001, og ejendommens lejligheder er tomme/ under ombygning. Jf. bilag Anmeldelse og fortegnelse

- Der lejlighedsvis siden 2001, har været fremsat indsigelser imod sagsøgers parkeringsvirksomhed.

Det er [ejerforening] ikke enige i. Sagsøger har ikke på noget tidspunkt, kunne dokumentere denne påstand. Bilag D er ikke fremsendt af ejerforeningen, men af ... som privatperson. Ejerforeningen kan ikke tages til indtægt for enkeltpersoners henvendelser til sagsøger. Ligeledes er [ejerforening] i det hele taget [ejerforening] ikke sikre på, hvorvidt ... på dette tidspunkt bebor ejendommen, og formoder det drejer sig om betalinger fra før 2001. Det er også udelukkende fra perioden før 2001, at sagsøger har kunnet dokumentere parkeringsbilag. Jf. Bilag 8 fra stævning. Alle disse parkeringsbilag har ikke noget med [ejerforening] at gøre.

- At det forekommer sandsynligt, at situationen har været drøftet internt mellem partnerne i 2007 – jf. bilag A

Bilag A er ikke fra 2007, men fra februar 2017 hvor forsikringen er i kraft. Ejerforeningen har ikke kendskab til forudgående henvendelser, og må derfor afvise denne formodning, som ren spekulation. Sagsøger har heller ikke fremlagt dokumentation herfor.

- At bilag 9 kan betragtes som en indsigelse imod betaling af vederlagsfri parkering, og at dette skal understøttes af, at man får en advokat til at forestå henvendelsen, samt at advokaten er mere usikker på, hvorvidt [ejerforening] er berettiget til en del af indtægten fra den etablerede parkeringsplads.

Ved etablering af en [ejerforening], er det normal praksis at søge hjælp hos en advokat. Det er der ikke noget odøst i. Som tidl. beskrevet etableres [ejerforening] i 2001, hvorfor alle byrder, forpligtelser og deklarationer skal belyses for den fremtidige ejerforening. Det er [ejerforeningens] opfattelse, at det netop er [advokat 1's] opgave, at få klarhed over de tinglyste deklarationer fra 1962, når han etablerer en ejerforening. Derfor sker henvendelsen fra en advokat og ikke fra ejerforeningen. [Advokat 1] fremfører i bilag 9, side 1, sidste afsnit, at han blot udbeder sig sagsøgers kommentar, førend der fremsættes et krav. Der er altså ikke tale om en indsigelse imod betaling af p-afgift. Kun en henvendelse, hvor [advokat 1] udbeder sig sagsøgers kommentar, til forståelse af de to deklarationer. I henvendelsen belyses ganske rigtigt de problemer, som [advokat 1] ser, når fællesarealet ensidigt benyttes af sagsøger. Det opfatter [ejerforening] som rettidig omhu, at [advokat 1] ønsker sagsøgers kommentar til.

- At bilag E, (som ikke er et svar fra sagsøgers advokat, men et svar til [advokat 1] fra sagsøger på baggrund af fremsendelsen bilag 9 i stævningen) skulle bekræfte, at der er tale om en uenighed er [ejerforening] ikke enige i.

Det er [ejerforeningens] opfattelse er det netop den kommentar til forståelsen af deklarationerne fra 1962, som efterlyses i bilag 9. I bilag E fremfører sagsøger netop sin opfattelse af de to deklarationer, og belyser det med bl.a. ... kommunes kommentar omkring bebyggelsesprocent, dels af et ikke nærmere defineret mødereferat. Efter denne kommentar, som var udbedt af [advokat 1]

til belysning forståelsen af de to deklARATIONER, kan [Ejerforening] udlede, at der aldrig har været en strid/ uenighed før i februar 2017 hvor sagsøger fremsender, idet [advokat 1] aldrig gør yderligere ved sagen. Ejerforeningen vil endvidere mene, at såfremt der var tale om en uoverensstemmelse/ strid herom, ville sagsøger vælge at få sin advokat til at besvare bilag 9. Det fremgår af bilag E, at sagsøger har drøftet spørgsmålet om deklARATIONERNE med sin [advokat 2]. Skulle der være tale om en uoverensstemmelse - eller optræk hertil - ville svaret komme fra [advokat 2]. Dette underbygges af, at sagsøger fremhæver advokatens udlægning af sagsøgers standpunkt. – at deklARATIONERNE er lavet hensyn til byggeprocenten på ejendommen ... jf. bilag E sidste afsnit. Det fremgår derfor klart, at [advokat 2] og sagsøger er klar over, at bilag 9 er fremsendt til opklaring af de tinglyste deklARATIONER, i forbindelse med etablering af ejerforeningen i 2001, og at sagsøger på dette tidspunkt også anerkender, der ikke er et krav, og at der ikke er grund til at [advokat 2] indgår i sagen.

Efter fremsendelsen af bilag E til [advokat 1] er der ikke yderligere korrespondance som [Ejerforening] har kendskab til. Hvorvidt [advokat 1] også har talt med ... kommune, for at få sagsøgers oplysninger omkring byggeprocent bekræftet, som værende en korrekt udlægning af de to deklARATIONER, har [Ejerforening] intet kendskab til, idet hverken sagsøger eller [advokat 1] kommenterer yderligere på bilag E.

- Codan påpeger afslutningsvis, at der muligvis kan være tale om forældelse. Ejerforeningen har siden 2018, flere gange rykket [advokat 3], for at genindsende anmodning om retshjælp. Advokaten har flere gange overfor [Ejerforening] fremført, at dette var sket og Codan havde anmodningen i proces. Da [Ejerforening] skifter advokat fremsendes anmodningen igen i 2023."

Selskabet har i brev af 30/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår ordret af bilag 9, at advokaten henvender sig på vegne af Ejerforeningen. Det fremgår intet om, at det skulle være på vegne af familien ...

Det fremgår også ordret af bilag 9, at Ejerforeningen og advokaten er af den opfattelse, at Ejerforeningens medlemmer er berettiget til vederlagsfri parkering. Der er ikke kun tale om afklaring af en retstilstand. Advokaten anfører, at før konkret krav rejses, er han interesseret i kommentarer til den vederlagsfri parkering og synspunktet om, i 'en eller anden form' at deltage i den erhvervsmæssige indtægt, og at Ejerforeningen er indstillet på en forligsmæssig drøftelse heraf.

Det er ikke korrekt, at Ejerforeningen ikke kan anses som eksisterende, da brevet i bilag 9 sendes. Dette sker i maj 2001, og Ejerforeningen er oprettet inden da, og vedtægterne er også indgivet til tinglysning inden da i januar 2001.

Det forhold, at sagsøger i retssagen i stævningen alene har fremlagt bilag for parkeringsindtægter forud for 2001 er ikke afgørende for, hvornår søgsmålsgrunden i form af uenigheden mellem sagsøger og Ejerforeningen startede. Det kan lige så vel tale for en uenighed om P-leje, hvis der ikke er betalt leje af p-plads efter 2001.

Det er en fejl, at det er anført, at det forekommer sandsynligt, at situationen har været drøftet internt mellem parterne forud for februar 2007, da der selvfølgelig skulle stå 2017, jf. bilag A.

Så vidt Codan har noteret, har klager først henvendt sig igen i 2023. Codan har ikke kendskab til, at klagers advokat siden 2018 skulle have genindsendt anmodning om retshjælp forud for 2023."

Klageren har i brev af 14/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som det fremgår af anmeldelse og fortegnelse er ejendommen i 2001 under ombygning, og det må således være familien ... der stifter ejerforeningen. Ejerforeningen har ikke kunne finde andre dokumenter, ud over de tinglyste vedtægter fra 2001, som kan bidrage med opklaring af stiftelse af ejerforeningen.

I bilag 9 side 1, afsnit 2 henviser [advokat 1] 'indledningsvis' til de 2 tinglyste klausuler fra 1962, hvori det omkransende areal af ejendommene benævnes som 'fællesareal'.

Begrebet 'fællesareal' er i de 2 deklarationer fra 1962 også omfattende en brugsret af den fælles gård. Der er desværre i deklarationerne ikke nogen uddybende forklaring af begrebet fællesareal, og hvad den fælles brugsret indebærer. Hvorfor en afklaring er nødvendig i forbindelse med etablering af ejerforeningen.

De to deklarationer uploades.

Den efterfølgende tekst i bilag 9 har som [advokat 1] indledningsvis nævner således udgangspunkt i deklarationerne. Ligeledes henvises til indholdet af deklarationerne som udgangspunkt for en drøftelse førend et formelt krav eventuelt fremsættes.

Endelig fremgår det af deklarationerne at vedligeholdelsen af trappen fordeles. [Advokat 1] påpeger således også den manglende vedligeholdelse af trappe i bilag 9 side 2 sidste afsnit. Det fremgår således tydeligt, at henvendelsen drejer sig om forståelsen af de to deklarationer, idet bilag 9, ud over at henvise til de to deklarationer udelukkende omhandler fællesarealer og vedligehold. Hvilket også er hvad de to deklarationer omfatter. Der er således fuldstændig overensstemmelse mellem deklarationerne og indholdet i bilag 9.

Det er således efter ejerforeningens opfattelse, at spørgsmålene om vederlagsfri parkering og fordeling af indtægter og udgifter udspringer af forståelsen af de 2 deklarationer formulering om 'Fællesareal'.

Det er således korrekt, som Codan skriver, at advokaten i bilag 9 anfører, at han ønsker en kommentar i en eller anden form før et konkret krav fremsættes. Der fremsættes aldrig et konkret krav, efter sagsøgers svar i form af bilag E. Det kan derfor ikke fastholdes, at der er en uenighed om parkering. Sagsøgers kommentar Bilag E afslutter forståelsen af 'fællesarealer'.

Det skal endvidere nævnes, at der i forbindelse med ombygningen af ejendommen fra 2000 til 2004, etableres et 'fællesareal' i form af en tagterrasse på bygningen til erstatning af 'fællesareal' i den fælles gård. Så der har ikke været uenighed omkring 'fællesarealet' idet der i ejerforeningen er etableret nyt 'fællesareal' for beboerne af ejendommen ... Der uploades tinglyst 'brugsret tagetage' fra 2004.

Derimod udvikler bilag 9, side 2, sidste afsnit der omhandler vedligeholdelsen og renholdelse af fællesarealerne, som også er en del af deklarationerne, sig til en tvist, idet ejerforeningen anlæg-

ger en retssag i 2005 ved Retten i ... jf. ... imod [modpart]. Denne retssag ender i et forlig hvori [modpart] betaler 16.000 kr. til ejerforeningen. Der udarbejdes som følge heraf en allonge til de tinglyste deklarationer fra 1962. Begge er tidligere uploadet.

Codan anfører endvidere, at det forhold, at der ikke skulle være betalt for P-pladser, også er et udtryk for, at der skulle være uenighed om betaling af P-pladser. Ejerforeningen er af den opfattelse, at dette udsagn fremsættes udokumenteret. Der er i perioden 2001 til 2017 ikke fremlagt nogen dokumentation for, at der skulle være uenighed mellem sagsøgte og sagsøger om brugsretten, parkering eller betaling for parkering på 'fællesarealet'. Hverken i form af mødereferater, breve, betalingsopkrævninger eller andet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har bl.a. fået forelagt deklaration af 24/10 1962 og 13/12 1962 og allonge til deklaration af 24/10 1962. Af brev af 21/5 2001 (benævnt "bilag 9" i parternes korrespondance for nævnet) fra advokat 1 til modparten fremgår bl.a.:

"Min klient, Ejerforeningen ... har anmodet om min assistance med hensyn til 2 forhold vedrørende min klients retsstilling i relation til Deres ejendomme (naboejendomme).

Min klient henviser indledningsvis til, at gårdarealet mod ..., omkranset af Deres ejendomme og min klients ejendom, i henhold til tinglyst deklaration af 13.12.1962 samt 24.10.1962 er fællesareal.

Min klient har oplyst mig, at De på det meste af arealet har foretaget erhvervsmæssig udlejning af parkeringspladser, hvilke indtægter alene oppebæres af Deres ejendomme. Min klients medlemmer betaler i overensstemmelse hermed parkeringsafgift til Dem. Jeg er i besiddelse af dokumentation for en række af disse betalinger.

Min klient ser sig berettiget til dels at indrømme sine medlemmer vederlagsfri parkering, dels under en eller anden form at deltage i fordelingen af indtægterne vedrørende den erhvervsmæssige udlejning af parkeringspladserne.

På baggrund af indholdet af de omtalte deklarationer er det min umiddelbare opfattelse, at min klients krav er berettiget, idet jeg dog forinden fremsættelse af krav af mere konkret karakter udbeder mig Deres kommentarer hertil.

I den forbindelse kan jeg oplyse, at min klient er indstillet på at foretage en forligsmæssig drøftelse med Dem vedrørende den fremtidige benyttelse af arealet samt vedrørende eventuel fordeling af indtægterne og udgifterne vedrørende den erhvervsmæssige udlejning af parkeringspladserne.

Herefter har min klient anmodet mig om at henlede Deres opmærksomhed på vedligeholdelse af trappen nord-sydvendt ved containerpladsen.

Min klient har oplyst mig, at trappen er i en vedligeholdelsesmoden stand, ligesom trappen efter det oplyste tilhører Deres ejendom. Såfremt De kan erklære Dem enig heri, skal jeg udbede mig svar på, hvornår De påtænker at foretage den nødvendige vedligeholdelse.

Ankenævnet for Forsikring

10.

101159

Måtte jeg høre fra Dem."

Af brev af 2/7 2001 fra modparten til advokat 1 fremgår bl.a.:

"Jeg har nu haft lejlighed til nærmere at undersøge det af Dem først nu rejste spørgsmål og Deres klienters påståede rettigheder over parkeringsfaciliteterne på min ejendom. Jeg kan ikke anerkende, at Deres klienter i de tinglyste dokumenter nu knap 40 år efter kan støtte noget krav. Jeg har været på ... kommunes tekniske forvaltning og her fået oplyst, at servitutterne alene er udfærdiget for at bebyggelsesprocenter for Deres klienters ejendom kunne opnåes. Det støttes, dels af ordlyden og dels af et mødereferat af 3/2-59 hvori er anført (4. afsnit) 'at udstykning muligvis kunne ordnes med dekl. om fælles opholdsareal'. Allerede på daværende tidspunkt var arealet erhvervsmæssigt udnyttet til parkering af daværende og der blev ikke i anledning af deklarationen betalt noget vederlag for deklarationens tinglysning. Jeg har talt med adskillige ældre personer, der havde kendskab til forholdene og som vil kunne bekræfte, hvad jeg her har skrevet. Jeg har endvidere forelagt sagen for Advokatfirmaet ..., der giver mig medhold i mit standpunkt og som såfremt Deres klienter fastholder krav vil indtræde i sagen."

Af brev af 21/12 2004 fra et ejermedlem til modparten fremgår bl.a.:

"Vedrørende opkrævet P-betaling, ...:

Efter at følgende deklaration er bragt mig i erindring, udbeder jeg mig venligst refusion for opkrævede beløb, dækkende parkering og trafik på grundareal med egen adkomst. Ifølge deklarationen fremgår det at jeg har været i min gode ret til at benytte arealet. Dette på trods er jeg adskillige gange afkrævet P-betaling for at færdes på området.

Medsendt i kopi er:

Deklaration af 04. januar 1963, omhandlende fælles ret til grundareal.

6 ark kopier af dags-dato modtaget på betaling for parkering.

Disse udgør et beløb på kr. 7050,00, som ønskes tilbagebetalt med henvisning til medsendte deklaration. Check forventes på dette beløb, inden 8 dage fra dato."

Af brev af 18/1 2005 fra modpartens advokat til et ejermedlem fremgår bl.a.:

"Som advokat for [modpart] skal jeg herved besvare Deres skrivelse af 21. december 2004 til [modpart].

Det bestrides, at De er berettiget til vederlagsfrit at benytte min klients ejendom, der er indrettet til P-plads, til parkering.

Den af Dem nævnte deklaration, der i øvrigt alene vedrører gårdarealerne, ændrer ikke herpå, da denne efter min opfattelse alene er oprettet med henblik på, at ejendommene i relation til bygningsvedtægten og dermed mulighederne for at bebygge ejendommene vil være at betragte som én ejendom.

Ankenævnet for Forsikring

11.

101159

Den opkrævede p-betaling er således sket med rette. Min klient kan derfor ikke erkende at være Dem noget beløb skyldigt."

Af brev af 10/2 2017 fra modpartens advokat til ejerforeningen fremgår bl.a.:

"Som advokat for [modparten] ejer af ejendommen ... beliggende ... retter jeg henvendelse til Dem i anledning af, at min klient har erfaret, at min klients parkeringspladser uretmæssigt benyttes af medlemmer af [ejerforening].

Min klient har tilsvarende konstateret, at ejerlejligheden beliggende, ... er til salg- og, at der er annonceres med, at ejeren af ejerlejligheden har tilladelse til at parkere på gruspladsen bag ejendommen, hvilket ikke er tilfældet.

Jeg skal herved bede Dem foranledige, at [ejerforening] straks orienteres om, at ovennævnte parkeringspladser ikke må benyttes uden særlig aftale med min klient herom, og at medlemmerne af [ejerforening] fremover afholder sig fra at parkere på min klients ejendom.

Jeg skal endvidere anmode om, at De retter henvendelse til ..., herunder orienterer omkring fejlinformationen i salgsannoncen.

Jeg imødeser Deres bekræftelse på, at De vil tage ovennævnte anmodninger til efterretning."

Af stævning af 21/12 2017, hvor ejerforeningen er sagsøgte, fremgår bl.a.:

"PÅSTAND:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøger ikke, som ejer af ejendommene ..., er forpligtet til uden vederlag at stille parkeringspladser til rådighed for sagsøgte som repræsentant for samtlige ejere af ejendommen ...

SAGSFREMSTILLING:

Sagens afgrænsning

Denne sag drejer sig om, hvorvidt den af ... udfærdigede deklaration af 13. december 1962 med løbenummer ..., giver sagsøgte en ret til at parkere vederlagsfrit på ejendommene, ..., som ejes af sagsøger.

Sagen angår ikke spørgsmålet om det geografiske og arealmæssige omfang af en eventuel parkeringsret i medfør af deklarationen, idet besvarelsen af dette spørgsmål ville fordrer en selvstændig bevisførelse heraf, herunder en detaljeret stillingtagen til, hvad der på tidspunktet for deklarationens tilblivelse skulle forstås ved begrebet 'gårdarealer'. I det omfang besvarelsen af dette spørgsmål - mod forventning - måtte blive relevant, må særskilt retssag herom anlægges.

Det er sagsøgers opfattelse, at deklarationen ikke giver sagsøgte nogen ret til at parkere vederlagsfrit på sagsøgers ejendomme, ...

Historik vedrørende servituttens tilblivelse

Som sagens bilag 1 fremlægges projekttegninger for bebyggelsen af ... af den 8. juli 1958. Projekttegningerne blev udarbejdet for bygherren, Projekttegningerne viser det daværende påtænkte byggeprojekt for ...

Under ovennævnte projekt forelå der en række udfordringer, blandt andet i relation til opnåelse af byggetilladelse til ejendommen ..., herunder specifikt i forhold til opfyldelse af kravene i bygningsvedtægten for bygningsprocent.

Som sagens bilag 2 fremlægges et mødereferat af 3. februar 1959 vedrørende bebyggelsesforslag for ... Af mødereferatets afsnit 4 fremgår:

'at udstykning muligvis kunne ordnes med dekl. om fælles opholdsareal'.

Som sagens bilag 3 fremlægges andragende om byggetilladelse af 23. maj 1960 samt byggetilladelse af 7. juni 1960. Følgende fremgår blandt andet af sidstnævnte:

'Der er ikke ved byggetilladelsen taget stilling til udstykningen af ...bygningen, men man må her henvise til de ved tidligere forhandlinger stillede vilkår om sikring af adgangsforhold og opholdsareal m.v. ved deklaration,' (mine fremhævelser)

Som sagens bilag 4 fremlægges endeligt skøde af 15. februar 1963 mellem ... (sælger) og ... (køber). Følgende fremgår blandt andet heraf:

'Underskrevne ..., sælger og endeligt overdrager herved til ..., grunden matr.nr. ..., med et areal på ... m2.

(...)

d) Der vil være at tinglyse deklaration om fælles gårdareal for matr.nre. ..., samt, om at disse ejendomme i relation til bygningsvedtægten vil være at betragte som en ejendom.

(...)

Grunden er overtaget af køberen den 9. juni 1960... '

Deklarationen af 13. december 1962 fremlægges som sagens bilag 5. Følgende fremgår blandt andet af deklarationen:

'Underskrevne ..., erklærer herved som ejer af ejendommene ..., at gårdarealerne for disse ejendomme skal være fælles for samtlige ejendomme.

De nævnte ejendomme vil i relation til bygningsvedtægten være et betragte som en ejendom. (mine fremhævelser).'

Det er alene ... Byråd, der er anført som påtaleberettiget i deklarationen.

Det fremgår videre af sagsøgers skrivelse af 2. juli 2001 (bilag 6), at sagsøger har været på ... kommunes tekniske forvaltning og her fået oplyst, at servituten alene var udfærdiget for, at bebyggelsesprocenter for matr.nr. ... kunne opnås.

Baggrunden for stiftelsen af servituten var således, at gårdarealerne på de omkringliggende ejendomme i forbindelse med udstykning og bebyggelse af matr.nr. ... skulle tælle med i relation til bygningsvedtægten og dermed i relation til opfyldelse af kravet om bygningsprocent.

—oOo—

Som sagens bilag 7 fremlægges endeligt skøde af 30. august 1966 mellem ... (sælger) og sagsøger (køber).

Det fremgår blandt andet heraf, at sagsøger erhvervede ejendommene, matr.nr. ... Sagsøger har været adkomsthaver til ejendommene siden erhvervelsen i 1966.

Baggrunden for søgsmålet

Sagsøger har siden erhvervelsen i 1966 drevet erhvervsmæssig virksomhed i form af udlejning til parkering fra ejendommene. Denne erhvervsmæssige parkeringsvirksomhed fandt tilsvarende sted forinden stiftelsen af deklarationen.

Sagsøger har stedse opkrævet parkeringsleje for ejere og brugere af [ejendommen]. Som sagens bilag 8 fremlægges kopi af kasserapporter vedrørende år 1977, 1978, 1984 og 1986, der viser denne opkrævning af parkeringsleje vedrørende [ejendommen].

Denne parkeringsvirksomhed har fundet sted uden nogen indsigelser fra ejere og brugere af [ejendommen]. Af tinglysningsregistret fremgår, at matr.nr. ... blev opdelt i ejerlejligheder i 1988. Sagsøgers veletablerede parkeringsvirksomhed fortsatte, og de daværende medlemmer af den nu sagsøgte ejerforening betalte parkeringsleje for benyttelsen af sagsøgers parkeringsanlæg.

Som sagens bilag 9 fremlægges brev af 21. maj 2001 fra sagsøgte v/[advokat 1], som er den første indsigelse, der fremsættes mod sagsøgers adgang til at drive parkeringsvirksomhed. Der er således gået cirka 40 år fra tilblivelsen af deklarationen af 13. december 1962 indtil der bliver fremsat krav om vederlagsfri parkering. Det fremgår af brevet, at den sagsøgte ejerforenings medlemmer har betalt parkeringsafgift til sagsøger.

Der har siden den 21. maj 2001 lejlighedsvis været fremsat indsigelser mod sagsøgers fortsatte parkeringsvirksomhed med henvisning til den tinglyste deklaration.

Den 21. december 2004 fremsætter ..., som på daværende tidspunkt ejede de fleste af ejerlejlighederne beliggende [ejendommen], et krav om tilbagebetaling af allerede betalt parkeringsleje udgørende kr. 7.050,00 (bilag 10). Ved brev af 18. januar 2005 (bilag 11) replicerede sagsøger v/[advokat 4], herunder fastholdt sagsøgers ret til at drive parkeringsvirksomhed. Sagsøger modtog herefter ikke yderligere indsigelser fra ...

Der henvises desuden til parternes - seneste - forudgående korrespondance herom (bilag 12).

Sagsøger har stedse afvist, at sagsøgte eller medlemmer af den sagsøgte ejerforening, skulle have ret til vederlagsfri parkering.

Sagsøger har desuden måttet sande, at ... på deres hjemmeside har reklameret med, at der ved salg af ejerlejligheder beliggende [ejendommen] medfølger gratis parkering.

Sagsøger anser det som en skærpende omstændighed i en allerede meget alvorlig situation, at sagsøgte gør indgreb i sagsøgers erhvervsvirksomhed, uden der foreligger nogen form for tilladelse

hertil, samt værger sig ved at indstille den retsstridige adfærd, hvilket er baggrunden for nærværende sagsanlæg. Sagsøger forbeholder sig sin retsstilling desangående, herunder retten til at nedlægge en selvstændig erstatningspåstand."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"1.2 Forsikringsperiode

Forsikringen dækker kun ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidig med, eller efter, forsikringen er trådt i kraft og indtil forsikringen er ophørt. Anmeldelse til Codan skal være sket senest 3 måneder efter forsikringens ophør."

Nævnet udtaler:

Klageren – der er en ejerforening – har retshjælpsforsikring, der trådte i kraft den 1/1 2017. Klageren ønsker retshjælpsdækning til en retssag anlagt mod klageren. Sagsøgeren har i stævning af 21/12 2017 nedlagt påstand om, at "Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøger ikke, som ejer af ejendommene ..., er forpligtet til uden vederlag at stille parkeringspladser til rådighed for sagsøgte som repræsentant for samtlige ejere af ejendommen ...". Selskabet har afvist retshjælpsdækning under henvisning til, at søgsmålsgrunden er opstået, før forsikringen trådte i kraft.

Klageren har anført, at ejerforeningens medlemmer ikke kendte til brev af 21/5 2001 før modtagelse af stævningen i 2017, og at brevet ikke kan betragtes som indsigelse imod betaling af p-afgift. Klageren har anført, at retssagen har baggrund i to tinglyste deklarationer på ejendommene fra 1962, hvoraf det fremgår, at gårdarealet er fællesareal. Brev af 21/5 2001 blev fremsendt til opklaring af deklarationerne fra 1962 i forbindelse med etableringen af ejerforeningen. Ejerforeningen forfulgte ikke spørgsmålene vedrørende fordeling af indtægter/udgifter på fællesarealet eller fri parkering yderligere. Der har således ikke været en uoverensstemmelse mellem partnerne. De nævnte betalinger for p-pladser vedrører ikke ejerforeningens medlemmer. Spørgsmålet om betaling af p-afgift opstod først i 2017, efter at forsikringen er i kraft. Brev af 21/5 2001 blev fremsendt før ejerforeningen kan siges at være fungerende, idet ejendommen i 2001 kun ejes af én familie eller selskaber kontrolleret af denne familie. Dermed er ejerforeningen 16,5 år senere slet ikke vidende om den afsluttede henvendelse i 2001.

Klageren har anført, at brev af 21/12 2004 ikke er fremsendt af ejerforeningen, men af en ejer som privatperson. Ejerforeningen kan ikke tages til indtægt for enkeltpersoners henvendelser

til sagsøgeren. Ligeledes er ejerforeningen ikke sikre på, hvorvidt ejeren på dette tidspunkt beboede ejendommen og formoder, at henvendelsen drejer sig om betalinger fra før 2001. Det er også udelukkende fra perioden før 2001, at sagsøger har kunnet dokumentere parkeringsbilag, og alle disse bilag har ikke noget med ejerforeningen at gøre.

Selskabet har anført, at det er ejerforeningen, der er forsikringstager og dermed retssubjektet i denne sag. Der er ikke grundlag for at antage, at ejerforeningen ikke kendte til brev af 21/5 2001, idet advokaten repræsenterede ejerforeningen. Det forhold, at efterfølgende ejere ikke nødvendigvis har været bekendt med brev af 21/5 2001, ændrer ikke på, at ejerforeningen som retssubjekt kendte til brevet og den heri beskrevne uenighed, når det sammenholdes med svaret i brev af 2/7 2001. Det er således uden betydning for søgsmålsgrundens opståen, hvornår efterfølgende ejere hver især måtte være blevet opmærksomme på uenigheden. Ligeledes fremgår det af stævningen, at der siden 2001 lejlighedsvis har været fremsat indsigelser mod sagsøgerens fortsatte parkeringsvirksomhed. Det fremgår af brev af 21/12 2004, at der fra et ejermedlem blev fremsat krav om tilbagebetaling af tidligere opkrævet og betalt p-afgift. Derudover forekommer det sandsynligt, at situationen har været drøftet internt mellem parterne forud for, at sagsøgeren tager kontakt via advokat i februar 2017.

Selskabet har anført, at det af brev af 21/5 2001 klart fremgår, at ejerforeningen har den opfattelse, at de er berettiget til vederlagsfri parkering. Det virker som om, at de er mere usikre på, i hvilket omfang de har ret til nogle af de erhvervsmæssige indtægter ved parkeringen. At der foreligger en uenighed bekræftes af svaret i 2/7 2001 fra sagsøgerens advokat. Der er ikke blot tale om en henvendelse af opklarende karakter. Dette understreges af, at Ejerforeningen vælger at få sin advokat til at rette henvendelse. Det er ikke afgørende, hvornår uenigheden følges op af retslige skridt.

Det fremgår af brev af 21/5 2001 fra advokat 1 til modparten, at "Min klient, Ejerforeningen ... har anmodet om min assistance med hensyn til 2 forhold vedrørende min klients retsstilling i relation til Deres ejendomme (naboejendomme). Min klient henviser indledningsvis til, at gård-

arealet mod ..., omkranset af Deres ejendomme og min klients ejendom, i henhold til tinglyst deklaration af 13.12.1962 samt 24.10.1962 er fællesareal. Min klient har oplyst mig, at De på det meste af arealet har foretaget erhvervsmæssig udlejning af parkeringspladser, hvilke indtægter alene oppebæres af Deres ejendomme. Min klients medlemmer betaler i overensstemmelse hermed parkeringsafgift til Dem. Jeg er i besiddelse af dokumentation for en række af disse betalinger. Min klient ser sig berettiget til dels at indrømme sine medlemmer vederlagsfri parkering, dels under en eller anden form at deltage i fordelingen af indtægterne vedrørende den erhvervsmæssige udlejning af parkeringspladserne. På baggrund af indholdet af de omtalte deklarationer er det min umiddelbare opfattelse, at min klients krav er berettiget, idet jeg dog forinden fremsættelse af krav af mere konkret karakter udbeder mig Deres kommentarer hertil. I den forbindelse kan jeg oplyse, at min klient er indstillet på at foretage en forligsmæssig drøftelse med Dem vedrørende den fremtidige benyttelse af arealet samt vedrørende eventuel fordeling af indtægterne og udgifterne vedrørende den erhvervsmæssige udlejning af parkeringspladserne. Herefter har min klient anmodet mig om at henlede Deres opmærksomhed på vedligeholdelse af trappen nord-sydvendt ved containerpladsen. Min klient har oplyst mig, at trappen er i en vedligeholdelsesmoden stand, ligesom trappen efter det oplyste tilhører Deres ejendom. Såfremt De kan erklære Dem enig heri, skal jeg udbede mig svar på, hvornår De påtænker at foretage den nødvendige vedligeholdelse".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 1.2, at forsikringen kun dækker "ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidig med, eller efter, forsikringen er trådt i kraft og indtil forsikringen er ophørt".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at søgsmålsgrunden er opstået forud for forsikringens ikrafttræden. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at advokat 1 den 21/5 2001 henvendte sig til modparten på ejerforeningens vegne, idet ejerforeningen så "sig berettiget til dels at indrømme sine med-

Ankenævnet for Forsikring

17.

101159

lemmer vederlagsfri parkering, dels under en eller anden form at deltage i fordelingen af indtægterne vedrørende den erhvervsmæssige udlejning af parkeringspladserne. På baggrund af indholdet af de omtalte deklARATIONER er det min umiddelbare opfattelse, at min klients krav er berettiget, idet jeg dog forinden fremsættelse af krav af mere konkret karakter udbeder mig Deres kommentarer hertil. I den forbindelse kan jeg oplyse, at min klient er indstillet på at foretage en forligsmæssig drøftelse med Dem vedrørende den fremtidige benyttelse af arealet samt vedrørende eventuel fordeling af indtægterne og udgifterne vedrørende den erhvervsmæssige udlejning af parkeringspladserne". Det forhold, at nye ejermedlemmer ikke kendte til brevet af 21/5 2001, kan ikke føre til andet resultat, idet ejerforeningen, der er forsikringstager, ved sin advokat sendte brevet til modparten.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af stævning af 21/12 2017, at sagen vedrører, om deklARATIONEN af 13/12 1962 giver ejerforeningen ret til at parkere vederlagsfrit på sagsøgerens ejendom. Det fremgår videre heraf, at der siden den 21/5 2021 lejligheds har "været fremsat indsigelser mod sagsøgers fortsatte parkeringsvirksomhed med henvisning til den tinglyste deklARATION. Den 21. december 2004 fremsætter ..., som på daværende tidspunkt ejede de fleste af ejerlejlighederne beliggende [ejendommen], et krav om tilbagebetaling af allerede betalt parkeringsleje udgørende kr. 7.050,00 (bilag 10). Ved brev af 18. januar 2005 (bilag 11) replicerede sagsøger v/[advokat 4], herunder fastholdt sagsøgers ret til at drive parkeringsvirksomhed. Sagsøger modtog herefter ikke yderligere indsigelser fra ...".

Det forhold, at tvisten efter forsikringens ikrafttræden er yderligere konkretiseret og aktualiseret, kan ikke føre til andet resultat.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

101159

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings