

Ankenævnet for Forsikring

Den 4. marts 2026 blev i sag nr. 102938:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Købstædernes Forsikring GS
Strandgade 27A
1401 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring. I klageskema af 17/1 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

KF har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning i forbindelse med en tvist i vores andelsboligforening ...

På [generalforsamling i 2024] blev det med et mindre flertal vedtaget at inddrage brugsretten til min og min nabos små havestykker umiddelbart foran vores lave stuelejligheder på [adresse], med henblik på at etablere fælleshave for alle beboere i foreningens ... andele. Haverne har historisk - som minimum - siden foreningens blev etableret i [1960'erne] (og sandsynligvis helt tilbage til bygningens opførelse i [1880'erne]) været knyttet til de to lave stuelejligheder i ...

Da dette er et meget voldsomt indgreb i brugsværdien i min og min nabos andele (indbliksgener, risiko for indbrud etc.), mener jeg (og de jurister vi har rådført os hos) at tvisten er helt klar og bør være dækket af en retshjælpsforsikring.

Jeg har vedhæftet min skriftlige klage til KF, hvor der er flere detaljer om sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Forhåndstilsagn om retshjælpsdækning."

Selskabet har den 7/2 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager, der har tegnet retshjælpsforsikring hos Købstædernes Forsikring, har indbragt sagen for Ankenævnet, grundet vores afslag på at give forhåndstilsagn til at yde retshjælp i forbindelse med en tvist, som klager har med sin andelsboligforening.

Ankenævnet for Forsikring

2.

102938

Det er Købstædernes Forsikrings vurdering, at klager ikke har rimelig udsigt til at få medhold i sin påstand om, at klager har en eksklusiv brugsret over et areal i andelsboligforeningen, som klager har benyttet siden 2007, hvorfor inddragelsen af arealet på en generalforsamling, ikke kan anses som ugyldig.

Vi fremsender hermed vores bemærkninger til klagen.

Købstædernes Forsikring modtog anmodning om dækning over retshjælpsforsikringen d. 16.09.2024, hvoraf det fremgik, at klager var part i en tvist, som følge af at han ville stævne sin andelsboligforening.

Af stævningsudkastet fremgik det, at klager ville nedlægge påstand om, at andelsboligforeningen skulle anerkende, at en beslutning truffet om fællesarealerne på generalforsamling [i 2024], skulle være ugyldig. Det drejede sig om, at man på generalforsamlingen havde besluttet, at et konkret areal skulle udlægges til fællesareal, og at en indgangssti mellem to af andelsboligforeningens adresser skulle udvides, samt at der skulle etableres et nyt hegn. Bilag A.

Endvidere fremgik det af udkastet til stævningen, at sagen mere konkret drejede sig om, hvorvidt denne beslutning, truffet på generalforsamlingen, var en krænkelse af klagers eksklusive brugsret til selv samme areal – herefter arealet. Klager var af den opfattelse, at klager havde haft en eksklusiv brugsret til arealet siden [2007].

Vi meddelte klagers advokat, at vi ikke kunne træffe afgørelse om dækning over retshjælpsforsikringen, idet vi var i tvivl om, hvorvidt klager skulle have opnået brugsretten via hævde eller på et kontraktuelt grundlag, hvorfor vi havde brug for at få det retlige grundlag præciseret. Bilag B.

Advokaten vendte tilbage med svar om, at der ikke forelå et skriftligt aftalegrundlag til støtte for brugsretten, men at klager havde opnået en eksklusiv brugsret for arealet, idet han havde benyttet det siden 2007.

Vi meddelte advokaten, at vi ikke kunne imødekomme et tilsagn til dækning over retshjælpsforsikringen, idet vi ikke fandt at der var rimelig grund til at føre sagen, fordi det ikke var godtgjort, at klager havde en eksklusiv brugsret gældende for arealet, hvorfor klager, efter vores vurdering, ikke havde udsigt til at få medhold. Brugen af arealet byggede, efter vores vurdering på en stiltien-
de aftale og at der, efter vores vurdering, ikke var noget til hinder for, at denne kunne bringes til ophør. Bilag C.

Klagers advokat vendte herefter tilbage med indsigelse over afslaget om dækning over retshjælpsforsikringen, fordi advokaten havde fået nye oplysninger til sagen, som gav grundlag for en revurdering af afslaget. Det drejede sig om en henvisning til en passus i foreningens vedtægter, som regulerede fordelingen af huslejestigning mellem ejere af altaner og haver.

Af ordlyden fremgik følgende;

'Huslejestigninger fordeles mellem andelshaverne forholdsmæssigt efter lejlighedernes areal, idet der gives et tillæg på 4 m² for hvert køkken og 4 m² for hvert badeværelse til alle lejligheder for de forholdsvis dyrere arealer i køkken og badeværelser, og et tillæg på 1 m² for de lejligheder, der har enten have eller altan.' (Min fremhævning).

Ankenævnet for Forsikring

3.

102938

Herudover var der fremsendt en kopi af en vidneerklæring, fra en anden beboer i andelsboligforeningen, som kunne bevidne, at;

'siden foråret [1940'erne], har ejendommens haver hørt til de to stuelejligheder. I [1940'erne] var lejlighederne beboet af ..., der formentlig havde boet der i mange år, så det er overvejende sandsynligt at haverne har hørt til disse lejligheder, lige siden huset stod færdigt i [1890'erne].'

Købstædernes Forsikring fastholdt afslaget, hvorefter advokaten klagede over afgørelsen til Købstædernes Forsikrings interne klagefunktion, men heller ikke her fandtes sagen rimelig at føre, hvorfor afslaget blev fastholdt.

Vi har herefter modtaget klagen fra Ankenævnet.

Vi skal for en god orden skyld gøre opmærksom på, at de bilag klager henviser til i sin klage, ikke ses fremsendt til klagen. Der er med denne besvarelse således ikke er taget stilling til klagens pkt. 7 og pkt. 12, da dette er nye oplysninger til sagen, som ikke har været frembragt til sagen af klagers advokat og som vi derfor af gode grunde ikke kan tage stilling til, når bilagene hertil ikke er fremsendt til klagen.

Efter en fornyet gennemgang af sagen, fastholdes afslaget.

Vi henviser til forsikringsvilkårene Retshjælp-6054R, pkt. 3, afsnit 2, hvoraf det fremgår;
'Det er en betingelse for dækning, at der er rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene eller voldgift.'

Vi skal i øvrigt henvise til forsikringsvilkårenes pkt. 7A, hvoraf det fremgår, at vi ikke dækker;
'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.'

Vi har på baggrund af sagens oplyste grundlag, vurderet at sagen ikke kan føres med rimelig grund og at sagen derfor ikke opfylder ovenstående betingelser.

Ved afgørelsen har vi lagt vægt på, at der ikke findes tilstrækkeligt grundlag for klager at støtte sin brugsret på. Vi finder i det hele, at sagen hviler på et bevismæssigt vanskeligt grundlag.

Ganske vist har han gjort brug af arealet siden 2007, men der forefindes intet kontraktuelt grundlag eller sågar bare et skriftligt notat om brugsretten over arealet.

Klager og klagers advokat oplyser, at brugsrettigheden skulle fremgå ordret af foreningens vedtægter. Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at ordlyden af vedtægten er en generel beskrivelse af, hvordan huslejestigningerne skal fordeles. Der fremgår intet om en brugsrettighed over arealet for den konkrete andelslejlighed. Vi ser det heller ikke fremført til sagen, hverken i anmodningen, i indsigelsen eller ved sagens indbringelse for ankenævnet, at klager rent faktisk har været afkrævet eller har betalt huslejestigninger svarende til arealet for haven, hvorfor dette

formodes ikke at være tilfældet. Det kan deraf udledes, at det ikke i andelsboligforeningens optik har været klagers areal, idet dette ville have fordret en meropkrævning ved huslejestigninger.

Det fremgår i øvrigt af referatet fra generalforsamlingen, at der ikke har været nogen former for betaling for arealet generelt. Bilag D.

Vi er således ikke enig med klager, når klager til Ankenævnet gør gældende, at der er tale om en vedtægtsændring, som kræver et stemmeflertal på 75 %, hvorfor der ikke er tale om en ugyldig beslutning.

I advokatens præcisering af, om der var tale om hævde eller et kontraktuelt grundlag, svarer advokaten at;

'Brugsretten støttes på min klients egen benyttelse af havestykket siden 2007, og forud herfor, siden 1980, [klagerens familiemedlems] tilsvarende benyttelse af havestykket.

Endvidere vil havestykkets tilknytning til lejligheden blive støttet af vidneforklaring og endelig er min klients benyttelse støttet af andelsboligforeningens bekostning og udførelse af dør fra min klients lejlighed til haven.'

Det faktum, at andelsboligforeningen har bekostet og udført en dør fra klagers lejlighed til haven, anser vi ikke som en anerkendelse af en eksklusiv brugsret til arealet, men derimod som en kompensation. Det er ikke i foreningens interesse at bekoste en dør for den enkelte andelshavers brug alene.

Andelsboligforeningen bekostede døren, fordi klager fik nedlagt et rum til brug for elevatorskakten.

Vi har noteret os, at klager vil løfte beviset for sin brugsret via vidneforklaring, som også fremgår på skrift og er fremlagt i anmodningen om retshjælp.

Af vidneforklaringen fremgår det, at vidnet, som har boet i foreningen siden [1940'erne], ville kunne bekræfte, at arealet er blevet benyttet af de pågældende beboere så lang tid som vidnet kan huske. Dette er, efter vores vurdering, ikke nok at støtte ret på, idet vidnet kun kan sige noget om, hvordan arealet har været brugt og ikke noget om, hvad der reelt er aftalt med andelsboligforeningen om brugen af arealet. Dette hverken for tidligere beboere eller for klager.

Uanset hvordan det har været brugt, er der intet grundlag for, at andelsboligforeningen ikke kan inddrage brugsretten. Der er tale om et areal, som aldrig på skrift eller anden måde har været anerkendt af andelsforeningen som værende klagers, hvorfor det er vanskeligt at se at brugen af arealet ikke kan inddrages.

Vi skal, som det fremgår af vores afslag, gøre opmærksom på, at klagers advokat har henvist til bogen *Ejerlejligheder* af Peter Blok. Det fremgår heraf, at en kontraktmæssig ret til særlig benyttelse af et fællesareal, kan være hjemlet stiltiende, hvilket klagers advokat tolker klagers brug af arealet som. Vi gør dog opmærksom på, at det også fremgår på samme side, at rettigheden skal være tinglyst for at opnå beskyttelse. Se bilag X understregning og 5. afsnit. Bilag E.

Klagers advokat har i sin indsigelse fremført det synspunkt, at der skulle være et sammenligningsgrundlag mellem den konkrete tvist og [en byretssag]. Det essentielle ved udfaldet af [byretssagen] var dog, at der var tale om en integreret tagterrace, hvorimod der i den konkrete tvist, er ta-

le om et udeareal. Udearealer kan i sagens natur ikke integreres i en lejlighed, hvorfor vi finder den konkrete tvist og [byretssagen] svært sammenlignelig. [Byretssagen] kan derfor ikke danne grundlag for en anden vurdering af, om at klager ikke har udsigt til at få medhold.

Som sagen er oplyst, er det fortsat vores vurdering, at klager har en bevismæssig vanskelig sag og at klager derfor ikke har udsigt til at få medhold i sin påstand om, at beslutningen på generalforsamlingen var ugyldig, fordi klager havde opnået en eksklusiv brugsret.

Vi fastholder derfor vores afslag på at give forhåndstilsagn til sagen over retshjælpsforsikringen."

Klageren har i brev af 26/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Formanden/bestyrelsen igangsatte d. 12. september 2024 fælleshave-projektet ved at fjerne hækken hos min nye nabo i ... Dette skete med henvisning til generalforsamlingen [i 2024].

For at afværge at min have/hæk fik samme behandling som hos min nabo, og for at standse gennemførelsen af fælleshave-projektet (der ikke blev stemt igennem af GF2024), var det akut nødvendigt at stævne foreningen.

En inddragelse af brugsretten til haven foran min andel, og etablering af en fælleshave for +50 personer, er – fra mit perspektiv – et så alvorligt indgreb i mine rettigheder som andelshaver og i brugsværdien af min andel, at jeg har været nødsaget til at gå rettens vej.

Twisten er desværre nu så fastlåst, at det kun kan afklares ved en domstol.

Min nye nabo har allerede overvejet at flytte igen på grund af indbliksgener, efter at deres hæk - uden varsel - blev fjernet samt den meget ubehagelige behandling, som de har oplevet fra især formandens side, siden de flyttede ind i sommeren 2024.

Flere forsøg på dialog med bestyrelsen om en løsning der også tilgodeser stuelejlighederne, er blevet ignoreret.

Min stævning har derfor været en nødvendig respons, for at stoppe videreførelsen af projektet og den løbende trussel om nedtagning af hegn og hæk.

Nyt fra GF2025 - Angående klagens pt. 9 og pt. 10

I stævningen indgår det at bestyrelsen via deres advokat fastholder, at andelsboligforeningens bestyrelse henholder sig til, at generalforsamlingen [i 2024] traf følgende beslutning:

'Arealerne ud til [vej] udlægges til fællesarealer for alle ejendommens beboere. I den forbindelse udvides indgangsstier til ... og ... Eksisterende hegn fjernes. Der anlægges ét nyt hegn med to låger mod cykelstien.'

Bestyrelsen blev på seneste generalforsamling udfordret på dette, da der var fra mange andelshavere der var stærkt utilfredse med at hækken var blevet fjernet. Der var også en bred enighed om, at der ikke forelå en endelig GF-beslutning om fjernelse af den eksisterende hæk og hegn.

Det blev samtidigt bekræftet at afstemningen om haveforslaget på GF 2024 kun var 'en tilkendegivelse af interesse for fælleshave' og at afstemningen ikke gav formanden/bestyrelsen mandat til at iværksætte projektet og fjerne hækken.

Bestyrelsen måtte anerkende at punkt 6.1 fra GF2024 ikke blevet godkendt i sin helhed, hvilket således er i direkte modstrid med foreningens advokats udsagn.

På GF2025 fremsatte min nabo desuden et forslag om at få reetableret deres hæk for at håndtere de nytilkomne indbliksgener i deres andel. Dette forslag blev vedtaget ved afstemning, på trods af at formanden/bestyrelsen forsøgte at få forslaget taget af dagsordenen.

Formanden/bestyrelsen har således handlet uden mandat fra GF.

Angående KF-spørgsmål til klagens pt. 7 om minoritetsbeskyttelse

I 2022 fik min tidligere nabo (...) og jeg lavet et notat af [klagerens advokat1], for at få kastet lys over hvor vi står juridisk (se bilag) Side 3:

'Det førnævnte synspunkt om velerhvervede rettigheder suppleres ofte med den foreningsretlige grundsætning om minoritetsbeskyttelse, hvilket medfører, at foreninger ikke må gennemføre beslutninger, der sker på mindretallets bekostning.'

'Synspunktet om minoritetsbeskyttelse er der også eksempler på i retspraksis, hvor domstolene har fundet, at visse beslutninger har været ugyldigt vedtaget, da beslutningens karakter har været så indgribende for den eller enkelte medlemmer af en forening, at en beslutning alene kunne vedtages med enstemmighed.'

Notatet underbygger med eksempler fra 3 sager (Københavns Byrets TBB.2006.249, Østre Landsret TBB2007.111Ø og Østre Landsret U2007.14Ø)

Dette aspekt må anses for at være yderst relevant i denne sag, da det er meget svært for minoriteten (andelshaverne i de lave stuelejligheder) at vinde en GF-afstemning hvor foreningens øvrige andelshavere fra ... opgange (majoriteten), står til at vinde en fælleshave på minoritetens bekostning.

Angående KF-spørgsmål til klagens pt. 12 om Lokalplan nr. ...

På GF2025 blev det også klart at formanden/bestyrelsens plan og handlinger er i klar strid med Lokalplan nr. ... (se bilag)

Der foreligger hverken tilladelse eller ansøgning hos Teknik- og Miljøforvaltningen og formanden/bestyrelsen har derved allerede overtrådt naturbeskyttelseslovens (jf. § 65, stk. 1 og 2) ved at igangsætte projektet.

På side 5 i Lokalplan nr. ... er de høje hække og haverne tilmed eksplicit omtalt:

'I dag er [vej] en fredelig strækning som fornemmes privat, grundet de små forhaver med høje hække, som indkredser hver matrikel.'

KF's afslag på retshjælp

Udover punkterne i min klage til KF vil jeg gerne tilføje og understrege:

1. I vedtægterne fra 2002 som jeg blev præsenteret for ved overtagelsen af min andel henvises der til 'de lejligheder der har have og altan'

På dette tidspunkt (og historisk) var haverne utvivlsomt tilknyttet de lave stuelejligheder i ... og dette tilhørsforhold bekræfter ... vidnesbyrd.

Ingen andre beboere har sået tvivl om dette historiske tilhørsforhold og der har således aldrig været fælleshave.

Da jeg underskrev min andels-aftale med [andelsboligforeningen] i 2007, var disse vedtægter mit grundlag for aftalen. Jeg blev her IKKE gjort opmærksom på at haven til enhver tid vil kunne inddrages (!)

2. Formanden havde rig mulighed for at varsle en inddragelse af haven i forbindelse med etablering af havedøren (hans eget forslag til kompensation i forbindelse med elevatorprojektet).

Jeg havde sandsynligvis ikke sagt ja til dette forslag, hvis der havde været udsigt til fælleshave lige udenfor min dagligstue pga. indbliksgener, meget trafik og øget risiko for indbrud etc.

3. Det meget lille areal foran to lave stuelejligheder har slet ikke nok kapacitet til brug af beboerne i ... opgange med ... lejligheder og +50 beboere.

I de meget få ejendomme der har fælleshaver ud til [vej], har man oplevet øget støj, flere indbrud, affald i haven fra forbigående, naboer der sætter sig ud for at holde rygepause, børnefødselsdage etc.

Disse ejendomme har desuden overvejende høje stuelejligheder uden indbliksgener, og kun én opgang tilknyttet til haven (dvs. væsentligt færre brugere).

4. Da området og ... ejendommen er underlagt ... Kommunes Lokalplan nr. ... der eksplicit omtaler haver og hække, er det usandsynligt at kommunen vil give dispensation til nedrivning af hegn, indgangsparti og hække.

Hvis projektet (der allerede er i delvist iværksat) bliver gennemført i sin helhed, er der derfor stor sandsynlighed for at kommunen med rette vil kræve en re-etablering på foreningens bekostning.

5. Formanden/bestyrelsen har ikke vist interesse for at finde en alternativ løsning eller et kompromis, der også imødekommer stuelejlighedernes indbliksgener (GF25)

Personligt perspektiv

Over de sidste par år hvor tvisten er spidset til, har jeg haft 3 uafhængige advokater (H) med stor erfaring på området til at kigge på min forsikringspolice fra KF.

De har alle utvetydigt bekræftet min ret til retshjælp fra KF og bekræftet at der både er 'Rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene eller voldgift' og særdeles gode chancer for at få medhold.

Ankenævnet for Forsikring

8.

102938

I mine 18 år som kunde hos KF har jeg aldrig haft en forsikringssag og jeg har altid været i god tro om, at min retshjælpsforsikring hos KF har sikret mig, hvis jeg ufrivilligt skulle havne i juridisk tvist, som det nu er tilfældet.

Jeg må erkende at jeg er helt uforstående over for, og - på et personligt plan - ret emotionelt påvirket af afslaget fra KF. Sagen har desværre været stærkt medvirkende til en længere stress-sygemelding, da tvisten potentielt har stor indflydelse på min fremtidige boligsituation og økonomi.

Jeg håber at KF vil se positivt og empatisk på ovenstående samt på de nye informationer, og genoverveje sagen med friske øjne."

I breve af 6/8 2025 og af 2/9 2025 er selskabet kommet med yderligere bemærkninger, der er forelagt for nævnet.

Selskabet har i brev af 3/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har noteret os indholdet af de fremsendte bilag, som ikke giver anledning til ændring af vores afgørelse.

Det fremgår af klagers seneste indlæg til sagen, at tvisten fortsat er aktuel, idet oplysningen om, at beslutningen på generalforsamlingen [i 2024] blot var en tilkendegivelse, ikke var korrekt. Beslutningen er derfor fortsat gældende og tvisten verserer således, hvorfor klagen over Købstædernes Forsikrings afslag på forhåndstilsagn til at yde retshjælp, også fortsat er aktuel.

Vi fastholder i det hele vores tidligere indgivne svar til Ankenævnet.

Vi fastholder således også vores vurdering af, at kunden ikke har rimelig udsigt til at få medhold i, at beslutningen truffet på generalforsamlingen [i 2024] skulle være ugyldig.

Vi vurderer, at det fremsendte ikke giver anledning til, at ændre vores afgørelse.

Vi er i øvrigt ikke enige i, at der er tale om majoritetsmisbrug, idet dette fordrer, at rettigheden var der. Det er netop det der er Købstædernes Forsikrings vurdering, at den ikke har været. Vi vurderer på baggrund af det fremsendt materiale, at arealet aldrig har juridisk tilhørt klager, men har været anvendt som var det tilhørende de to andelslejligheder.

Vi fastholder således også vores vurdering af, at kunden ikke har rimelig udsigt til at få medhold i, at beslutningen truffet på generalforsamlingen [i 2024] skulle være ugyldig, idet der, efter vores vurdering, ikke er dokumentation for, at der er tale om en eksklusiv brugsret, men derimod fællesarealer.

Vi fastholder derved også vores afslag på at give forhåndstilsagn, idet vi vurderer, at sagen ikke er rimelig at føre."

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102938

Klageren har i brev af 14/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Sagen er reel og verserer ved ... Byret

Min sag mod [andelsboligforeningen] er optaget ved ... Byret (...). Tvisten omhandler gyldigheden af GF24's beslutning om at inddrage min have og ændre dens status fra særskilt brugsret til fællesareal.

Tvisten er ikke løst — den er aktuel, verserende og under retlig prøvelse.

2. Jeg betaler for ekstra m² for brugsretten (jf. vedtægternes §5)

Stuelejlighederne i ... betaler - som de eneste - en forhøjet boligafgift for haverne som del af andelens areal i henhold til vedtægternes §5.

Mig bekendt blev denne formelle betaling for brugsretten til haverne indført i vedtægterne i 2002, hvilket må ses som en bekræftelse på den historiske eksklusive brugsret.

Betaling henfører direkte til haven, og derudover har jeg altid:

- Selv stået for al vedligeholdelse
- Betalt for beplantning, hæk, materialer, alle redskaber m.m.
- Sørget for løbende drift og forbedringer.

Dette dokumenterer en vedtægtsmæssig, betalingsbaseret særbrugsret, ikke 'tålt brug'.

En sådan retsbeskyttet brugsret kan kun ophæves ved:

1. korrekt vedtægtsændringsflertal (minimum 2/3) og
2. kompensation for værdiforringelsen.

GF24 havde ikke 2/3-flertal, og der er ikke ydet kompensation.

Det gør beslutningen ugyldig eller i det mindste så tvivlsom, at sagen tydeligt er *rimelig at føre*.

Forsikringsselskabets vurdering af, at der 'ikke eksisterede en brugsret', er derfor i direkte strid med vedtægterne, min betaling og 50+ års praksis.

3. Nødvendigheden af at anlægge sag

Bestyrelsen fjernede hækken foran [naboens adresse] den ... 2024, hvilket medførte alvorlige indbliksgener ud mod en offentlig cykel- og gangsti.

Bestyrelsen varslede samtidig, at fælleshaveprojektet ville blive gennemført, hvis jeg ikke stævne- de foreningen inden 1. oktober 2024.

Jeg havde derfor ingen reel mulighed for at undgå stævning, hvis jeg skulle beskytte:

- Mit privatliv
- Boligens brugsværdi
- Den retsbeskyttede brugsret, jeg betaler for.

4. Majoritetsmisbrug

GF24 tilgodeser et klart flertal (... andele) på bekostning af et mindretal (stuelejlighederne), som mister den brugsret, de minimum har haft i 50+ år og løbende har betalt for.

Dette er et klassisk eksempel på majoritetsmisbrug i Højesterets praksis, og det understreger, at sagen er principiel og egnet til domstolsprøvelse.

5. Bevisførelsen er normal i brugsrets- og foreningsretlige sager

KF har bemærket, at sagen blandt andet støttes på vidneforklaringer og praksis. Dette er almindeligt i brugsrettighedssager og gør ikke sagen udsigtsløs — tværtimod er det grunden til, at sagen skal prøves ved retten.

6. Sagens væsentlighed overstiger sagsværdien

Sagsværdien er sat til 7.310 kr., men den egentlige betydning er langt større:

- Tab af privatliv
- Tab af brugsværdi
- Indbliksgener
- Forringet handelsværdi
- Tab af en særbrugsret, som jeg i alle årene har betalt for, og stadig betaler for.

Det er derfor ikke proportionalt at betragte sagen som bagatelagtig.

7. Ulig styrkeposition og personlige forhold

Bestyrelsen benytter foreningens fælleskasse til advokatbistand. Jeg selv er sygemeldt (bl.a. som en følge af den meget ubehagelige konflikt) og KF's afslag har påført mig væsentligt ekstraarbejde og forværret min helbredssituation.

Dette fremfører jeg ikke som erstatningskrav, men som dokumentation for at sikre en balance mellem parterne.

Sagen er reel, principiel og klart rimelig at føre.

Jeg anmoder derfor Ankestyrelsen om at omgøre afslaget og tilkende mig retshjælpsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af notat fra klagerens advokat¹ af 31/1 2022:

"Indledning

I Andelsboligforeningen ... (herefter benævnt 'Andelsboligforeningen') har andelshaverne [klageren] og [nabo] (herefter benævnt 'Andelshaverne') hver især brugsret til en lejlighed beliggende henholdsvis [klagerens adresse] og [naboens adresse] (herefter benævnt 'Andelsboligerne'). Til begge lejligheder hører eksklusive brugsret til haveareal i forhaven.

Ved nærværende notat vurderes det, hvorvidt Andelsboligforeningen kan fratage Andelshavernes eksklusive brugsret til havearealet, og i givet fald under hvilke omstændigheder dette kan ske.

Sagsfremstilling

Andelsboligen, [klagerens adresse], er erhvervet af [klageren] [i 2007].

Andelsboligen, [naboens adresse], er erhvervet af ...

Til begge andelsboliger er der i stueniveau direkte adgang til haveareal, der alene kan tilgås via Andelsboligerne, og som udelukkende benyttes af Andelshaverne. Det lægges til grund, at den pågældende brugsret har fulgt med andelene helt tilbage fra Andelsboligforeningens stiftelse i [1960'erne]. Dette beror på oplysninger fra en ældre beboer i foreningen. Vi ved dog med sikkerhed, at Andelsboligerne har haft eksklusiv brugsret til havearealet de sidste 35 år, hvor andelsboligen, [naboens adresse], blev erhvervet.

Andelshaverne er de eneste i foreningen, der har eksklusiv brugsret til haveareal. Begge andels-havere har haft eksklusiv brugsret til havearealet i hele deres tid som andelshavere.

Bestyrelsen har tilkendegivet, at bestyrelsen har et ønske om at omlægge havearealet til fællesarealer, der kan benyttes af alle foreningens beboere til forskellige rekreative aktiviteter, hvilket Andelshaverne ikke er interesserede i, da Andelsboligerne er beliggende lavt i stueniveau, hvorfor foreningens brug af arealerne vil medføre store gener for Andelshaverne, herunder nedsat herlighedsværdi og væsentlige indbliksgener.

Der er et andet haveareal i foreningen, der er fællesareal til fri benyttelse af Andelsboligforeningens medlemmer.

Retsgrundlaget

Andelsboligforeningsloven indeholder ikke bestemmelser, der regulerer spørgsmålet om ophør af andelshaveres eksklusive brugsrettigheder. Dette medfører, at den enkelte andelsboligforenings fratagelse af andelshaveres eksklusive brugsrettigheder reguleres af vedtægter, generalforsamlingsbeslutninger, intern foreningspraksis, retspraksis samt foreningsretlige grundsætninger i øvrigt.

Andelsboligforeningens vedtægter

Det fremgår ikke af andelsbeviserne for Andelsboligerne, at der til andelen tilhører en eksklusiv brugsret til havearealet. Herudover fremgår det ej heller udtrykkeligt af vedtægterne, at der til Andelsboligerne henhører en eksklusiv brugsret til havearealet. Dog fremgår følgende af § 5, stk. 3 i Andelsboligforeningens vedtægter:

*'Huslejestigninger fordeles mellem andelshaverne forholdsmæssigt efter lejlighedernes areal, idet der gives et tillæg på 4 m² for hvert køkken og 4 m² for hvert badeværelse til alle lejligheder for de forholdsvis dyrere arealer i køkken og badeværelser, og et tillæg på 1 m² for de lejligheder, **der har enten have eller altan**'.*

[Min fremhævnings med fed]

Denne bestemmelse regulerer alene fordelingen af boligafgift mellem andelshaverne og udgør ikke en egentlig hjemmel for Andelshavernes brugsret til havearealet. Dog nævnes der lejligheder, som har altan.

Overordnet set er en generalforsamling foreningens øverste myndighed og de væsentligste beslutninger træffes på generalforsamlingen.

Følgende fremgår af § 15, stk. 1 i foreningens vedtægter:

'Generalforsamlingsbeslutninger træffes normalt ved simpelt stemmeflertal. Til vedtagelse af forslag om ændringer af vedtægterne eller opløsning af foreningen kræves dog, at mindst 3/4 af medlemmerne er til stede, og at mindst 3/4 af de fremmødte stemmer for forslaget. Hver andel har én stemme.'

Det bemærkes i den forbindelse, at Andelsboligforeningens vedtægter om stemmeflertal afviger fra 'normalvedtægten for andelsboligforeninger', der er udarbejdet af Erhvervsstyrelsen. Normalvedtægten er et lovfæstet, vejledende udkast til andelsboligforeningers vedtægter. En andelsboligforening kan vælge at benytte normalvedtægten eller udarbejde egne, særlige vedtægter.

Som udgangspunkt må foreningens vedtægter lægges til grund i vurderingen af kravene til beslutningsprocessen. Det er dog almindeligt antaget i den juridiske teori og praksis, at der på andelsboligforeningsområdet ikke kan gøres væsentlige indgreb i andelshaveres *velerhvervede rettigheder* uden enstemmighed på en generalforsamling, medmindre der foreligger saglige hensyn herfor.

Retspraksis og foreningsretlige grundsætninger

Der er eksempler på i retspraksis, at domstolene under visse omstændigheder har tilladt indgreb/ændringer i andelshaveres *velerhvervede rettigheder*.

I Østre Landsrets dom TBB2021.22 fandt Østre Landsret, at det ikke var et indgreb i andelshaverens *velerhvervede rettigheder*, at en andelsboligforening ved generalforsamlingsbeslutning havde foretaget en vedtægtsændring, således at bytte kun kunne ske internt. Østre Landsret tillagde det navnlig betydning, at ændringen mere skulle anses som et udtryk for en præcisering af foreningens interne praksis, hvorefter foreningen altid kun havde tilladt internt bytte på trods af vedtægten tidligere ordlyd.

Det førnævnte synspunkt om *velerhvervede rettigheder* suppleres ofte med den foreningsretlige grundsætning om minoritetsbeskyttelse, hvilket medfører, at foreninger ikke må gennemføre beslutninger, der sker på mindretallets bekostning.

Synspunktet om minoritetsbeskyttelse er der også eksempler på i retspraksis, hvor domstolene har fundet, at visse beslutninger har været ugyldigt vedtaget, da beslutningens karakter har været så indgribende for den eller enkelte medlemmer af en forening, at en beslutning alene kunne vedtages med enstemmighed.

Se i den forbindelse Københavns Byrets dom gengivet i TBB.2006.249, hvor retten fastslog, at andelsboligforening ikke var berettiget til på generalforsamling at bestemme, at der skulle indrettes badeværelser i andelsboliger, der ikke i forvejen havde eget bad. 2 andelshavere, der i forvejen havde bad, ønskede ikke at deltage i finansieringen heraf. Retten fastslog, at den samlede økonomiske forpligtelse var så væsentlig for de 2 andelshavere, at beslutningen var uden retsvirkning for dem.

Endvidere kan nævnes TBB2007.111Ø, hvor Østre Landsret fastslog, at en ejerforening ikke var berettiget til at nedrive en altan tilhørende en ejerlejlighed i forbindelse med et omfattende renoveringsprojekt. Ejerlejligheden var den eneste lejlighed i foreningen med altan. Landsretten fandt, at ejerforeningen ikke kunne nedrive altanen uden samtykke fra ejerlejlighedsejeren, da

ejeren havde eksklusiv brugsret hertil, medmindre udgiften til renovering (i stedet for nedrivning) ville være uforholdsmæssig i forhold til ejerforeningens økonomi. Konkret fandtes udgifterne til renovering ikke uforholdsmæssigt store, hvorfor beslutning om nedrivning var ugyldig.

U2007.14Ø er også relevant at nævne, idet Østre Landsret i denne sag fastslog, at en ejerlejlighedsejer var berettiget til at nægte udskiftning af dobbeltvindue trods generalforsamlingsbeslutning herom, da en udskiftning af vinduerne ville betyde en varig ændring af hendes brug af lejligheden. Udskiftningen af vinduerne ville betyde, at hendes udluftningsmuligheder ville blive forringet.

De nævnte domme er medtaget for at illustrere, at foreninger, herunder andelsboligforeninger, kan foretage indgreb i andelshavernes velerhvervede rettigheder under visse omstændigheder, herunder navnlig hvis det er sagligt begrundet, såsom en præcisering eller cementering af en allerede intern praksis i foreningen, eller hvis det er nødvendigt i forhold til foreningens nødvendige drift. Foreningen skal dog samtidig sikre sig, at flertallets beslutning ikke er på mindretallets bekostning, samt at beslutningen ikke medfører en ændring i medlemmets hidtidige brugsret.

Vurdering

Det er min vurdering, at Andelshavernes eksklusive brugsret til haven følger med andelen, selv om dette hverken fremgår af andelsbeviset eller vedtægterne. Det skyldes, at Andelshaverne og formentlig også tidligere ejere af disse andele alle har haft denne eksklusive brugsret til haven, samt at Andelsboligforeningen ved ikke at gøre indsigelse herimod har anerkendt Andelshavernes brugsret. Endvidere følger brugsretten forudsætningsvist af vedtægternes § 5, hvor der nævnes lejligheder, 'som har have'. Heri lægger en anerkendelse fra foreningens side om, at visse lejligheder har egen have. Endelig fremgår det ingen steder, at Andelsboligforeningen alene skulle have givet Andelshaverne denne brugsret for en afgrænset periode eller lignende. Brugsretten må således være et tidsubegrænset gode, der følger med til de pågældende andele.

Spørgsmålet er herefter, om foreningen kan fratage Andelshaverne deres eksklusive brugsret ved en generalforsamlingsbeslutning samt de eventuelle krav, der i så fald må stilles til en sådan generalforsamlingsbeslutning. En afklaring heraf afhænger af, om brugsretten er at anse som en velerhvervet rettighed.

Henset til, at brugsretten følger med andelene, og at Andelshaverne altid har haft råderet til havearealet og formentlig også tidligere ejere af disse andele, og at det i vedtægterne nævnes, at der til nogle andele hører have, vurderer jeg, at Andelshavernes brugsret til havearealet er at anse som en velerhvervet rettighed, uanset at den ikke udtrykkeligt er nedskrevet i andelsbeviset eller vedtægterne. I vurderingen heraf skal det tillige tillægges vægt, at Andelshaverne har oplyst, at Andelsboligerne blev erhvervet med forventning om, at havearealet kunne benyttes som led i Andelshavernes medlemskab af foreningen. Det skal også tillægges betydning, at ingen andelshavere i foreningen – udover andelshaverne i lejlighederne i stueetagen på [adresse] – nogensinde har haft brugsret til eller anvendt de omtvistede arealer i forhaven. Brugsretten har altid, eksklusivt, tilkommet andelshavere i henholdsvis [naboens adresse] og [klagerens adresse].

Endvidere vurderer jeg, at en indskrænkning af brugsretten til havearealet er et væsentligt indgreb. Efter min opfattelse skal det navnlig tillægges vægt, at en indskrænkning af Andelshavernes brugsret til havearealet vil være af så indgribende karakter, da det kan nedsætte Andelshavernes hidtidige brugsret i større omfang.

Det er herefter min vurdering, at en beslutning om at ændre arealet til fællesareal kræver samtykke fra Andelshaverne og derved enstemmighed på en generalforsamling.

Efter min opfattelse kan foreningen ikke påberåbe sig, at der skulle foreligge et sagligt hensyn til foreningens nødvendige drift for at inddrage arealerne. Dette skyldes navnlig, at foreningen allerede har et haveareal til fælles benyttelse, at foreningen formentlig har eksisteret på sådanne vilkår siden dens stiftelse, og at der ikke er et sådant hensyn til de øvrige andelshavere, der kræver en ændring heri.

Konklusion

Andelsboligforeningen kan ikke indskrænke eller inddrage Andelshavernes eksklusive brugsret til havearealet, uden at Andelshaverne giver samtykke hertil."

Det fremgår bl.a. af brev fra klagerens advokat² af 16/8 2022:

"Vedr. Mulig inddragelse af andelshaveres eksklusive brugsret til haverne foran andelsboligerne på [klagerens adresse] og [naboens adresse]

Efter aftale med [nabo] og [klageren], har jeg undersøgt forholdene omkring de pågældende andelshaveres rettigheder til de foran deres respektive andelsboliger beliggende haver.

Baggrunden er denne, at der kan tænkes forslag om inddragelse af de pågældende haver, således at alle andelshavere får adgang til disse.

Der er p.t. alene adgang til de pågældende haver fra den andelsbolig, der har direkte udgang til den enkelte have.

Faktiske forhold:

Adgang til haverne, der er beliggende foran ejendommen, og som vender ud mod søen, kan alene finde sted via de to lejligheder i stueetagen, og haverne er og har alene været forbeholdt de to stuelejligheder.

Vedtægt og øvrige relevante forhold:

Opmærksomheden skal særligt henledes på, at vedtægtens § 5, stk. 3 har bestemt, at lejen og andre udgifter i andelsboligforeningen fordeles på baggrund af lejlighedens areal, samt med et tillæg til dette areal på 4 kvm pr. køkken og 4 kvm pr. badeværelse.

Derudover kommer et tillæg på 1 kvm *'for de lejligheder, der har enten have eller altan.'*

Altså ikke som udgangspunkt en bestemmelse om en eksklusiv brugsret, men da der pålægges andelshaveren et tillæg til lejen, hvis man har have eller har altan, må den logiske fortolkning være, at brugsretten netop er eksklusiv - hvilket den i sagens natur jo er for en altan.

Man paralleliserer således have og altan i vedtægten, som to typer eksklusive tillæg til andelsboligen, som der skal betales ekstra for.

Brugsretten kan også siges at have karakter af en velerhvervet rettighed, for de to lejligheder. Det kan som udgangspunkt konstateres, at begge nuværende andelshavere har haft den eksklusive

brugsret i deres ejertid, og at det samme har - efter alt foreliggende – været gældende siden stiftelsen af andelsboligforeningen.

Der kan i øvrigt fuldt ud paralleliseres til altaner, som også er en eksklusiv brugsret for den lejlighed, som altaner er monteret på. Dette følger af den samme bestemmelse og med samme argumenter, men på grund af altanernes karakter, kan man ikke forestille sig, at en bestyrelse kunne finde på at fremsætte forslag om at altanen skal deles - fx med naboen.

Der vil for begge typer - haver og altaner - være tale om et forhold, der helt klart vil være voldsomt indgribende overfor andelshaveren.

Velerhvervede rettigheder af en sådan karakter og længde kræver enstemmighed for at kunne tilsidesættes.

Inddragelse af lejers eneret til haven kan derfor alene ske gennem en enstemmig beslutning på en generalforsamling, hvor et forslag herom som udgangspunkt må behandles som en vedtægtsændring, men med den tilføjelse p.g.a. rettighedens karakter, at der kræves såvel fuld enstemmighed, samt et kvalificeret deltagerantal.

Bemærk i den forbindelse, at der ikke kan stemmes ved fuldmagt.

Konklusion:

Det er på baggrund af ovenstående min helt klare indstilling, at der ikke kan ske inddragelse af de pågældende 2 andelshaveres eksklusive brugsret til haven foran deres respektive andelsboliger, med mindre de pågældende giver deres samtykke dertil."

Det fremgår bl.a. af lokalplan fra maj 2023:

"Lokalplanområdet og kvarteret

...

Egenart

...

I dag er [vejen] en fredelig strækning som fornemmes privat, grundet de små forhaver med høje hække, som indkredser hver matrikel. [Vejen] fremstår som ét af de steder langs [sø], som har anlagte forhaver.

...

Lokalplanens indhold

Indledning

...

Forhaverne mod [vejen] ligger indenfor søbeskyttelseslinjen og må ikke ændres uden tilladelse.

...

Byrum

Forhaverne mod [vejen] ligger indenfor søbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 16. Tilstanden af disse områder må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2.

...

Bevaringsværdige bygninger

...

Ankenævnet for Forsikring

17.

102938

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i [1890'erne]."

Det fremgår bl.a. af mail fra andelsboligsforeningens advokat til klagerens advokat3 af 2/8 2024:

"Bestyrelsen for Andelsboligforeningen ... har anmodet om min bistand i forbindelse med den retssag du på vegne af [klageren] har varslet mod foreningen vedrørende brug af havearealet foran [klagerens] andelslejlighed. Jeg har i den anledning modtaget kopi af dit brev af 4. juli 2024 til foreningens bestyrelse.

Jeg kan oplyse, at andelsboligforeningens bestyrelse henholder sig til, at generalforsamlingen den [i 2024] traf følgende beslutning:
'Arealerne ud til [vejen] udlægges til fællesarealer for alle ejendommens beboere. I den forbindelse udvides indgangstier til ... og ... Eksisterende hegn fjernes. Der anlægges et nyt hegn med to låger mod cykelstien.'

Den af generalforsamlingen truffene beslutning er lovlig og gyldig, og der er ikke noget i dit brev, der ændrer denne vurdering. Det er derfor bestyrelsens opgave at effektuere generalforsamlingens beslutning.

Bestyrelsen er af respekt for domstolsbehandlingen dog indstillet på at afvente udfaldet af en retssag, inden beslutningen effektueres. Bestyrelsen har dog fastsat en frist til 1. oktober 2024, hvorefter effektivering vil blive iværksat, hvis [klageren] ikke inden har anlagt retssag om lovligheden af beslutningen."

Det fremgår af udateret referatet fra generalforsamlingen:

"Have – diskussioner: Bestyrelsen blev forrige år på GF pålagt at undersøge tilhørsforholdet for haverne. Efterfølgende har bestyrelsen anvendt meget tid og allerede et stort advokatsalær på at undersøge lovgivning, vores vedtægter etc. **Uddybes af bestyrelsen v/...**

Problemstillingen har været: Hvem kan disponere over haverne?

Er det Andelsboligforeningen eller de to nuværende brugere af haverne?

Baggrunden for problemstillingen er:

1. At de to nuværende brugere af haverne har ment, at haverne er til deres eksklusive brug.
2. At de har et ejerskab af haverne.
3. At deres brugsret og ejerskab kunne indgå i et salg af deres andelsboliger og at brugen af haverne kunne overdrages til en køber ved salg af deres andel.

Bestyrelsen har været uenig i såvel 1. 2. som 3.

Bestyrelsen er entydig af den opfattelse, at de to nuværende brugere har lånt haverne, dvs. gratis gennem årene har fået lov at benytte haverne, og at det specifikt af formanden ... igennem alle årene, er blevet oplyst og præciseret, at der var tale om et låneforhold, og at dette kunne blive ændret og bragt til ophør på et tidspunkt, til fordel for, at Andelsboligforeningen (fællesskabet) ønskede arealet anvendt til et andet/andre formål.

Problemstillingerne omkring haverne blev gjort aktuelle, da den ene af de to nuværende brugere nægtede en andelshaver til haven. Dette rejste et spørgsmål til Bestyrelsen, hvem kan disponere over Andelsboligforeningens havearealer?

Det har hele tiden været Bestyrelsens opfattelse at retten til at disponere over havearealerne tilhører Andelsboligforeningen, som udtrykt tidligere. Alligevel valgte Bestyrelsen, i respekt for rettidig orden, at få en professionel juridisk assistance til at hjælpe med afklaring af forholdene."

Det fremgår bl.a. af klagerens advokat's stævning af 27/9 2024:

"PÅSTAND

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at beslutning på generalforsamling [i 2024], hvorved der er truffet beslutning om, at arealerne ud til [vej] udlægges til fællesarealer for alle ejendommens beboere, at indgangsstier til ... og ... udvides, at eksisterende hegn fjernes og at der anlægges ét nyt hegn med to låger mod cykelstien, er ugyldig i forhold til sagsøgeren.

SAGSFREMSTILLING

Sagen drejer sig om, hvorvidt der ved beslutning på generalforsamling [i 2024] i andelsboligforeningen (sagsøgte) angående inddragelse af areal til fællesareal er krænkede rettigheder i forhold til sagsøgerens brugsret til samme areal.

...

ANBRINGENDER

Til støtte for den nedlagte påstand bliver det gjort gældende,

at der til sagsøgerens andelsboliglejlighed beliggende ..., hører en eksklusiv brugsret til havestykket ud for lejligheden,

at brugsrettigheden forelå ved andelsboligforeningens stiftelse, og som sådan er overgået til foreningen som en forpligtende aftalt brugsrettighed hørende til lejligheden,

at brugsrettigheden er forudsat ved vedtægtsændring i 2002, hvor det er indføjet, at lejligheden ..., er pålagt betaling i forhold til brugsrettigheden til haven,

at aftaleforholdet endvidere er bekræftet af foreningen i forbindelse med etablering af elevator i 2017/2018, hvor foreningens bekostning og udførelse af dør fra sagsøgerens lejlighed til haven forudsætningsvis hviler på en varig opretholdelse af brugsretten, og

at der fra foreningens stiftelse foreligger en velerhvervet rettighed, som der ikke kan gøres indgreb i ved flertalsbeslutning, endside ensidigt bringes til ophør af foreningen."

Det fremgår af referat af ordinær generalforsamling fra 2025:

"Fælles have projektet – senest den vedtagne beslutning på GF 2024, at alle have arealer fremover skal udlægges til fællesområde for alle andelshavere.

Bestyrelsen har afventet at andelshaver advokat skulle fremkomme med et anklageskrift. Fordi sagsøger, har ønsket GF-beslutningen fra 2024 afgjort ved domstol.

Sagsøgers stævning af 11. september 2024 mod [andelsboligforeningen], herunder påstand af 11. marts 2025, er efter en sagsbehandlingstid på 6 mdr. netop godkendt af Byretten.

Efterfølgende er [andelsboligforeningens] advokatfirma, ... gået i gang med at forberede sit indlæg, på vegne af foreningen.

I respekt for sagsanlæg mod foreningen, traf bestyrelsen i 2024 beslutning at afvente den forestående domstolsafgørelse.

Hvad angår den ... have, foran [naboens adresse], solgtes stueboligen i ... 2024. Bestyrelsen orienterede de nye andelshavere, at haverne er fælles arealer for foreningen, hvorfor der ikke hører særlig brugsret til haverne, for ... boliger i stueetagen.

I forventning om at sagen snart kom for retten, besluttede bestyrelsen i efteråret 2024, at nedklippe vækst omkring hegnet, så den misligholdte hæk flugter med metalhegnets overkant på 120 cm. Hækkene har over de seneste 20 år vokset sig for store og høje. Bestyrelsen orienterede skriftligt andelshavere, forud for gartnerens bestilte vedligeholdelse.

...

Forslag 6 c.:

'Bestyrelsen gives tilladelse til fjernelse af samtlige hegn omkring foreningens haver. Eksisterende adgangsforhold forbedres ved bredere flisebelægning mod ejendommens to opgangsdøre. Efterfølgende opsættes nyt metalhegn, ca. 20,4 meter med to låger, langs gangstien [vej]'

...

Som følge af ordvekslingen valgte bestyrelsen at trække sit forslag 6 c.

...

Forslag 6 h: ... havde stillet flg. forslag:

'Der stilles forslag om, at den afklippede hæk ud for [naboens adresse] samt langs indgangspartiet til [adresse] genskabes, så den snarest får en højde, tykkelse og udformning ligesom tidligere og som den øvrige hæk ud for ...'.

Jf. Bilag H: Det begrundede forslag:

- En forskønnelse af nuværende hæk/hegn, så havens grønne udseende reetableres, og så haven kommer til at ligne resten af haverne langs [vej]
- Reducere gener med indkig fra forbipasserende for beboerne i [naboens adresse]
- Mindske risikoen for indbrud
- Reducere eksisterende problem med, at der smides affald i haven
- Andelshaverne i [stueetagen] argumenterede mundtligt,
- at omfanget af den kraftige nedskæring ikke var aftalt med de berørte beboere.
- Beboerne har nu store gener med indkig fra forbipasserende, skrald i haven og de føler sig udsatte med det åbne udseende, og derfor må leve meget for nedrullede gardiner.
- Der pointeres fra [naboen], at den kraftige nedskæring ikke var aftalt.

- Beboere fra [naboens adresse] har efterfølgende rakt ud til samtlige bestyrelsesmedlemmer pr. mail to gange mhp. at gå i dialog om mulige løsninger til at reducere gener med indkig mm., men har intet svar fået.
- Det pointeres fra [naboen], at det er svært at have tillid til en bestyrelse, som ikke indgår i dialog med beboere i svære situationer.
- Det føles grænseoverskride som beboer, at der laves så store ændringer, uden at inddrage som minimum de berørte beboere, og når der ydermere på GF 2024, ikke er godkendt at lave ændringer på havens udseende.
- Det efterlyses at
- Beboere fra [naboens adresse] samt eventuelle andre beboere inviteres til møde med bestyrelsen for at finde en type af hæk der er passende i højde og form.

Der tales om, at der kan invitere en anlægsgartner, og at der til eventuelle fælleshaver kan inviteres en professionel ud og give sit besyv.

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

17 stemmer for, 2 blanke, 0 imod.

Konklusionen blev, at hækken skal vokse op igen ASAP."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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"

Nævnet udtaler:

Klageren har anmodet om retshjælpsdækning til en retssag mod en andelsboligforening. Rets-sagen handler om gyldigheden af en beslutning, der blev truffet på generalforsamlingen i 2024. Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen.

Klageren har anført, at det på generalforsamlingen i 2024 – med et mindre flertal – blev vedtaget, at brugsretten til stuelejlighedernes havestykker skulle inddrages, og at der i stedet skulle etableres fælleshave for alle andelshaverne. Inddragelsen af brugsretten udgør et så alvorligt indgreb, at tvisten må afgøres ved domstolene. Klageren har anført, at havestykker har været tilknyttet stuelejlighederne i mange år, sandsynligvis helt tilbage til opførslen i 1880'erne, og at tilhørsforholdet bekræftes af vidnesbyrd. I vedtægterne fra 2002 henvises til "lejligheder, der har have" i forhold til fordeling af huslejestigninger. Klageren har anført, at han ved købet af andelsboligen i 2007, blev præsenteret for vedtægterne, at han ikke blev gjort opmærksom på, at havestykket kunne inddrages, og at han betaler ekstra for brugsretten i henhold til vedtægterne. Derudover har han selv stået for vedligeholdelse, og betalt for beplantning, hæk, materialer, alle redskaber m.m. Klageren har anført, at der er tale om majoritetsmisbrug, at generalforsamlingens beslutning er i strid med den foreningsretlige grundsætning om minoritetsbeskyttelse, og at beslutningen derudover er i strid med lokalplanen. Klageren har videre anført, at beslutningen om at ophæve en eksklusiv brugsret kun kan ske ved korrekt vedtægtsændring og kompensation for værdiforringelsen.

Selskabet har anført, at klageren ikke har rimelig udsigt til at få medhold i, at han har eksklusiv brugsret over et areal i andelsboligforeningen, og at inddragelsen af arealet på en generalforsamling er ugyldig. Selskabet har anført, at der ikke findes tilstrækkeligt grundlag – hverken et kontraktuelt grundlag eller skriftligt notat – for brugsretten, og at sagen derfor hviler på et bevismæssigt vanskeligt grundlag. Selskabet har anført, at ordlyden af § 5 i vedtægterne er en generel beskrivelse af, hvordan huslejestigninger skal fordeles, og at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at han rent faktisk har været afkrævet eller har betalt huslejestigninger

svarende til arealet for haven, hvorfor dette formodes ikke at være tilfældet. Det fremgår i øvrigt af referatet fra generalforsamlingen, at der ikke har været nogen former for betaling for arealet generelt. Selskabet har anført, at der ikke er tale om en vedtægtsændring, som kræver et stemmeflertal på 75 %, hvorfor der ikke er tale om en ugyldig beslutning, og at der ikke er tale om majoritetsmisbrug, idet dette fordrer en rettighed.

Det fremgår af notat fra klagerens første advokat af 31/1 2022, at "det førnævnte synspunkt om velerhvervede rettigheder suppleres ofte med den foreningsretlige grundsætning om minoritetsbeskyttelse, hvilket medfører, at foreninger ikke må gennemføre beslutninger, der sker på mindretallets bekostning. ... Det er min vurdering, at Andelshavernes eksklusive brugsret til haven følger med andelen, selv om dette hverken fremgår af andelsbeviset eller vedtægterne. Det skyldes, at Andelshaverne og formentlig også tidligere ejere af disse andele alle har haft denne eksklusive brugsret til haven, samt at Andelsboligforeningen ved ikke at gøre indsigelse herimod har anerkendt Andelshavernes brugsret. Endvidere følger brugsretten forudsætningsvist af vedtægternes § 5, hvor der nævnes lejligheder, 'som har have'. Heri lægger en anerkendelse fra foreningens side om, at visse lejligheder har egen have. Endelig fremgår det ingen steder, at Andelsboligforeningen alene skulle have givet Andelshaverne denne brugsret for en afgrænset periode eller lignende. Brugsretten må således være et tidsubegrænset gode, der følger med til de pågældende andele. ... Det er herefter min vurdering, at en beslutning om at ændre arealet til fællesareal kræver samtykke fra Andelshaverne og derved enstemmighed på en generalforsamling".

Det fremgår af brev fra klagerens anden advokat af 16/8 2022, at det er advokatens indstilling, "at der ikke kan ske inddragelse af de pågældende 2 andelshaveres eksklusive brugsret til haven foran deres respektive andelsboliger, med mindre de pågældende giver deres samtykke dertil".

Det fremgår af lokalplan fra maj 2023, at "i dag er [vejen] en fredelig strækning som fornemmes privat, grundet de små forhaver med høje hække, som indkredser hver matrikel. [Vejen] fremstår som ét af de steder langs [sø], som har anlagte forhaver. ... Forhaverne mod [vejen] ligger

indenfor søbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 16. Tilstanden af disse områder må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2".

Det fremgår af mail fra andelsboligsforeningens advokat til klagerens tredje advokat af 2/8 2024, at "jeg kan oplyse, at andelsboligsforeningens bestyrelse henholder sig til, at generalforsamlingen den [i 2024] traf følgende beslutning: 'Arealerne ud til [vejen] udlægges til fællesarealer for alle ejendommens beboere. I den forbindelse udvides indgangsstier til ... og ... Eksisterende hegn fjernes. Der anlægges et nyt hegn med to låger mod cykelstien.' Den af generalforsamlingen truffede beslutning er lovlig og gyldig, og der er ikke noget i dit brev, der ændrer denne vurdering. Det er derfor bestyrelsens opgave at effektuere generalforsamlingens beslutning".

Det fremgår af udateret referatet fra generalforsamlingen, at "bestyrelsen er entydig af den opfattelse, at de to nuværende brugere har lånt haverne, dvs. gratis gennem årene har fået lov at benytte haverne, og at det specifikt af formanden ... igennem alle årene, er blevet oplyst og præciseret, at der var tale om et låneforhold, og at dette kunne blive ændret og bragt til ophør på et tidspunkt, til fordel for, at Andelsboligsforeningen (fællesskabet) ønskede arealet anvendt til et andet/andre formål. ... Det har hele tiden været Bestyrelsens opfattelse at retten til at disponere over havearealerne tilhører Andelsboligsforeningen, som udtrykt tidligere".

Det fremgår af klagerens tredje advokats stævning af 27/9 2024, at "sagsøgte tilpligtes at anerkende, at beslutning på generalforsamling [i 2024], hvorved der er truffet beslutning om, at arealerne ud til [vej] udlægges til fællesarealer for alle ejendommens beboere, at indgangsstier til ... og ... udvides, at eksisterende hegn fjernes og at der anlægges ét nyt hegn med to låger mod cykelstien, er ugyldig i forhold til sagsøgeren".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, at "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".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der er rimelig grund til at føre retssag om, hvorvidt beslutningen om havestykket truffet på generalforsamlingen i 2024 er gyldig. Selskabet skal derfor yde dækning hertil, jf. punkt 3.2 i vilkårene for retshjælpsforsikring.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren eksklusivt har brugt havestykket siden overtagelsen af andelslejligheden i 2007, og at det af sagens oplysninger fremgår, at tidligere andelshavere i en meget lang årrække ligeledes eksklusivt har brugt havestykket. Under en retssag vil der kunne afgives forklaring om grundlaget for denne brugsret.

Nævnet har også lagt vægt på, at andelsboligforeningens vedtægter i forhold til fordeling af boligafgiftsstigninger nævner lejligheder, som har have, og at der heri kan ligge en aftalebaseret forudsætningsvis anerkendelse fra andelsboligforeningens side af, at visse lejligheder er tillagt brugsret til egen have.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af notat fra klagerens advokat¹ af 31/1 2022, at "det førnævnte synspunkt om velerhvervede rettigheder suppleres ofte med den foreningsretlige grundsætning om minoritetsbeskyttelse, hvilket medfører, at foreninger ikke må gennemføre beslutninger, der sker på mindretallets bekostning".

Nævnet har derudover lagt vægt på, at en ændring af den fysiske indretning af haven kan være i strid med lokalplanen for området.

Nævnet bemærker, at inddragelsen af brugsretten er bebyrdende og blandt andet vil kunne medføre væsentlige indkigsgener, da andre andelshavere vil kunne benytte arealet lige foran klagerens stuelejlighed.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

25.

102938

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

102938

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring GS, skal yde retshjælpsdækning til retssagen i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Eventuelle forfaldne beløb skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings