660/02

Den 2. december 2002 blev i sag nr. 58.310:

xxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx xx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i tilknytning til en bygningsforsikring har retshjælpsforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til en tvist med foreningens tidligere vicevært om fraflytning af en lejlighed.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at søgsmålsgrunden er opstået før retshjælpsforsikringens ikrafttræden.

Selskabet har ved skrivelse af 22/5 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"**Sagens faktum**

Bygningsforsikring for andelsboligforeningen inkl. retshjælpsdækning trådte i kraft den 1. oktober 2000.

Primo 2000 drøftede andelsboligforeningens bestyrelse løn- og ansættelsesforhold med ejendommens vicevært, V.S. (VS). Viceværten boede i en funktionærlejlighed.

Klimaet mellem parterne udviklede sig således, at VS ved brev af 26. maj 2000 blev opsagt til fratrædelse med udgangen af august 2000. I samme brev meddeltes, at lejemålet også ophørte, da lejligheden skulle benyttes til beboelse for en efterfølger.

Ejendoms- og Servicefunktionærernes Landssammenslutning gik ind i sagen, og ved brev af 22. august 2000 gjorde deres advokat D.B. opmærksom. på, at opsigelse af lejemålet var ugyldig, fordi den ikke indeholdt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter lejelovens § 87, stk. 2.

Dette medførte, at andelsboligforeningens advokat S.M. ved brev af 29. august 2000 opsagde ansættelsesforhold og lejemål med udgangen af november 2000.

Ved brev af 12. september 2000 skrev advokat M. igen til VS og tog forbehold for at ophæve ansættelsesforholdet pga. misligholdelse, da han reelt var ophørt med sine funktioner som vicevært med udgangen af august 2000.

Advokat B. svarede ved brev af 13. september 2000, at VS havde henholdt sig til den opsigelse af ansættelsesforholdet, der var blevet meddelt i brev af 26. maj 2000.

Advokat M. svarede i brev af 19. september 2000, at ansættelsesforhold og lejemål hang sammen, og at VS derfor måtte fraflytte den 1. oktober 2000.

Ved brev af 25. september 2000 gjorde advokat B. indsigelse mod opsigelsen af lejemålet, jf. lejelovens § 87, stk. 2. Ifølge lejelovens frister skulle andelsboligforeningen som udlejer så inden den 7. november 2000 anlægge sag ved boligretten, hvis andelsboligforeningen ønskede at opretholde opsigelsen. Dette skete ikke.

Sideløbende havde nogle af andelsboligforeningens medlemmer arbejdet for at beholde VS som vicevært. Der blev i slutningen af maj 2000 startet en underskriftsindsamling til indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling, hvor eventuelle problemer i samarbejdet mellem bestyrelse og VS skulle drøftes.

Der blev indkaldt til ekstraordinær generalforsamling den 28. august 2000, men den blev tilsyneladende først afholdt den 21. september 2000. På denne generalforsamling blev der valgt ny bestyrelse, og der skete nyvalg af formand for bestyrelsen.

I den følgende periode drøftede bestyrelsen internt en ændret ansættelseskontrakt, og udkast til ny ansættelseskontrakt blev fremsendt til VS og den faglige organisation i november 2000.

Den 20. december 2000 drøftede bestyrelsen og VS forslag til ny ansættelseskontrakt, men forhandlingerne strandede, fordi VS ikke ville acceptere, at hans lejlighed var en del af ansættelseskontrakten som funktionærbolig.

Ved brev af 11. januar 2001 fra ejendommens administrator blev VS bedt om at aflevere nøgler mv. til formanden.

Advokat K.K.M. blev herefter kontaktet af Andelsboligforeningen. På hans forespørgsel af 12. februar 2001 svarede advokat B. den 14. februar 2001, at det var hendes vurdering, at lejemålet var overgået til at være en almindelig lejebolig, hvorfor man ikke kunne indføje i ansættelseskontrakten, at lejemålet var en funktionærbolig.

Ved brev af 19. marts 2001 opsagde advokat M. lejemålet nok engang med udgangen af juni 2001. Der blev gjort indsigelse ved brev af 24. april 2001 fra advokat B., og boligretssag blev anlagt ved stævning dateret 28. maj 2001 af andelsboligforeningen som udlejer, jf. lejelovens § 87, stk. 2.

Retshjælpsanmodning blev indgivet ved brev af 21. december 2001. Vi afviste dækning, da søgsmålsgrunden var opstået inden retshjælpsforsikringens ikrafttræden.

Vores kommentarer

For retshjælpsdækningen gælder vedlagte betingelser nr. D322001. Af pkt. 8.1 fremgår, at forsikringen dækker kun omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidigt med eller efter retshjælpsforsikringens ikrafttræden.

Retshjælpsforsikringen trådte som omtalt i kraft den 1. oktober 2000.

Det er forsikringstagers anbringende, at der reelt har været to sagsforløb

1) fra det første opsigelsesbrev af 26. maj 2000 til advokat B.'s indsigelse, jf. lejelovens § 87, stk. 2, i brev af 25. september 2000, som ikke blev fulgt op af retssag fra andelsboligforeningens side, og
2) fra oktober 2000 til december 2000, hvor den nye bestyrelse forhandlede ny ansættelseskontrakt med VS, hvilket strandede, da VS ikke ville acceptere, at hans lejlighed havde status af funktionærbolig.

Endvidere er det forsikringstagers anbringende, at søgsmålsgrunden til tvisten først forelå den 20. december 2000, da forhandlingerne om ny ansættelseskontrakt var tilendebragt.

Vi mener, at advokaten sammenblander begrebet 'søgsmålsgrund' og begrebet 'tvist'.

Søgsmålsgrunden dækker over alle de retsstiftende kendsgerninger, der udløser den konkrete tvist.

Det er vores opfattelse, at der har været tale om en kontinuerlig proces siden løn- og ansættelsesforhandlinger blev indledt mellem den gamle bestyrelse og viceværten. primo 2000, og frem til VS for tredje gang i marts 2001 fik varslet opsigelse af sit lejemål. Uanset bestyrelsesskifte undervejs, hvor den gamle bestyrelse ville af med viceværten, mens den ny bestyrelse gerne ville beholde ham, udspringer den aktuelle retssag af ansættelsesforhandlinger og begge bestyrelsers holdning om, at job og lejlighed fulgtes ad.

Tvisten, selve konflikten, opstår (igen) den 20. december 2000, hvor forhandlingerne strander.

Det er vores opfattelse, at også tvisten - det forhold, at VS ikke ville fraflytte sin lejlighed er opstået før retshjælpsdækningens ikrafttræden, idet hans advokat den 25. september 2000 rejste indsigelse mod den formelt gyldige opsigelse nr. 2 af lejemålet.

Af ovennævnte grunde kan vi ikke tilbyde retsdækning til sagen."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 17/4 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Det er klagers opfattelse, at søgsmålsgrunden til tvisten først forelå den 20.12.00, da forhandlingerne om ny ansættelseskontrakt var tilendebragt, idet sagen fra 26. maj 2000, i hvert fald var afsluttet med nyvalg til bestyrelsen i september 2000.

Tvisten angik ikke opsigelse af viceværten, idet ansættelsesforholdet ubestridt var ophørt. Tvisten angår ej heller den situation, der forelå i perioden derefter, men den opstod, fordi parterne skiltes den 20. december 2000, og viceværten ikke accepterede, at han herefter måtte forlade lejligheden.

Før den 20. december 2000 forelå der således ikke en konkret konflikt, der kunne danne grundlag for et civilretligt søgsmål.

Mulige problemer i forbindelse med afskedigelsen af viceværten var løst med valg af ny bestyrelse i foreningen. Samtidig blev den bistand, som klagers daværende advokat ydede foreningen, afsluttet.

Der blev således ikke anlagt retssag mod viceværten som en konsekvens af opsigelse af lejligheden ultimo august 2000.

Den nyvalgte bestyrelse og formand gik i gang med at udarbejde en ny ansættelseskontrakt til viceværten, og der blev afholdt føromtalte møde den 20.12.00. Det lykkedes ikke parterne at nå til enighed om en ny kontrakt på dette møde. Efterfølgende kontaktede foreningens nye ledelse undertegnede, som den 12.02.01 rettede henvendelse til viceværtens advokat. På denne baggrund forekommer det utvivlsomt, at der i hvert fald ikke før efter den 20. december 2000 var grundlag for anlæggelse af retssag mod viceværten.

Klagers forsikringsdækning gælder fra den 01.10.00, hvorfor selskabet ikke kan afvise forsikringsdækning med henvisning til, at søgsmålsgrunden for den aktuelle tvist er opstået inden dette tidspunkt."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelse:

"**ERSTATNINGSREGLER I ØVRIGT**

...

Forsikringen dækker kun omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidigt med eller efter retshjælpsforsikringens ikrafttræden. Det er tillige en betingelse, at søgsmålsgrunden er opstået inden forsikringens ophør."

Nævnet udtaler:

Efter dets gennemgang af sagen finder nævnet det godtgjort, at søgsmålsgrunden er opstået før forsikringens ikrafttræden den 1/10 2000. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at yde retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen