Ankenævnet for Forsikring

943/14

Den 23. juni 2014 blev i sag nr. 85.027:

xxx xxxxxxxxx xxx
xxxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Købstædernes Forsikring GS
Grønningen 1
1270 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der er en andelsboligforening, har tegnet erhvervsforsikring indeholdende ejendomsforsikring og retshjælpsdækning i Købstædernes Forsikring GS. Andelsboligforeningen klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til en retssag, som en af andelsboligforeningens medlemmer har anlagt mod foreningen.

Selskabet henviser til, at søgsmålsgrunden er opstået, før retshjælpsforsikringen trådte i kraft den 1/1 2008.

En andelshaver i ejendommen har anlagt sag mod klageren, der er en andelsboligforening. Andelshaveren har stævnet klageren med påstande om bl.a.: at klageren anerkender, at kommunes godkendelse af sammenlægning af to andele i ejendommen er gyldig, og at den ene andel gyldigt af kommunen er ændret fra en erhvervsandel til en beboelsesandel, at klageren anerkender, at klageren ikke er berettiget til at ekskludere andelshaveren, og at klageren skal erstatte andelshaverens tab forvoldt ved, at klageren har vægret sig ved at underskrive erklæring om adkomst.

Det fremgår af sagen, at ejendommens første sal oprindeligt var ét samlet erhvervslejemål. I 1996 blev andelen overtaget af sagsøgeren, efter at kommunen den 30/1 1996 havde givet tilladelse til at opdele etagen i to andele, hvoraf andelen til venstre blev konverteret til beboelsesandel, mens andelen til højre forblev en erhvervsandel, men blev udlejet til sagsøgeren til beboelse.

Den 20/2 1996 gav kommunen tilladelse til, at der blev retableret en adgang mellem de to andele. Klageren fremsendte den 16/1 2001 en forespørgsel til kommunen, om den højre andel kunne indrettes til beboelsesandel, og kommunen anførte i brev af den 19/2 2001 til klageren, at der ikke var noget at indvende mod en sådan ændring, og at byggetilladelse kunne gives under en række forudsætninger. På ekstraordinær generalforsamling den 12/11 2001 blev det besluttet, at sagsøgeren og hendes daværende ægtefælle kunne købe erhvervsandelen, og såfremt de senere ønskede at konvertere den til boligandel, skulle dette forinden vedtages på en generalforsamling. Den 14/11 2001 købte sagsøgeren den højre andel.

Den 30/10 2006 underskrev to af klagerens bestyrelsesmedlemmer en fuldmagt, der bemyndigede sagsøgeren til at ansøge om tilladelse til at sammenlægge de to andele til en beboelsesandel, og klageren indsendte en anmeldelse af byggearbejder til kommunen, der var underskrevet den 26/10 2006, og kommunen anførte i brev af den 10/11 2006 heroverfor bl.a.:

> "I brev af 26. oktober 2006, modtaget den 3. november 2006, har De anmeldt byggearbejde til på 1. sal at sammenlægge erhvervslejemålet th. med beboelseslejlighed tv., herunder blænde dør mod hovedtrappe tv.
> ...
> Som svar herpå kan vi oplyse, at arbejdet kan udføres, idet vi i øvrigt henviser til bestemmelserne i bygningsreglement 1995 (BR 95) med tillæg
> ...
> Stk. 6
> Vi skal gøre opmærksom på, at denne anmeldelse gælder 1 år, jf. BR 95, kap. 1.6, stk. 13."

Spørgsmålet om sammenlægning blev efterfølgende drøftet på bestyrelsesmøde hos klageren den 15/11 2006. I referat herfra fremgår bl.a.:

> "**2. Omkonvertering af erhvervslejemål på 1. sal til bolig**
> Til sidste møde med ... foreslog ..., at alle fik en generel huslejestigning på 3 % hvert år. De penge skal bruges til forbedringer. Han sagde herefter, at det første års huslejestigning skulle dække ... og ...s omkonvertering fra erhverv til bolig. ... og ... betaler 1700 kr. pr. måned

ekstra i husleje. Ved en omkonvertering bliver bolig- og erhvervsandelen lagt sammen til en andel og følgende en stemme. Så er vi 12 andele i huset i alt.
... har søgt om tilladelse til omkonvertering hos Byggeri & Bolig på ..., og har den 10. november 2006 modtaget tilladelse til det fra ... Kommune. Byggetilladelsen gælder 1 år fra den dato. Kopi af byggetilladelsen vedhæftes mailen til ..."

På generalforsamling den 27/9 2007 blev det foreslået, at de to andele blev sammenlagt. Af referatet fremgår bl.a.:

"4. Forslag
a. Ændring af status for andelslejligheden 1. th. på grund af ændret brug - fra erhverv til beboelse - samt sammenlægning af 1. th. og 1. tv. Til én andelslejlighed. Oplyst at tilladelse til sammenlægning foreligger fra myndighederne.

...

Ad dagsordenens pkt. 4. Forslag
a. Ændring af status for andelslejligheden 1. sal th.

1. sal th. på grund af ændret brug - fra erhverv til beboelse - samt sammenlægning af 1. th og 1. tv. Til én andelslejlighed. Oplyst at tilladelse til sammenlægning foreligger fra myndighederne.

...

Erhvervene gik med til en højere husleje i sin tid, da huset skulle købes, idet der ellers ikke var penge til at købe det. Herefter blev forslaget sat til afstemning

Imod stemte 9, hvorfor forslaget ikke fik flertal. Forslaget blev ikke vedtaget"

Den 1/1 2008 trådte den omhandlede retshjælpsforsikring i kraft. Det fremgår af sagen, at sagsøgeren i 2009 af private årsager ønskede at indrette boligen i to separate andele, og hun anmodede klagerens bestyrelse om tilladelse hertil. Bestyrelsen anførte i brev af den 6/2 2009 heroverfor bl.a.:

"Som svar til din forespørgelse må vi (bestyrelsen) henlede din opmærksomhed på.

1. Da I blev tilbudt at købe Erhvervs lejemålet beliggende ... ønskede I at få boligstatus på pågældende lejemål, dette blev ikke accepteret af generalforsamlingen, I ønskede dog alligevel at købe lejemålet som erhvervsandel.
2. I har efterfølgende haft spørgsmålet oppe på flere generalforsamlinger med samme resultat.
3. I gøres også opmærksomme på at en Bestyrelse IKKE kan give en tilladelse til ændring af lejemålets status, dette er en ting som skal op på en generalforsamling."

Klageren forespurgte den 12/3 2009 kommunen om status for de pågældende andele.

Kommunen anførte i brev af den 29/6 2009 til dette bl.a.:

"Vedrørende dit spørgsmål om lejemålets status, kan det oplyses, at der som svar på din anmeldelse af 26. oktober 2006, bilagt fuldmagt fra ejendommens ejer, herfra er udstedt 'kvittering for anmeldelse af byggearbejde' til sammenlægning af lejemålene på 1. sal (eksisterende erhvervslejemål på ca. 93 m og eksisterende beboelseslejemål på ca. 67 rn) til ét sam-

let beboelseslejemål på i alt ca. 160 m, bestående af 5 værelser, køkken, wc-baderum og wc-rum. Kvitteringen er dateret den 10. november 2006.

Status på 1. sal er således et beboelseslejemål på ca. 160 m.

Ejendommen er ifølge kommuneplan 2005 beliggende i et område til boliger (B5-område) og en ændring (tilbageførelse) af beboelse til erhverv kan derfor ikke tillades, jf. i øvrigt vores brev af 5. december 2008."

Klagerens administrator anførte i brev af den 13/8 2009efterfølgende til kommunen, at fuldmagten af den 30/6 2006 ikke var i overensstemmelse med klagerens vedtægter, og at den på denne baggrund var ugyldig, og klageren anmodede derfor kommunen om at tilbageføre lejlighedernes status til status før tilladelsen af den 10/11 2006. Dette afslog kommunen den 5/10 2009. Der var efterfølgende korrespondance mellem kommune og klageren vedrørende dette spørgsmål, og sideløbende korrespondance mellem modpartens advokat og klagerens advokat bl.a. vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt klageren skulle godkende sammenlægningen af lejligheder, og spørgsmålet om modparten skulle ekskluderes fra andelsforeningen.

I referat af ekstraordinær generalforsamling hos klageren den 2/11 2010 fremgår bl.a.:

"**Forslag:**

Det foreslås at ekskludere andelshaver [sagsøgeren], af A/B ..., og ophæve hendes brugsret til de to andelslejligheder, ... og ..., som følge af hendes uberettigede og vedtægtsstridige sammenlægning af lejlighederne hendes ændring af status på den ene af lejlighederne.
...
Ad 2: ... fik som den første ordet. Han fremlagde bestyrelsens holdning til den ulovlige sammenlægning og ændring af status på erhvervsandelen. Han sagde at [sagsøgeren] via sin advokat flere gange havde fået tilbud om medvirken til en tilbageførsel, da sammenlægningen og ændringen var sket i strid med generalforsamlingsbeslutning, og at den fremsendte fuldmagt for foreningen ikke var underskrevet i henhold til tegningsreglen.

Efterfølgende fremlagde advokat [klagerens advokat], sin version af sagen.
[sagsøgeren], var uvidende om den kommunale sammenlægning og uden skyld i det i at det var sket. Advokaten medgav at kommunen havde begået fejl ved at sammenlægge uden generalforsamlingsbeslutning. Advokaten mente videre at såfremt foreningen ikke ville underskrive fremsendt allonge om [sagsøgerens]... overtagelse af hele lejligheden, ville blive gjort erstatningsansvarlig tillige med sagsanlæg såfremt andelshaver bliver ekskluderet
...
Herefter blev der en længere drøftelse mellem andelshaverne og advokaterne, som dirigenten afsluttede og forsamlingen overgik til 2 skriftlige afstemninger.

Resultatet af den første afstemning blev: 6 stemmer for, og 6 stemmer imod eksklusion.

Resultatet af den anden afstemning blev: 6 stemmer for, og 5 stemmer imod eksklusion."

I referat af ekstraordinær generalforsamling den 29/12 2012 fremgår bl.a.:

"4. Indkomne forslag

...

B. Forslag fra [sagsøgeren]: Forslag om tilladelse til sammenlægning af lejlighederne ... 1. tv. og th., til en beboelseslejlighed i henhold til status i brev af 10. november 2006 fra ... kommune, hvor de godkender sammenlægning og ændring af status på andelen ... 1. th. fra erhverv til beboelse.

...

B: Til dette forslag havde andelshaver .. indsendt indsigelse. Han henviste i sin indsigelse til ekstraordinær generalforsamling den 12. november 2001, hvor det blev vedtaget at: 'at såfremt ... og ... på et senere tidspunkt ønsker at konvertere lejligheden til bolig, skal det vedtages på en generalforsamling. Hvor der i god tid forinden, er fremsendt de nødvendige beregninger på de økonomiske konsekvenser til medlemmerne i andelsboligforeningen'.

Brevet var sendt til bestyrelsen, og først modtaget i administrationen d.d. kl. 17.00. Referatet er ikke til stede i foreningens arkiv, bestyrelsen har ikke kopi, og ingen andelshavere af de tilstedeværende mente at have en kopi. Forsamlingen ville opfordre ... til at fremsende en kopi til administrator, hvis han skulle have en sådan.

Da det således ikke kunne dokumenteres at indsigelse var korrekt, valgte generalforsamlingen at foretage en afstemning. [sagsøgeren] meddelte at hun havde anmodet kommunen om at tilbageføre de 2 lejligheders status til det af bestyrelsen ønskede, hvilket dog ikke klart fremgik af det svar der var omdelt fra kommunen.
Dirigenten opfordrede [sagsøgeren] og bestyrelsen om at underskrive en samlet erklæring, som tidligere foreslået af foreningens advokat, hvorefter man ved et nyt afslag vil kunne stævne kommunen. [sagsøgeren] ønskede at underskrive denne erklæring, således at hun kunne komme videre med sit liv. Administrationen iværksætter i samarbejde med bestyrelsen udarbejdelse af denne fælles erklæring.

Da forsamlingen ønskede afstemning overgik man herefter til denne med følgende resultat:

...

Forslaget blev således forkastet, idet det kræver mindst 2/3 flertal, og ikke kunne opnå flertal."

I klageskemaet dateret den 9/9 2013 har klagerens advokat bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**

Som advokat for ... anmodede jeg ved brev af 1. maj 2013 om retshjælpsdækning i en sag anlagt mod min klient ved stævning af 6. februar 2013 **(bilag ...).**

Ved e-mail af 7. maj 2013 gjorde Købstædernes Forsikring gældende, at forsikringen var tegnet efter, at min klient på en generalforsamling den 27. september 2007 blev opmærksom på en problemstilling omkring tilladelse til sammenlægning, og at dette tidspunkt lå forud for

ikrafttræden af forsikringen pr. 1. januar 2008. Denne e-mail besvarede jeg ved min e-mail af 17. maj 2013, hvor jeg gjorde opmærksom på, at min klient også havde et engagement med Købstædernes Forsikring før den 1. januar 2008.
...
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Der ønskes opnået retshjælpsdækning til den verserende retssag. Der henvises i denne forbindelse til det i min henvendelse til Købstædernes Forsikring anførte, jf. særligt min e-mail af 30. maj 2013, hvor jeg anførte følgende:

'Tak for din e-mail.
Jeg ser nu, at retshjælpsdækning var undtaget i policen fra oktober 1997. Jeg forudsætter, at I har sikret jer, at der ikke har været tegnet retshjælpsdækning før den 1. januar 2008, men jeg bliver for en ordens skyld nødt til at bede jer sende mig dokumentation herfor.

Som nævnt i min e-mail af 17. maj 2013, anerkender jeg ikke betragtningen om, at skadebegivenheden/søgsmålsgrunden allerede var den 27. september 2007.

At en andelshaver fremlægger et forslag på en generalforsamling, som nedstemmer forslaget, er ikke i sig selv en skadebegivenhed/søgsmålsgrund.

Det bemærkes også, at foreningen har været uden viden om, at ... Kommune havde foretaget en sammenlægning. Denne viden fik foreningen først i sommeren 2009. Sagen omhandler således i henhold til de nedlagte påstande ikke, om der kan foretages sammenlægning, men at foreningen skal anerkende gyldigheden af en allerede sket sammenlægning. Dette blev behandlet på generalforsamling den 29. maj 2012, jf. bilag ..., og det er denne generalforsamlingsbeslutning, der anfægtes.

Selv hvis det lægges til grund, at skadebegivenheden/søgsmålsgrunden opstår i forbindelse med en generalforsamling, så er det altså først på generalforsamlingen den 29. maj 2012, at skadebegivenheden/søgsmålsgrunden opstår.

Dette er påstand 1 og 2.

Endvidere omhandler sagen gyldigheden af en beslutning fra november 2010 om eksklusion (bilag ...).

Dette er påstand 3.
Endelig vedrører sagen foreningens berettigede nægtelse af at underskrive adkomsthavererklæring og foreningens erstatningsansvar i denne forbindelse. Dette er sket i september 2010.

Dette er påstand 4 og 5.

Alle påstandene vedrører altså skadebegivenheder/søgsmålsgrunde opstået efter den 1. januar 2008, og derfor beder jeg venligst om, at der nu ydes dækningstilsagn.'

Idet Købstædernes Forsikring oprindelig havde meddelt, at policen var trådt i kraft den 1. januar 2008 og at policehistorikken ikke viste, hvor policen kom fra, hvilket viste sig at være Købstædernes Forsikring, bad jeg i min e-mail af 30. maj 2013 tillige Købstædernes Forsikring om at dokumentere, at min klient ikke havde tegnet retshjælpsdækning før den 1. januar 2008, hvilken dokumentation jeg imidlertid ikke har modtaget. Det gøres gældende, at dette

skal komme Købstædernes Forsikring til skade således, at hvis Købstædernes Forsikring ikke kan dokumentere, at der før den 1. januar 2008 ikke var tegnet retshjælpsforsikring, må dette antages."

Selskabets advokat har i brev af den 23/10 2013 til nævnet overfor klagerens advokats bemærkninger bl.a. anført:

"Mere konkret er der tale om, at modparten har nedlagt påstand om, at forsikringstager skal anerkende, at sammenlægningen er gyldig, og at modparten er uden skyld i, at kommunen har tiltrådt sammenlægningen, samt at forsikringstager skal underskrive en adkomsthaverer-klæring til fordel for modparten, og endelig at modparten ikke skal ekskluderes.

Det er vores opfattelse, at vi med rette har afvist dækning, da samtlige påstande udspringer at en sammenlægning, der er kommet til vores kundes kundskab forud for tegning af retshjælpsdækning, og at datoen for søgsmålsgrunden således ligger forud for tegning.

Ejendomsforsikringen er i kraft i Købstædernes Forsikring den 01.12.07 men retshjælpsdækningen er først tilføjet policen per den 01.01.08.

Den 3. maj 2013 modtager vi fra forsikringstagers advokat en anmeldelse, bilagt bl.a. stævning og svarskrift i anledning af en tvist mellem forsikringstager og en andelshaver i foreningen.

Det tidsmæssige forløb i sagen lader sig på baggrund af stævningen ridse op således:

1996: Modparten og hendes daværende mand flytter ind i foreningen, idet modparten køber andelslejligheden ... 1. tv., som er en beboelsesandel, ligesom modparten lejer lejligheden ... 1. th., som var en erhvervsandel.

Den 20. februar 1996 meddeler kommunen tilladelse til, at der etableres dør mellem de to lejligheder.

I år 2000 eller 2001 ønsker foreningen at afhænde erhvervsandelen i nr. ... 1. th. til modparten, og undersøgte hos kommunen om det var muligt at ændre status fra erhverv til beboelse.

Den 12. november 2001 afholdes generalforsamling hvor salg af erhvervsandelen i nr. ... 1. th. drøftedes, men modparten trak forslaget under generalforsamlingen.

Den 14. november 2001 sælges erhvervsandelen til modparten.

Sagen hviler herefter indtil 2006, hvor modparten kommer i tanke om, at ændring af status fra erhverv til beboelse ikke er gennemført formelt, uagtet at erhvervsdelen stedse har været anvendt til beboelse.

Den 26. oktober 2006 udfærdiger modparten efter rådgivning fra administrator og bestyrelsen en ansøgning til kommunen om sammenlægning af lejlighederne, og denne er bilagt en fuldmagt fra to bestyrelsesmedlemmer hos forsikringstager.

Den 10. november imødekommer kommunen ansøgningen, og fastsætter vilkår for ansøgningen.

Den 15. november 2006 drøftedes sammenlægningen på et bestyrelsesmøde, og i stævningen gengives fra bestyrelsesmødereferatet, at modparten '*..har søgt om tilladelse til omkonvertering hos Byggeri og Bolig på ..., og har den 10. november 2006 modtaget tilladelse til det fra ... Kommune'.*

Den 27. september 2007 drøftes sammenlægningen på en generalforsamling, som afviser at godkende sammenlægningen.

Dette tidspunkt er efter vores opfattelse den aktuelle søgsmålsgrund, ---

Den 1. januar 2008 træder retshjælpsdækningen i kraft.

Vi skal henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 8.1, hvorefter '*Forsikringen dækker kun omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidig med eller efter retshjælpsforsikringen ikrafttræden'.*

Det er vores opfattelse, at datoen for den aktuelle søgsmålsgrund i den konkrete sag er forsikringstager kendskab til sammenlægningen.

Vi har på denne baggrund i vores mail fra den 7. maj 2013 afvist dækning, idet datoen for søgsmålsgrunden - den aktuelle søgsmålsgrund - efter vores opfattelse senest er den 27. september 2007, altså den dato, hvor kunden gøres bekendt med, at der formelt er sket den sammenlægning, som udløser tvisten, herunder senere drøftelse af eksklusion af modparten samt afvisning af at underskrive en adkomsthavererklæring.

Vi henviser til afgørelserne i AK 72.804, hvor forsikringstager heller ikke havde aktuel viden om sit krav i forsikringstiden, samt afgørelsen i AK 72.926, der tilsvarende illustrerer, at tidspunktet for forsikringstagers kundskab om de faktiske omstændigheder der senere begrunder tvisten, er afgørende.

Vi henviser videre til Gomards Artikel i U70847ff, hvor forfatteren (s.56) uddyber, at 'De *særlige omstændigheder, som kan føre til at forsikringen ikke skal dække, selvom en eller flere af de betingende kendsgerninger er indtrådt i forsikringstiden er navnlig muligheden af en urimelig spekulation mod selskabet. Dækning kan i almindelighed nægtes, dersom forsikringstageren, inden forsikringen trådte i kraft, havde god grund til at regne med, at sagen ville komme.'*

Vi minder om, at i den konkrete sag har bestyrelsen i oktober 2006 underskrevet en fuldmagt til modparten om at søge kommunen om sammenlægning, bestyrelsen har 15. november 2006 drøftet den af kommunen godkendte sammenlægning på et bestyrelsesmøde, og forholdet har efterfølgende den 27. september 2007 været på dagsorden til generalforsamlingen, men der er først den 01.01.08 etableret retshjælpsdækning.

Vi finder det derfor helt åbenbart, at forsikringstager med Gomards ord '*havde god grund til at regne med, at sagen ville komme',* og vi minder om, at forsikringstager på generalforsamlingen i september 2007 og - altså lige inden tegning - afviste at godkende sammenlægningen!

Forsikringstagers advokat har som anført i klagen bedt os dokumentere at en tidligere police ikke indeholder retshjælpsdækning, men vi antager at han frafalder dette, da han selv har sendt os en kopi af netop den tidligere police som han omtaler, og hvoraf dette ses.

Vi skal afslutningsvis oplyse, at vi er bekendt med afgørelsen i AK 81.591, men minder om, at i nærværende sag er der trods påstanden i stævningen ikke gennemført en eksklusion af modparten, se svarskriftet fra forsikringstagers advokat, så tvisten drejer sig de facto alene om sammenlægningen og drøftelsen om adkomsthavererklæring."

Den 6/2 2013 udtog sagsøgerens advokat stævning mod klageren. I stævningen fremgår bl.a.:

"**1. PÅSTANDE**

1.1 Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den af ... Kommune foretagne sammenlægning af andelene beliggende ... 1. tv., og 1. th., samt ændring af status fra erhverv til beboelse er gyldig.

1.2 Sagsøgtes tilpligtes at anerkende, at sagsøger er uden skyld i den af ... Kommune foretagne sammenlægning af andelene beliggende ... 1. tv., og 1. th., samt ændring af status fra erhverv til beboelse.

1.3 Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgte ikke er berettiget til at ekskludere sagsøger fra Andelsboligforeningen ... som følge af den af ... Kommune foretagne sammenlægning af andelene beliggende ... 1. tv., og 1. th., samt ændring af status fra erhverv til beboelse.

1.4 Sagsøgte tilpligtes at underskrive sædvanlig erklæring om, at ... er adkomsthaver til andel nr. 4 og 5 i Andelsboligforeningen ...

1.5 Sagsøgte tilpligtes at erstatte sagsøger det tab, som sagsøger har lidt ved at sagsøgte har værget sig ved at underskrive erklæring om adkomst.

...

3. ANBRINGENDER

Til støtte for de som nr. 1 - 4 nedlagte påstande gøres det gældende;

at sagsøger er uden skyld i det passerede, herunder at ... Kommune på baggrund af den som bilag ... fremlagte ansøgning valgte at registrere sammenlægningen uden at sagsøger havde opfyldt vilkårene herfor;

at sagsøger ikke kan tilbageføre status til erhverv, da kompetencen dertil eksklusivt er tillagt kommunalbestyrelsen;

at såfremt sagsøgte var af den opfattelse, at andelens status skulle bringes tilbage til erhverv, så skulle sagsøgte have anlagt retssag mod ... Kommune, der er den myndighed, der kan træffe afgørelse herom, jf. brev af 5. oktober 2009, bilag ...;

at sagsøgte desuagtet ikke har reageret, hverken overfor sagsøger eller ... Kommune

at andelen i øvrigt ikke har været anvendt til erhvervsformål i al den tid, hvor sagsøger har lejet eller haft adkomst til andelen og at Foreningens til enhver tid værende bestyrelse og medlemmer har været bekendt dermed;

at sagsøgte trods de adskillige af Foreningen fremsatte trusler om eksklusion ikke har forfulgt disse trusler retligt eller rettidigt;

at en eventuel eksklusion af sagsøger ikke vil medføre, at andelens status kan tilbageføres til erhverv;

at sagsøgte ingen reelle eller saglige argumenter har, for at andelen skal tilbageføres til erhverv, hvilket understreges ved det faktum, at andelen i den tid hvor sagsøger har anvendt denne ikke har været anvendt til erhvervsmæssige formål, ligesom sagsøgte på intet tidspunkt har fremsat påkrav om, at andelen skal anvendes erhvervsmæssigt. Sagsøgte har derimod adskillige gange oplyst, at det sagsøgtes opfattelse, at andelen blot skal have status som en erhvervsandel;

at sagsøgte overfor sagsøger, såvel som overfor ... Kommune, har udvist en sådan retsfortabende passivitet, at sagsøgte har accepteret andelens nuværende status og derfor er afskåret fra at kræve denne ændret til erhverv;

at sagsøgte heller ikke som følge af den udviste adfærd er berettiget til at ekskludere sagsøger som følge af sammenlægningen og statusændringen

at sagsøgte derimod er forpligtet til at anerkende andelens nuværende status.

Til støtte for den som nr. 5 nedlagte erstatningspåstand gøres det gældende,

at sagsøgte ikke har ekskluderet sagsøger eller foretaget retlige skridt i forbindelse dermed;

at sagsøger ubestridt er rette adkomsthaver uanset andelens status;

at sagsøgte i medfør af andelsboliglovens § 4 a stk. 1, har en ufravigelig og ubetinget pligt til at underskrive erklæring om adkomst;

at sagsøgte har tilsidesat denne forpligtelse og dermed påført sagsøger en kausalt og adækvat økonomisk tab, som sagsøgte er forpligtet til at erstatte."

Af svarskrift af den 26/3 2013 anførte klagerens advokat heroverfor bl.a.:

"**PÅSTAND**

Over for de af sagsøger nedlagte påstande 1.1 - 1.5 nedlægges påstand om frifindelse.

...

ANBRINGENDER

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende, at ... har forvoldt den fejlagtige konvertering ved at have udformet anmeldelse af byggearbejder (bilag ...) og fuldmagt (bilag ...) ubetinget, og ved i perioden fra 10. november 2006 og frem til sommeren 2009 at have forholdt Foreningen og de øvrige andelshavere oplysning om, at ... uden mandat selvstændigt havde opnået tilladelse til sammenlægning og konvertering.

Det er uomtvistet, at beslutningen om konvertering af en andelslejligheds status fra erhverv til bolig, er et generalforsamlingsanliggende, og at Foreningens generalforsamling har afvist at godkende konverteringen.

11. 85.027

Hver enkelt andelshaver har i forbindelse med foretagelse af afstemning på en generalforsamling ikke pligt til at begrunde sit votum, og da ... ikke har et retskrav på at kunne konvertere lejligheden, har ... ikke krav på at få begrundet Foreningens generalforsamlings afvisning af hendes anmodning.

Foreningen har derfor heller ikke pligt til at anerkende den fejlagtige konvertering, og såfremt ... har problemer med at råde over lejligheden, således som hun ønsker. må hun anlægge sag mod ... Kommune.

Derfor er Foreningen heller ikke pligtig til at afgive en erklæring efter andelsboligforeningslovens § 4 a, når denne erklæring knytter sig til og således opretholder forkerte forhold.

Foreningen har ikke påført ... noget tab, idet Foreningen ikke har afvist at notere pantsætningserklæringer m.v., men blot krævet, at pantsætningserklæring m.v. blev udformet således, at det fremgik, at den af ... postulerede status og sammenlægning ikke var opnået med generalforsamlingens nødvendige samtykke."

I processkrift af den 27/6 2013 har sagsøgerens advokat bl.a. anført:

"De tidligere nedlagte påstande og sagsfremstilling fastholdes.

I fortsættelse af retsbog dateret 7. juni 2013 ændres sagsøgtes påstand nr. 1 således, idet samtlige øvrige påstande bibeholdes uændrede. :

1. PÅSTAND NR. 1.1

1.1 Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at der er sket sammenlægning af erhvervsandelen ... 1. th. ... med beboelsesandelen beliggende ... 1. tv., ..., med den konsekvens, at andelslejligheden herefter har ændret status fra erhverv til beboelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Omfattede sager**
2.1 Forsikringen dækker tvister, som er opstået i forbindelse med sikredes drift af de forsikrede ejendomme.
...
4 Hvilke omkostninger er dækket
4.1 Egne omkostninger
...
8 Forsikringsperioden
8.1 Forsikringen dækker kun omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidigt med eller efter retshjælpsforsikringens ikrafttræden."

12. 85.027

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at en andelshaver i andelsboligforeningen den 6/2 2013 udtog stævning mod klageren, der er en andelsboligforening. Stævningen vedrører spørgsmålene, om den sammenlægning af andelene og ændring af andelen beliggende første sal til højre fra erhverv til beboelse, som kommunen foretog på baggrund af sagsøgerens ansøgning den 26/10 2006 er gyldig, og herunder spørgsmålet om sagsøgeren ved sin ansøgning har handlet uden fornødent samtykke fra klageren, om klageren i givet fald er berettiget til at ekskludere sagsøgeren fra foreningen, om klageren er forpligtet til at underskrive erklæring om, at modparten er adkomsthaver i henhold til Andelsboligforeningsloven, samt om hvorvidt klageren er erstatningsansvarlig overfor sagsøgeren.

Forsikringen trådte i kraft den 1/1 2008 og dækker i henhold til forsikringsbetingelserne kun tvister, der er opstået efter denne dato.

Af sagsøgerens anmeldelse af byggearbejder til kommunen den 26/10 2006 fremgår, at sagsøgeren ansøgte om at sammenlægge de to lejligheder og at blænde døren til hovedtrappen i lejligheden til venstre, og kommunen anførte i brev af den 10/11 2006, at et sådant arbejde kunne udføres. I medlemsbrev fra bestyrelsen af den 15/11 2006 fremgår det, at sagsøgeren havde modtaget tilladelse til at foretage den omhandlede sammenlægning og omkonvertering. På generalforsamling den 27/9 2007 blev det oplyst, at der forelå tilladelse til sammenlægning fra myndigheden, og sagsøgerens forslag om sammenlægning blev nedstemt.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at søgsmålsgrunden i retshjælpsforsikringsbetingelsernes forstand er opstået ved generalforsamlingsbeslutningen af 27/9 2007, hvorefter forslaget om statusændring blev nedstemt.

Da dette tidspunkt ligger før forsikringen trådte i kraft, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til retssagen.

13. 85.027

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
Formand
Udskriftets rigtighed bekræftes

Kim Sparlund