

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. marts 2020 blev i sag nr. 92408:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring. I klageskema af 6/6 2018 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Min klient er som andelshaver blevet ekskluderet af foreningen og efterfølgende blevet stævnet af denne med påstand om anerkendelse af eksklusionen og fraflytning af andelslejligheden. Foreningen gør i den forbindelse gældende at min klient er forpligtiget til selv at bebo lejligheden, hvilket min klient pga. af udstationering ikke pt. er i stand til. Denne erhvervede lejligheden i 2010 og har hovedsagelig anvendt den som sekundær beboelse bortset fra ultimo 2014 til medio 2015, hvor min klient var tilmeldt adressen og beboede denne.

Søgsmålsgrunden er derfor oprindelig. Selskabet har fået dokumentation, ligesom min klients synspunkter fremgår af udvekslet mailkorrespondance, hvorfor dette opfordres til at fremlægge dette.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Retshjælpsdækning til den af foreningen anlagte retssag mod min klient. Selskabet har nægtet dækning begrundet i at lejligheden er udlejet, uagtet at udlejningen ikke er den grundlæggende årsag til eksklusionen, der som nævnt ovenfor er spørgsmålet om bopælspligt."

Selskabet har i brev af 28/6 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Forsikringstageren, [klageren], har tegnet retshjælpsforsikring i selskabet. Sagen drejer sig om, at klageren ikke er tilfreds med, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til en retssag, hvori klageren er blevet stævnet. Selskabet har i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne afvist at yde retshjælpsdækning, idet klagen ikke 'hovedsageligt anvender lejligheden til sin private be-

boelse', jf. betingelsernes punkt 13 d. Tvisten vedrører alene den afviste skade under retshjælpsforsikringen.

3.0 Kort sagsfremstilling

I januar 2018 anmeldte klagerens advokat følgende til selskabet:

'Klienten, der er født op opvokset i Danmark, købte i 2010 en andelslejlighed beliggende på ovennævnte adresse ... Lejligheden har siden anskaffelsen hovedsagelig været anvendt som sekundær bolig, dvs. når denne i ferier o.lign. er i Danmark, idet min klient arbejder i [udlandet]. Foreningen har for et par måneder siden stillet krav om at lejligheden skal anvendes som helårsbolig for min klient og dennes husstand, hvilket min klient i sagens natur ikke kan opfylde. Andelsboligforeningen har nu ekskluderet min klient og krævet at denne frasiger sig lejligheden, hvilket denne ikke kan acceptere, idet vedtægten alene kræver at denne benytter lejligheden, men intet om at det skal være i form af helårsbolig.'

Efter at have undersøgt sagen yderligere meddelte selskabet i mail af 1. februar 2018 følgende til klagerens advokat:

'Det fremgår af sagens bilag, at vores klient er bosiddende i udlandet og at lejligheden i perioden udlejes.

I henhold til punkt 13 D i de gældende betingelser fremgår, at der undtagelsesvist kan dækkes visse tvister på indboforsikringen, såfremt sikrede er selvstændig part som indehaver eller bruger af en andels- eller ejerlejlighed i dens helhed, og som hovedsageligt anvendes til sikredes private beboelse.

Da vores kunde ikke anvender sin lejlighed til privat beboelse, må vi afvise at yde retshjælpsdækning.'

Efterfølgende har der været korrespondance mellem klagerens advokat og selskabet, uden at der er fundet en løsning på sagen.

4.0 Selskabets vurdering

Selskabet har gennemgået sagen på ny, men har ikke fundet anledning til at ændre sin vurdering.

Klageren, der har tegnet familieforsikring i selskabet, er part i en retssag vedr. sin andelslejlighed.

...

Klagerens advokat har i mail af 6. april 2018 oplyst, at klageren har lejet lejligheden ud fra den 1. september 2015 (hvor klageren forinden den 13. august 2015 var flyttede til udlandet for at arbejde), samt at en nuværende udlejning ophører den 1. september 2018.

Da klageren således ikke anvender andelslejligheden som *'sikredes private beboelse'* er der ikke dækning under den til familieforsikringen knyttede retshjælpsforsikring.

Selskabet har henvist til ankenævnskendelse nr. 87151, ...

...

Selskabet henviser også til kendelse nr. 42.449, hvor der også henvises til den ovenfor citerede bestemmelse i forsikringsbetingelserne, i et tilfælde, hvor man ikke boede i lejligheden.

Klagerens advokat har bl.a. henvist til, at der ikke er tale om en tvist med klagerens lejer. Dette kan – i forhold til den anførte kendelse – ikke føre til et andet resultat.

Klagerens advokat har endvidere anført, at set over hele klagerens ejertid, har lejligheden alene været udlejet i ca. 33% af tiden, hvorfor den hovedsageligt har været anvendt til klagerens private beboelse.

Det er uden betydning for sagens afgørelse, hvor længe klageren har boet i lejligheden forinden tvisten er opstået. Afgørende er, at klageren, da tvisten opstår (netop pga. den manglende beboelse af lejligheden) ikke på dette tidspunkt *hovedsageligt har anvendt lejligheden til privat beboelse* siden september 2015. Tvisten omhandler netop brugsretten til klagerens lejlighed.

Selskabet henviser i øvrigt til kendelse nr. 49763 og nr. 48691."

Klagerens advokat har i indlæg af 6/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Alle de ankenævnskendelser som selskabet påberåber sig vedr. tvister med en lejer. Det er ret selvfølgelig at i en sådan tvist er søgsmålsgrunden opstået under udlejningen. Den aktuelle tvist er ikke en lejeretlig tvist med en lejer af lejligheden, men derimod en tvist med andelsboligforeningen og vedrørende forståelse af vedtægternes bestemmelser om beboelse af lejligheden. Da vedtægten i forhold til dette har været uforandret i al den tid min klient har ejet lejligheden (siden 2010) er søgsmålsgrunden derfor oprindelig. Det bemærkes at lejligheden blev anvendt til privat beboelse af min klient da tvisten opstod. Det der skete var at min klient ansøgte foreningen om tilladelse til at leje den ud. Hertil meddelte foreningen at der ikke kunne gives tilladelse til denne udlejning og endvidere at mine klienter skulle anvende lejligheden til helårsbeboelse for disse, dvs. at mine klienter ikke fortsat måtte anvende lejligheden til sekundær beboelse. Jeg henviser i den forbindelse til det uploadede svarskrift med bilag A-C.

Det synes som om selskabet mener at der ved privat beboelse forstås helårsbeboelse. Helt bortset fra at der ikke mig bekendt eksisterer en definition på privat beboelse, så kan man ved en i forhold til selskabet venlig fortolkning når der sættes ordet sikredes foran, heraf alene udlede at den skal anvendes til beboelse for sikrede og dennes husstand, men intet om karakteren af denne beboelse. Det afgørende er derfor om retten til brug af lejligheden i sin helhed tilkommer sikrede eller ej. Dette er ikke tilfældet såfremt den i sin helhed er udlejet til tredjemand, idet denne herved får en eksklusiv ret til at benytte lejligheden. I den foreliggende sag har mine klienter i al væsentlighed været bosiddende i udlandet og derfor alene anvendt lejligheden når de var i Danmark på ferie og lignende, men har til enhver tid kunne anvende denne. Når henses til koncipistreglen måtte selskabet have anvendt det velkendte begreb helårsbeboelse og ikke ordet privat beboelse, såfremt man tillige ønskede at beskrive karakteren af beboelsen.

Det bestrides derfor at selskabet har været berettiget til at nægte retshjælpsdækning vedr. den af andelsboligforeningen mod mine klienter anlagte retssag ..."

Selskabet har i brev af 28/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal blot bemærkes, at det af svarskriftet fremgår, at:

- [Klageren] udrejste den 13. august 2015 (bilag B)
- [Klagerens ægtefælle] udrejste den 1. september 2015 (bilag 3)
- og
- at lejligheden herefter blev udlejet i 2 år

Det fremgår endvidere, at [klageren] og [ægtefælle] kort i juli / august 2017 skulle have været i lejligheden, hvorefter den igen skulle udlejes fra september 2017.

Selskabet fastholder det tidligere anførte, og henviser til Michael S. Wiisbye, Retshjælpsforsikringen, 1994, side 476 f.

Det er netop udlejningsproblematikken, der er baggrunden for tvisten med sagsøger, andelsboligforeningen.

Det fremgår i øvrigt af sagen, at klageren stort set ikke har beboet den omhandlede andelslejlighed:

- [Klageren] rejste til udlandet i marts 2009
- [Klageren] overtog lejligheden den 14. april 2010, hvor [klageren] angiveligt skulle have boet i lejligheden
- medio juli 2010 udrejste [klageren] igen, dvs. [klageren] havde alene boet i lejligheden i ca. 3 måneder (uden at være tilmeldt folkeregistret)
- frem til december 2014 har [klageren] alene lejlighedsvis benyttet lejligheden (uden at være tilmeldt folkeregistret)
- [Klageren] flyttede ultimo 2014 ind i lejligheden, men flyttede ud igen i august 2015, dvs. [klageren] havde alene boet i lejligheden i ca. 8 måneder
- [Klageren] boede igen i et par måneder i lejligheden i 2017, hvorefter [hun] var flyttet igen

Så vidt ses har [klageren] haft andelslejligheden i mere end 8 år, men har alene boet i lejligheden i ca. 1 år.

...

Der foreligger ikke nærmere oplysninger om udlejningen, herunder om den evt. i øvrigt må betragtes, som erhvervsmæssig, jf. betingelsernes punkt 5."

Klagerens advokat og selskabet har herefter fremsendt indlæg af 10/10 2018, 25/10 2018, 29/11 2018 og 22/1 2019 til nævnet. Klageren har skiftet advokat, og klagerens nye advokat har i brev af 6/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er indtrådt i sagen i stedet for [advokat 1], som er udtrådt af sagen.

Jeg har tidligere ført en lignende sag, som den Tryg Forsikring har afvist at dække, og jeg vedlægger hermed dommen. Jeg vedlægger også lidt korrespondance med [andet forsikringselskab], som dokumenterer, at forsikringselskabet meddelte retshjælpsdækning til sagen.

Der var ganske som i [klageren] og [ægtefælles] sag tale om en eksklusionssag. Jeg vandt sagen, fordi bestyrelsen ikke kunne dokumentere, at min klient havde misligholdt vedtægterne ved at være fraflyttet lejligheden.

Om jeg kan vinde sagen for [klageren] og [ægtefælle] vil vise sig ved hovedforhandlingen ... Men det afgørende lige nu er, at der træffes en korrekt afgørelse angående retshjælpsdækning.

Afvisningen er begrundet med, at sagen har karakter af erhverv, da det drejer sig om et lejemål. Dette er helt forkert.

Denne sag handler om, at andelsboligforeningen ... har ekskluderet mine klienter fra andelsboligen på grund af, at de ikke fik lov til at udleje andelen, som ellers er en mulighed i vedtægternes § 10, og idet de ikke hurtigt nok herefter flyttede ind eller at sætte den til salg. En meget aggressiv fremfærd fra bestyrelsen førte til, at der hurtigt blev ekskluderet og desuden anlagt retssag angående eksklusions lovlighed længe inden spørgsmålet om eksklusionens lovlighed blev prøvet på generalforsamlingen blandt foreningens medlemmer.

Ganske vist endte det med at foreningen vedtog, at eksklusionen skulle stadfæstes. Men dette er en beslutning, som formentlig ikke er lovlig, uanset hvilket flertal, den er taget med ...

...

Ovenstående tager udgangspunkt i, at eksklusionen overhovedet var berettiget.

Imidlertid henviser jeg til, hvad [advokat 1] selv har fremført i sagde nemlig, at foreningens vedtægter ganske enkelt ikke klart nok stiller krav om at man selv bebor lejligheden, således som foreningen har som synspunkt. Formuleringens vedtægter tilsiger, at man skal *benytte* lejligheden. Her overfor står § 10 i vedtægterne, hvor der står, at man godt må udleje lejligheden i samme omfang som i henhold til lejeloven.

Og det vil jo blandt andet sige i forbindelse med udstationeringer, som var tilfældet for [klageren] og [ægtefælle], der begge arbejder for ...

Bemærk meget væsentligt, at ABF's standardvedtægt (som IKKE er benyttet her) er meget tydelig i at præcisere, at andelshaver selv skal bo i lejligheden. Jeg vedhæfter en side med nogle eksempler på, hvordan det i praksis formuleres i forskellige foreningers vedtægter. Når det ikke er sket i [andelsboligforeningen] må en lægmand køber af en andel rimeligvis godt forstå vedtægten anderledes end den fortolkning, som bestyrelsen påstår er den rigtige.

Derudover må man i henhold til § 10 også gerne leje andelen ud, hvis bestyrelsen giver tilladelse. Det gjorde de ikke, og så opstod konflikten. Men man gav ikke andelshaverne rimelig mulighed for at træffe beslutning om at afhænde lejligheden. I stedet blev sagen accelereret til eksklusion og sagsanlæg allerede inden generalforsamlingen havde taget stilling til sagen.

Ifølge princippet som formuleret af [fagbogsforfatter] ovenfor mener jeg, at foreningen må bære risikoen for, at man ikke har givet andelshaverne en tilstrækkelig mulighed for at disponere i sagen og derfor må der ske frifindelse.

Og i henhold til den lignende sag, som jeg har vedlagt en kopi, er det min opfattelse, at Tryk Forsikring skal tilpligtes at yde retshjælpsdækning i sagen."

Klagerens advokat har i mail af 19/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed ny udgave af anonymiseret bilag.

Jeg beder SÆRLIGT Ankenævnet lægge mærke til, at der i denne sag ikke var betænkeligheder hos selskabet om 'erhverv' i sagen, som tilfældet er med Tryg's afvisning i [klagerens] og [ægtefælles] sag. Og sagerne havde/har identisk tema:

Var eksklusionen lovligt foretaget på grundlag af påstået udlejning i strid med vedtægterne.

Altså var eksklusionen hovedtemaet og ikke den forudgående udlejning og dermed er sagen omfattet af retshjælpsdækningen."

Hertil har selskabet i brev af 13/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Advokatens korrespondance med et andet forsikringsselskab om en anden sag, er fuldstændig uden betydning for afgørelsen i nærværende sag, hvorfor selskabet gør gældende, at de omhandlede bilag skal udgå af sagen.

...

Tryg har afvist at yde retshjælps dækning til aktuelle sag

Klagerens advokaters indlæg giver anledning til følgende bemærkninger:

1. Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til betingelsernes punkt 13D, idet lejligheden ikke blev anvendt til sikredes private beboelse.

...

2. Selskabet har i anden række anført, at der er tale om en erhvervsmæssig tvist, idet klageren ikke har godtgjort, at der var tale om nødudlejning.

Der foreligger bl.a. ikke oplysninger fra klageren om til hvilket beløb, de har udlejet lejligheden, jf. også kendelse nr. 50000.

Klagerens advokat har henvist til en dom fra [byretten]. Denne dom ændrer ikke ved selskabets vurdering af sagen i forhold til den forsikringsretlige tvist vedr. retshjælpsbetingelserne. Selskabet fastholder med henvisning til praksis ved Ankenævnet for Forsikring, at der ikke dækning under retshjælpsforsikringen. I øvrigt ses der ikke at være tale om samme faktiske omstændigheder."

Klagerens advokat har i indlæg af 4/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Den i sagen afsagte dom (sagen, som der ønskes retshjælpsdækning til) er nu uploadet. Det gøres gældende, at det forhold, at sagen endte med at forsikringstager tabte sagen ikke er til hinder for, at Forsikringsankenævnet kan bestemme, at der SKULLE HAVE VÆRET MEDDELT dækning. Nogle sager vindes, nogle sager tapes – sådan er det.

...

Desuden er for en sikkerheds skyld vedhæftet den sammenlignelige sag (også [byretten]), hvor [andet forsikringsselskab] meddelte retshjælp. Der er klagerens opfattelse – modsat åbenbart TRYG – at dette er endog særdeles relevant. Også her var der tale om en privat lejlighed, andelsbolig/aktielejlighed, som blev lejet ud privat. Der blev meddelt retshjælpsdækning uden videre. Klagerne har svært ved at se, hvordan der skal kunne meddeles forskellige afgørelser i lignende sager, når der er tale om standardvilkår.

Det bemærkes ad TRYG's forespørgsel, at når det i nærværende sag omhandlede lejemål var udlejet skyldtes det, at klagerne var udstationeret i arbejdet for ... Den omhandlede lejlighed var derfor udlejet tidsbegrænset og uopsigeligt i perioden 15.9.2017 til 30.9.2019 da det var intentionen at flytte tilbage i lejligheden. Den årlige husleje var sat til 180.000 kr."

Selskabet har i brev af 7/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har modtaget kopi af den afsagte dom

...

Det kan lægges til grund:

- at klageren – som andelshaver i andelsboligforeningen – efter vedtægterne var forpligtet til at bo andelslejligheden.
- at klageren udelukkende i perioden fra den 12. december 2014 og frem til den 13. august 2015, pr. hvilken dato klageren udrejste af Danmark, havde bopæl på adressen, og klager [ægtefælle] i øvrigt var udrejst pr. 1. september 2015
- at lejligheden var udlejet i perioden fra september 2015 og frem til juni 2017
- at klageren derefter påtænkte at udleje lejligheden til to [lejere] i en toårig periode fra den 15. september 2017
- klageren havde ikke ret til – efter vedtægter og uden godkendelse – at udleje lejligheden igen i den nye to årige periode

Det er således korrekt, som anført af selskabet, at andelslejligheden ikke har været benyttet til privat beboelse, og at klageren derfor ikke er berettiget til retshjælpsdækning. Der henvises igen til kendelse nr. 87151, og Michael S. Wiisbye, Retshjælpsforsikringen, 1995, side 476 F ('Anvendes hovedsageligt til sikredes private beboelse):

'Det følger allerede af undtagelsesbestemmelsen i § 3, stk. 1, at sikre som udgangspunkt ikke kan opnå retshjælpsdækning til tvister vedrørende en bolig, der fuldt ud eller i det væsentlige udlejes, jf. nærmere ovenfor ad 6.1.3.3. Det er derfor en forudsætning for dækning, at lejligheden hovedsageligt anvendes til privat beboelse.'

Der henvises til selskabets afgørelse af 1. februar 2018 til klagerens advokat.

Det er i øvrigt oplyst, at klageren har lejet andelslejligheden ud for 180.000 kr. Der kan således også have været fortjeneste ved udlejningen, hvorfor der også er henvist til undtagelsesbestemmelsen vedr. erhverv.

Klageren må fremlægge dokumentation for udgifterne ved lejligheden, således at det dokumenteres, at man ikke har haft en fortjeneste ved udlejningen.

Endelig skal det bemærkes, at det selvfølgelig aldrig kan forpligte et selskab, at et andet forsikringsselskab har ydet dækning, er uden betydning for selskabets vurdering, hvordan en andet selskab har afgjort en sag. Som anført i Dansk Forsikringsret, 10. udgave, 2019, side 439, har selskabet *'jo lov til at betale erstatning pr. kulance'*. Der henvises også til kendelse nr. 69882, hvor nævnet direkte udtaler, at hverken et forsikringsselskab eller nævnet *'er bundet af et andet selskabs afgørelse'*.

Endvidere skal det bemærkes, at den sag fra [byretten], der blev givet retshjælp til af det andet selskab, jo faktisk var vedr. en lejlighed, som den pågældende person boede i. Retten konstaterer

Ankenævnet for Forsikring

8.

92408

efter bevisførelsen, at den pågældende person ikke – i modsætning til aktuelle sag – var fraflyttet sin lejlighed. Der var alene tale om Airbnb i 'nogle måneder' og ikke udlejning i flere år. Derfor skulle det pågældende selskab jo selvfølgelig yde retshjælpsdækning."

Klagerens advokat er ikke kommet med yderligere bemærkninger til sagen.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af klagerens svarskrift i den anlagte retssag om eksklusion fremgår bl.a.:

Sagsøgte [klageren] købte ved salgsaftale af 9. januar 2010 og med overtagelse 15. april s.å. den i sagen omhandlede andelslejlighed (bilag A).

...

[Klageren] flyttede ind i lejligheden ved overtagelsen ...

[Klageren] havde således alene ophold i lejligheden, der er møbleret, i ca. 3 mdr., uden at være tilmeldt folkeregistret, som det fremgår af bilag B. Herefter og frem til december 2014 har lejligheden været benyttet af de sagsøgte når de var i Danmark. Sagsøgers bestyrelse – ... og ... var bekendt med at lejligheden kun lejlighedsvis blev benyttet af [klageren], som det fremgår af vedlagte mailkorrespondance for perioden primo 2011 til medio 2014 (bilag C).

...

Begge de sagsøgte udstationering ophørte ultimo 2014 og de flyttede herefter ind i lejligheden – [klageren] indrejst 12/12 2014 -. Da det ikke lykkedes dem begge at få arbejde i Danmark, men derimod begge fik tilbud om udstationering i 2 år, valgte de dette – [klageren] udrejst 13/08 2015 (bilag B) – [ægtefælle] udrejst 01/09 2015 (bilag 3). Lejligheden blev herefter udlejet i 2 år. I perioden hvor de boede i lejligheden kom [ægtefælle] på andelsbeviset jfr. bilag 5.

Da de sagsøgte i foråret 2017 fra sagsøger fik klager over dennes lejerne, bragte de udlejningen til ophør. De boede herefter i juli / august 2017 i lejligheden, herunder ledte de begge efter job i Danmark, men forgæves, hvorfor de valgte at takke ja til en forlængelse af deres udstationering i [udlandet] i 2 år jfr. bilag 7 og 9. Efter de var tilbage i [udlandet] orienterede [klageren] den 6. september sagsøgers bestyrelse om at de sagsøgte ville leje lejligheden ud fra den 15. s.m. jfr. bilag 5."

Af mail af 7/9 2017 fra andelsboligforeningens bestyrelse til klageren fremgår bl.a.:

"Ang.: Fremleje af lejligheden, ...

Under henvisning til [klagerens] mail af 6. september 2017, hvori der anføres at undertegnede informeres om, at 'I lejer jeres lejlighed ud til to [lejere] fra den 15. september 2017 og to år frem', skal bestyrelsen fremkomme med følgende:

Bestyrelsen har på et indkaldt møde den 6. september 2017 besluttet, at yderligere fremleje **ikke kan godkendes**. Bestyrelsen henholder sig til foreningens vedtægter § 3, stk. 3, der bestemmer, at medlemmer er forpligtet til at benytte lejligheden (bopælspligt), jf. dog § 10, der henviser til udlejning i samme omfang som en lejer kan efter lejeloven. I lejelovens § 70 anføres mulighed for udlejning i indtil 2 år under anførte fastsatte betingelser. Det er bestyrelsens vurdering, at I ikke

længere opfylder disse betingelser, da 2 års grænsen for fremleje er overskredet, og at I formentlig heller ikke opfylder øvrige anførte betingelser.

Bestyrelsen kan jf. ovenstående på det foreliggende ikke godkende din/jeres aftale om fremleje til anførte 'to [lejere], og i pålægges, at annullere den indgåede aftale og selv bebo/benytte lejligheden, jfr. vedtægternes § 3, stk. 3.

Bestyrelsen er uforstående overfor, at I indgår aftale om fremleje inden bestyrelsens godkendelse af sådan en aftale. Det ville dog ikke have ændret bestyrelsens beslutning i afsnit 2. Skulle I ønske uddybende forklaring af denne skrivelse kan formanden, [A], kontaktes på ...

Såfremt I påtænker at overdrage jeres andel (sælge) kontaktes ligeledes formanden, der er behjælpelig desangående. Overdragelse sker efter vedtægternes § 13."

Af brev af 13/11 2017 fra andelsboligforeningens bestyrelse til klageren fremgår bl.a.:

"Bestyrelsen har på møde den 8. november 2017 drøftet Jeres telefoniske henvendelse til formand [A] og mail til samme af 24. oktober 2017, hvori I anmoder om at Jeres fremleje af lejligheden beliggende ..., kan fortsætte.

Bestyrelsen fastholder, at fremleje IKKE kan godkendes og at fremlejeforholdet skal bringes til ophør. Bestyrelsen har dog besluttet, at fremlejeforholdet kan fortsætte indtil udgangen af december 2017-Lejerne skal være ude 1. januar 2018, således at lejligheden fra denne dato benyttes af Jer iht. vedtægternes § 3, stk. 3.

Såfremt ovenstående ikke overholdes vil bestyrelsen anse dette som en overtrædelse af foreningens vedtægter og der vil blive taget retsligt skridt i relation til eksklusion fra foreningen."

Af andelsboligforeningens beslutning om eksklusion af 23/1 2018 fremgår bl.a.:

"Undertegnede bestyrelse for andelsboligforeningen ... ekskluderer hermed i henhold til vedtægternes § 3, stk. 3, og § 22, stk. 1, nr. 4, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra d og f, [klageren] & [ægtefælle] som medlem af andelsboligforeningen og ophæver deres brugsret til benyttelse af andelslejligheden beliggende ..., idet de ikke bebor andelslejligheden og har fremlejet denne uden forudgående godkendelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"13. Hvilken forsikring kan dække tvisten

...

13.1 Fast ejendom

...

I følgende tilfælde kan retshjælpsforsikringen tilknyttet indboforsikringen dække tvister vedrørende fast ejendom:

...

- d) Tvister, hvori sikrede er selvstændig part som indehaver eller bruger af en andels- eller ejerlejlighed i dens helhed, og som hovedsageligt anvendes til sikredes private beboelse. Andelsboligforeninger er ikke dækket af de enkelte andelshaveres retshjælpsforsikringer."

Nævnet udtaler:

Klageren har ejet en andelslejlighed og klager over, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til en retssag, hvor hun har været stævnet af andelsboligforeningen med påstand om, at hun skulle tilpligtes at anerkende, at hun med rette var ekskluderet af foreningen.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog andelslejligheden i april 2010. På det tidspunkt arbejdede hun i udlandet og havde ikke folkeregisteradresse i Danmark. Klageren boede i lejligheden i 3 måneder efter overtagelsen, og hun og hendes familie benyttede den derefter i de perioder, hvor de var i Danmark. Klageren blev i folkeregisteret tilmeldt på adressen den 12/12 2014, og hun og hendes familie boede i lejligheden i 8 måneder. Klageren og hendes ægtefælle fik igen job i udlandet, og klageren udrejste den 13/8 2015. Andelslejligheden var herefter udlejet i ca. 2 år fra august 2015 til foråret 2017. Klageren boede i lejligheden i juli/august 2017 og udlejede den igen for en 2 årig periode fra den 15/9 2017 til den 30/9 2019, hvilket hun meddelte andelsboligforeningen den 6/9 2017.

Andelsboligsforeningens bestyrelse svarede klageren i en mail af 7/9 2017, at "Bestyrelsen kan jf. ovenstående på det foreliggende ikke godkende din/jeres aftale om fremleje til anførte 'to lejere', og i pålægges, at annullere den indgåede aftale og selv bebo/benytte lejligheden, jf. vedtægternes § 3, stk. 3". Klageren ønskede ikke at imødekomme påbuddet, og efter nogen korrespondance parterne imellem traf andelsboligforeningen den 23/1 2018 beslutning om eksklusion. Eksklusionsbeslutningen blev godkendt på en senere ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen den 3/5 2018. Af eksklusionsbeslutningen fremgår, at "Undertegnede bestyrelse for andelsboligforeningen ... ekskluderer hermed i henhold til vedtægternes § 3, stk. 3, og § 22, stk. 1, nr. 4, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra d og f, [klageren] & [ægtefælle] som medlem af andelsboligforeningen og ophæver deres brugsret til benyttelse af andelslejligheden

Ankenævnet for Forsikring

11.

92408

beliggende ..., idet de ikke bebor andelslejligheden og har fremlejet denne uden forudgående godkendelse".

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes § 13.1, litra d).

Det følger af forsikringsbetingelsernes § 13.1, litra d), at retshjælpsforsikringen tilknyttet indbo-forsikringen dækker "Tvister, hvori sikrede er selvstændig part som indehaver eller bruger af en andels- eller ejerlejlighed i dens helhed, og som hovedsageligt anvendes til sikredes private beboelse".

Klageren har anført, at udlejningen ikke er den grundlæggende årsag til eksklusionen, men at foreningen har gjort gældende, at hun er forpligtet til selv at bebo lejligheden. Klageren har endvidere anført, at hun har anvendt lejligheden som sekundær beboelse, når hun var i Danmark på ferie og lignende, og at det ikke fremgår af forsikringsbetingelserne, at det ved privat beboelse forstås helårsbeboelse. Klageren har henvist til, at hendes advokat har ført en eksklusionssag for en anden klient, hvis selskab ydede retshjælpsdækning.

Selskabet har anført, at klageren, da tvisten opstod, ikke på dette tidspunkt hovedsageligt havde anvendt lejligheden til privat beboelse siden september 2015. Selskabet har endvidere anført, at den sag, som et andet selskab har givet retshjælpsdækning til, vedrørte en lejlighed, som den pågældende person boede i og udlejede i nogle måneder gennem Airbnb.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at eksklusionen var begrundet i, at klageren havde fremlejet sin lejlighed og ikke selv beboet den. Tvisten er således opstået i og vedrører et tidsrum, hvor lejligheden ikke er blevet anvendt til klagerens private beboelse, jf. forsikringsbetingelsernes § 13.1, litra d). Nævnet bemærker, at lejligheden var udlejet fra august 2015 til foråret 2017 og fra september 2017 til september 2019, og at foreningens eksklusionsbeslutning blev godkendt på ordinær generalforsamling i maj 2018.

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

92408

Det som klageren har anført, herunder, at et andet selskab har givet retshjælpsdækning til en sag om eksklusion fra en andelsboligforening, kan ikke føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings