

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. september 2020 blev i sag nr. 94839:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Købstædernes Forsikring GS
Strandgade 27A
1401 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der er et andelskollegie, har ejendomsforsikring med retshjælpsforsikring. I brev af 11/2 2020 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Som advokat for Andelskollegiet ved ... - [vej 1], CVR-nr. ... ('Andelskollegiet'), skal jeg hermed indbringe en afgørelse fra Købstædernes Forsikring om afslag på retshjælpsdækning for Ankenævnet for Forsikring.

Sagen som Andelskollegiet har ansøgt om retshjælp til vedrører [modparten], CVR-nr. ... ('modparten') omlægning af [vej 1] i forbindelse med anlæg af ... Letbane.

Andelskollegiet har tegnet en alm. ejendomsforsikring for ejendommen beliggende ... ('Ejendommen') ved Købstædernes Forsikring ved police nr. ..., der trådte i kraft den 1. januar 2019.

Forud for tegning af police ved Købstædernes Forsikring var Andelskollegiet forsikret ved [andet forsikringsselskab] ved policenr. ..., der ophørte den 31. december 2018.

1. Sagsfremstilling

Andelskollegiet har opført bygning med kollegieboliger på Ejendommen, og boligerne har vinduer og haveareal ud mod [vej 1]. Som **bilag 1** vedlægges BBR-meddelelse for Ejendommen, hvor kortmateriale på side 2 viser bygningens placering i forhold til [vej 1].

Ejendommen er lejet af [modparten], og kollegieboligerne er således opført på fremmed grund. Grundlejeaftalen vedlægges som **bilag 2**.

I forbindelse med planlægning af den kommende letbane langs ... Letbane har [modparten] indgået en aftale med ... Kommune i samarbejde med ... Letbane ... om tilkøb af et såkaldt '[vej 1]-alternativ'.

[Vej 1]-alternativet indebærer, at [modparten] bekoster og udfører sideforskydning af [vej 1] mod nord for dermed at opnå bedre placering af letbanestationen på [vej 1]. Herudover udvides [vej 1] med bredere vejbane, ny svingbane og cykelsti.

Andelskollegiet blev bekendt med [vej 1]-alternativet på møde med [modparten] afholdt den 2. oktober 2018, hvor [modparten] præsenterede planerne for sideforskydning og udvidelsen af [vej 1]. Der henvises til **bilag 3** for illustration.

Det bemærkes, at Andelskollegiet ikke før den 2. oktober 2018 kendte til [modpartens] planer for [vej 1]. Herudover blev Andelskollegiet først bekendt med, at der var indgået ovennævnte aftale om tilkøb af [vej 1]-alternativet den 27. marts 2019 i forbindelse med en aktindsigt.

Om mødet den 2. oktober 2018 oplyser Andelskollegiet, at der på mødet var en god og imødekommende tone, og [modparten] oplyste, at formålet med målet var at informere Andelskollegiet om, at der sandsynligvis ville ske ændringer af [vej 1] på grund af letbanen. [Modparten] fortalte på mødet, at det var af orienterende karakter, således at Andelskollegiet efterfølgende kunne gøre sig tanker om projektet med henblik på senere drøftelser om projektforslag o.l.

Andelskollegiet oplyser, at det var deres opfattelse, at [modparten]s projekt, i det omfang det blev præsenteret, ikke var endeligt besluttet, men at [modparten] ønskede at starte en konstruktiv dialog med berørte naboer.

Det bemærkes i den forbindelse, at [modparten] præsenterede projektet som værende nødvendiggjort af letbanen og foranlediget af ... Letbane

Den 29. oktober 2018 modtog Andelskollegiet [modparten]s oplæg til et tillæg til grundlejeaftalen (**bilag 4**). I oplægget skriver [modparten] bl.a., at "*Med etablering af ... Letbane er det nødvendigt at omplacere den del af [vej 1], der strækker sig fra [vej 2] til [vej 3].*

[Modparten] holder således fast i, at projektet er nødvendiggjort af letbanen og foranlediget af ... Letbane

Den 25. november 2018 fremsendte Andelskollegiet deres bemærkninger til [vej 1]- alternativet og til [modparten]s oplæg til tillæg til grundlejeaftalen (**bilag 5**).

Andelskollegiet var naturligvis positiv over for, at Ejendommen ville komme til at ligge stationsnært, men Andelskollegiet ønskede en drøftelse med [modparten] om, at [modparten] og ... Letbane ... skulle tage initiativ til at afværge de gener, som [vej 1]- alternativet måtte medføre, da vejen dels ville blive udvidet med større kapacitet og dels ville ligge væsentligt tættere på Andelskollegiets bygning.

Herudover ønskede Andelskollegiet at drøfte en mulig risiko for manglende kapacitet af regnvand og en kompensation for reduktion af Ejendommens grundareal med omkring 1.317 m². Udgangspunktet for parternes drøftelser var fortsat, at Andelskollegiet ikke var bekendt med, at vejprojektet skete som følge af [modpartens] tilkøb af [vej 1]-alternativet.

Den 5. december 2018 oplyste [modparten], at '*Vi arbejder videre med projektet herunder afledning af regnvand samt tillægget til grundlejeaftalen og vender tilbage i starten af det nye år*' (**Bilag 6**), og [modparten] fulgte op her på den 24. januar 2019 om planlægning af et møde.

Herefter aftalte parterne at mødes den 1. april 2019.

Andelskollegiet var på dette tidspunkt indforstået med, at [modparten] gennemførte [vej 1]-alternativet, men dette skulle naturligvis ske efter aftale med Andelskollegiet, da Andelskollegiet har eksklusiv brugs- og råderet over Ejendommen i henhold til grundlejeaftalen, jf. bilag 2.

Mødet med [modparten] havde således formål at sikre, at [modparten] overholdt grundlejeaftalen, og at indgå en aftale med [modparten] om afværgelse af eventuelle gener (støj, indblik o.lign.), som [vej 1]-alternativet angiveligt måtte medføre.

Parterne havde heller ikke på dette tidspunkt rejst krav mod hinanden, og der forelå en fælles forståelse for, at begge parters interesse kunne indfris ved mødet den 1. april 2019.

Der forelå således ingen søgsmålsgrund den 24. januar 2019, hvor parterne aftalte at mødes.

Den 28. februar 2019 kontaktede Andelskollegiet advokat ..., da Andelskollegiets bestyrelse ønskede bistand til mødet planlagt den 1. april 2019.

Andelskollegiet ønskede rådgivning, da der er betydelig styrkeforskel mellem [modparten] og Andelskollegiet. Andelskollegiet har ikke en professionel bestyrelse, og hovedparten af Andelskollegiets bestyrelsesmedlemmerne er studerende. Det var derfor bestyrelsens vurdering, at det var mest forsvarligt at mødes med [modparten] med bistand fra professionel rådgiver, som kunne håndtere et eventuelt pres fra [modparten].

Det forhold at Andelskollegiet kontakter advokat på dette tidspunkt, er således ikke udtryk for, at der forelå en søgsmålsgrund. Til støtte herfor vedlægges aftalebekræftelse med ... Advokatfirma (bilag 7), hvor opgaven var begrænset til deltagelse ved forhandlingsmøde med [modparten].

Forinden det planlagte møde anmodede Andelskollegiet om aktindsigt i alt materiale vedrørende vejprojektet og letbaneprojektet hos ... Kommune. Andelskollegiet modtog materiale fra ... Kommune den 27. marts 2019, og det var her, at Andelskollegiet konstaterede, at [modparten] havde indgået aftale med ... Kommune i samarbejde med ... Letbane ... om tilkøb af et såkaldt '[vej 1]-alternativ'.

Det var også på dette tidspunkt, at Andelskollegiet blev bekendt med, at vejprojektet ikke var påkrævet af ... Letbane ..., men at vejprojektet derimod er et ønske fra [modparten] for en bedre placering af letbanestationen i området, og at [modparten] bekoster vejprojektet.

På mødet den 1. april 2019 drøftede parterne særligt de negative konsekvenser, som [vej 1]-alternativet ville påføre Andelskollegiet herunder øget støj og indbliksgener. [Modparten] blev forelagt materialet fra aktindsigten, da det er væsentligt i forhold til, hvem der skal betale for afværgelse af generne, som [vej 1]-alternativet medfører.

Andelskollegiet fremførte det synspunkt, at [vej 1]-alternativet ikke kunne gennemføres uden Andelskollegiets accept, da [modparten] ellers ville misligholde grundlejekontrakten.

Parterne blev enige om, at Andelskollegiet skulle fremsende bemærkninger til [modparten]s oplæg til tillæg til grundlejeaftale. Andelskollegiet fik dog den opfattelse, at [modparten] ikke anerkendte, at de uden en aftale ville misligholdelse grundlejekontrakten, ligesom at [modparten] ikke ville give en rimelig økonomisk kompensation.

Mail af 1. april 2019 med opfølgning fra mødet fra [modparten] fremlægges som **bilag 8**, hvor [modparten] omtaler deres tilbud om at udføre nye faskiner på grunden.

Efter flere drøftelser med Andelskollegiet og gennemgang af sagens materiale ansøgte ... Advokatfirma derfor den 23. maj 2019 om retshjælpsdækning til sagen, da der efter mødet den 1. april 2019, var nærliggende risiko for, at parterne ikke kunne nå til enighed.

Det anføres bl.a. i anmodning om retshjælpsdækning af 23. maj 2019, at forhandlingerne fortsætter, og at Andelskollegiet vil stille krav til [modparten] om, at [modparten] som kompensation til Andelskollegiet skal 1) etablere nyt faskineanlæg langs det nye vejareal og tilslutte Andelskollegiets eksisterende anlæg til [modparten] og/eller Letbanens eget anlæg, 2) reetablere beplantning og etablere et støjværn, og 3) betale en kontant kompensation på kr. 4.500.000 for de permanent gener og ulemper.

Det anføres videre i anmodning om retshjælp, at hvis forhandlingerne mislykkes, vil Andelskollegiet anlægge civilt søgsmål mod [modparten] med påstand om erstatning for misligholdelse af grundlejekontrakten samt erstatning for generne forårsaget af [vej 1]-alternativet.

Den 19. juni 2019 fremsender Andelskollegiets kommentarer og oplæg til ændring af grundlejekontrakten (**bilag 9**).

Den 5. juli 2019 mødes parterne igen for at forhandle om en løsning. Parternes tilbud fremgår af referat fra mødet, der er vedlagt som **bilag 10**. På mødet afviser [modparten] Andelskollegiets krav, hvilket også fremgår af referatet.

Den 10. juli 2019 afviser Andelskollegiet [modparten]s tilbud (**bilag 11**).

Den 5. december 2019 mødes parterne igen til forhandling, men der findes ikke en løsning. [Modparten] meddeler på mødet, at de vil begynde anlægsarbejdet i starten af januar 2020.

Den 20. december 2019 meddeler vi [modparten], at [modparten] vil misligholde grundlejekontrakten væsentligt, hvis de igangsætter det planlagte arbejde (**bilag 12**).

Den 27. december 2019 meddeler [modparten], at anlægsarbejdet vil blive igangsat som planlagt (**bilag 13**).

Den 6. januar 2020 konstaterer Andelskollegiet, at [modparten] havde igangsat fældning af træerne på Ejendommens have- og beplantningsbælte ud mod [vej 1].

Den 7. januar 2020 igangsatte [modparten] gravearbejdet på [vej 1] og på Andelskollegiets Ejendom.

Da [modparten] igangsatte gravearbejdet indtrådte [modparten] således i en klar og uigenkaldelig væsentlig misligholdelse af grundlejekontrakten.

Der er derfor grundlag for under en retssag at nedlægge påstand om betaling af erstatning for [modpartens] væsentlige misligholdelse af grundlejekontrakten. Erstatningen vil blive opgjort ved et syn og skøn.

2. Købstædernes Forsikrings afslag

Købstædernes Forsikring afslog dækning til sagen den 11. november 2019 hhv. den 25. november 2019. Afslaget blev i afslaget af den 25. november 2019 endeligt begrundet med, at den aktuelle søgsmålsgrund var opstået før forsikringens ikrafttræden;

'Dertil vurderes søgsmålsgrunden, og dermed den væsentligste årsag til tvistens opståen, at kunne fastsættes det tidspunkt, hvor din klient blev bekendt med [modpartens] planer om [vej 1]-alternativet.

Derudover bemærkes det, at din klient afviste [modpartens] oplæg til allonge den 25. november 2018, hvilket ligeledes er forud for forsikringens ikrafttræden den 1. januar 2019. Søgsmålsgrunden må altså anses for at være opstået på et tidspunkt før din klients forsikring trådte i kraft hos Købstædernes Forsikring'

Andelskollegiet klagede herefter over afgørelsen til Købstædernes Forsikring. Købstædernes Forsikring blev orienteret om [modpartens] igangsættelse af anlægsarbejderne den 9. januar 2020. Den 14. januar 2020 fastholdt Købstædernes Forsikring afslaget.

3. Andelskollegiets påstand og anbringender

Andelskollegiet nedlægger påstand om, at Købstædernes Forsikring skal give tilsagn om retshjælpsdækning.

Til støtte herfor gøres gældende, at søgsmålsgrunden opstod den 5. juli 2019, hvor [modparten] afviser Andelskollegiets krav.

Da [modparten] den 5. juli 2019 afviser Andelskollegiets krav, afviser [modparten] samtidig *de facto*, at overholde grundlejeaftalen, da [modparten] går videre med [vej 1]-alternativet uanset, at Andelskollegiet rettelig har eksklusiv brugsret til arealet i henhold til grundlejekontrakten. [Modparten]s misligholdelse er ikke indtrådt på dette tidspunkt, men det er dette tidspunkt, hvor Andelskollegiet har grund til at tro, at [modparten] vil misligholde den.

Det er altså den 5. juli 2019, at Andelskollegiet har den aktuelle søgsmålsgrund, der anmodes om retshjælpsdækning til.

Subsidiært gøres det gældende, at søgsmålsgrunden opstår den 1. april 2019, hvor parterne fremfører deres uenigheder over for hinanden. Det er dog Andelskollegiets opfattelse, at der på dette tidspunkt forsat er et positivt 'forhandlingsmiljø', hvorfor søgsmålsgrunden først opstår senere.

Mere subsidiært gøres det gældende, at søgsmålsgrunden opstår senest den 28. februar 2019, hvor Andelskollegiet kontakter advokat.

Der henvises i øvrigt til Ankenævnet for Forsikrings kendelse, AK 10.479, hvor ankenævnet fortolkede begrebet og tidspunktet for 'søgsmålsgrunden' i videst forstand, hvorefter det relevante tidspunkt for søgsmålsgrunden ikke var tidspunktet for kendskab til de genstande/handlinger, der lå til grund for tvisten, men derimod det tidspunkt, hvor uenigheden opstod.

Herudover henvises til, at Købstædernes Forsikring indledningsvist afviste dækning til sagen den 26. august 2019 med henvisning til, at der på daværende tidspunkt ikke forelå en tvist, jf. bilag 14, side 10. Købstædernes Forsikring fastholder denne begrundelse for afvisning den 11. oktober 2019. Denne afvisningsgrund er i direkte modstrid med Købstædernes Forsikrings senere afvisningsgrund, hvor selskabet mener, at tvisten allerede forelå i november 2018.

Endvidere er det Andelskollegiets opfattelse, at det må komme Købstædernes Forsikring til skade, at det tager selskabet 172 dage at behandle Andelskollegiets anmodning om retshjælp og dette til trods for, at anmodningen af den 23. maj 2019 indeholdt en fuld sagsfremstilling og dokumentation for sagen."

Selskabet har i brev af 5/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager klager ved sin advokat over vores afvisning af at give retshjælpsdækning til en anmeldt tvist mod [modparten].

Det er vores opfattelse, at sagen bør afvises hos Ankenævnet idet forsikringstager ikke kan anses som forbruger.

Derudover mener vi, at vi med rette har afvist dækning, da retshjælpsforsikringen ikke dækker tvister, hvor datoen for søgsmålsgrunden er opstået før forsikringens ikrafttræden.

Sagsforløb

Forsikringstagers police er i kraft fra 01.01.2019.

Den 23.05.2019 anmodede forsikringstagers advokat (advokaten) om retshjælp hos Købstædernes Forsikring (selskabet).

Af anmeldelsen fremgik det, at forsikringstager ansøgte om retshjælp til en sag mod [modparten] vedrørende omlægning af [vej 1] i forbindelse med anlæg af ... Letbane.

I anmeldelsen fremgik tillige, at i planlægningen af letbanen – ... Letbane – havde [modparten] indgået en aftale med ... Kommune samt ... Letbane ... om tilkøb af et såkaldt '[vej 1]-alternativ'. Dette indebar, at [vej 1] sideforskydes. Forsikringstager og [modparten] indgik derfor i forhandlinger til en allonge til grundlejeaftalen, hvor det lejede areal skulle reduceres mod en kompensation.

Den 27.05.2019 sendte selskabet kvittering for modtagelsen af retshjælpsanmodningen og bad advokaten om supplerende oplysninger i sagen, herunder hvornår forsikringstager blev bekendt med [vej 1]-alternativet.

Den 10.07.2019 sendte advokaten svar herpå:

Min klient blev bekendt med [modpartens] planer om [vej 1]-alternativet den 1. oktober 2018, da min klient blev inviteret til et møde hos [modparten] om planerne. Den 29. oktober 2018 modtog min klient [modpartens] oplæg til allonge.

Den 29.10.2018 skrev forsikringstager til [modparten] (advokats bilag 4):

Vi kan ikke godkende det fremsendte forslag. Dette da vi ikke synes, at jeres forslag imødekommer de bekymringer jeg har fremført overfor jer til vores møde d. 2.10.

Forsikringstager anførte i samme mail:

På baggrund af den betydelige indskrænkning af grund, gener og mindsket attraktivitet af lejligheder, ser vi, udover de ovenfor nævnte forslag, at en kompensation i form af nedsat grundleje /inkl. maks grundleje) for passende.

Den 26.08.2019 afviste selskabet advokatens anmodning om retshjælp, idet selskabet ikke fandt godtgjort at der forelå en tvist. Selskabet skrev følgende til afvisningen:

Vi lægger vægt på, at der ikke med det oplyste er fremsat et begrundet krav, men et forslag til et allongeindlæg, som på det forestående er blevet afvist i form af et alternativ til allongen. Endvidere kan vi se at man forsat undersøger om der er givet tilladelser og om der er mulighed for indsigelser i forbindelse med omlægningen.

Den 30.08.2019 sendte advokaten indsigelser imod selskabets afvisning om manglende tvist og begrundede indsigelsen med, at forsikringstager havde afvist modpartens tilbud og samtidigt havde forsikringstager varslet indgivelse af stævning mod modparten [modparten].

Den 11.10.2019 skrev selskabet til advokaten, at forsikringsselskabet forsat ikke fandt sagen moden for domstolsbehandling, idet sagen var sendt i fornyet høring. Selskabet fastholdt derfor afgørelsen af 26.08.2019 og skrev følgende:

Vi finder forsat ikke at sagen er moden til domstolsbehandling, idet sagen er sendt i fornyet høring. Vi skal derfor fastholde vores afgørelse, men hører naturligvis gerne fra jer når vejmyndigheden har truffet afgørelse i sagen, såfremt der forsat udestår et krav. Vi skal i så fald også høre hvorpå sagen beror, samt hvad I ønsker at gøre gældende, samt på hvilket grundlag.

Vi kan på denne baggrund ikke imødekomme anmeldelsen, som der derfor heller ikke i øvrigt er taget stilling til.

Den 11.10.2019 skrev advokaten, at ... Kommune den 18.09.2019 havde truffet afgørelse om accept af vejudlægget og at advokaten ikke vurderede at der kunne opnås et andet resultat ved at indbringe afgørelsen for vejdirektoratet.

På grund af travlhed hos forsikringsselskabet udliciterede man retshjælpssager, herunder nærværende retshjælpsanmodning, til ekstern samarbejdspartner hos [selskabets repræsentant] (herefter [selskabets repræsentant]).

Den 11.11.2019 skrev [selskabets repræsentant] til advokaten. [Selskabets repræsentant] afviste anmodningen med følgende:

På baggrund af sagens oplysninger kan jeg på vegne af Købstædernes Forsikring ikke give tilsagn om retshjælp til sagen mod [modparten].

Dette skyldes, at retshjælpsforsikringen ikke dækker tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået før forsikringens ikrafttræden, jf. retshjælpsforsikringsbetingelserne pkt. 22.A.2.

Søgsmålsgrunden anses for at være indtrådt på tidspunktet for den væsentligste årsag til tvisten. I nærværende sag er det vores vurdering, at tidspunktet for den væsentligste årsag til tvisten senest er opstået den 1. oktober 2018, hvor din klient blev bekendt med [modpartens] planer om [vej 1]-alternativet, jf. din mail til Købstædernes Forsikring af 10. juli 2019.

Eftersom din klients retshjælpsforsikring trådte i kraft hos Købstædernes Forsikring den 1. januar 2019, kan selskabet af denne grund ikke give tilsagn til retshjælpsdækning. Jeg skal hertil henvise dig til at ansøge om retshjælpsdækning hos din klients tidligere forsikringsselskab. Du er velkommen til at medsende kopi af dette brev.

Såfremt dit tidligere forsikringsselskab tillige afviser retshjælpsdækning med henvisning til, at søgsmålsgrunden er opstået i forsikringstiden hos Købstædernes Forsikring, skal jeg tilbyde at afklare spørgsmålet om søgsmålsgrunden med dit tidligere forsikringsselskab.

Endeligt gør jeg opmærksom på, at der ikke er taget stilling til de øvrige retshjælpsforsikringsbetingelser, herunder særligt spørgsmålet om rimelig grund, jf. 22.C.11.

Den 18.11.2019 anmodede advokaten [andet forsikringsselskab] om retshjælp.

Den 19.11.2019 besvarede [andet forsikringsselskab] advokatens anmodning med følgende:
Tak for din nedenstående mail med bilag, hvor du anmoder om retshjælpsdækning til en sag, som klienten er involveret i, jf. din fremstilling.

I den anledning kan vi bekræfte, at klienten var forsikret hos os frem til 31. december 2018 og til din orientering vedhæfter vi en kopi af policen med betingelser.

Uden at gå nærmere ind i tidspunktet for søgsmålsgrundens opståen må vi henvise til, at der for forsikringen gælder en efteranmeldelsesfrist på 3 måneder efter ophør, jf. betingelsernes punkt 1.2 på side 29.

Da denne frist er sprunget, må vi også afvise din anmodning.

Den 20.11.2019 vendte advokaten retur til [selskabets repræsentant], idet [andet forsikringsselskab] tillige afviste deres anmodning. Advokaten anførte følgende:
Min klient står nu i den uheldige situation, at min klient hele tiden har været forsikret, enten hos [andet forsikringsselskab] eller købstæderne, men at der alligevel ikke kan opnås dækning på grund af formaliteter.

Advokaten skrev samtidigt, at de ikke var enige i vores begrundelse for afvisning af dækning. Advokaten anførte følgende:
Den 29. oktober 2018 blev min klient bekendt med [modpartens] planer om [vej 1]-alternativet. Herefter indgik min klient og [modparten] i forhandlinger om Tillæg til grundlejeaftale, der havde

til formål at reducere det areal, som min klient lejer af [modparten]. [Modpartens] oplæg blev afvist af min klient den 25. november 2018, da det var min klients opfattelse, at [modparten] ikke tog min klients bekymringer om støj o.l. seriøst.

Den 25.11.2019 skrev [selskabets repræsentant] til advokaten:

For så vidt angår dine bemærkninger til søgsmålsgrundens indtræden skal jeg fastholde min vurdering ved mail af 11. november 2019. Dertil vurderes søgsmålsgrunden, og dermed den væsentligste årsag til tvistens opståen, at kunne fastsættes det tidspunkt, hvor din klient blev bekendt med [modpartens] planer om [vej 1]alternativet. Derudover bemærkes det, at din klient afviste [modpartens] oplæg til allonge den 25. november 2018, hvilket ligeledes er forud for forsikringens ikrafttræden den 1. januar 2019.

Søgsmålsgrunden må altså anses for at være opstået på et tidspunkt før din klients forsikring trådte i kraft hos Købstædernes forsikring. Det bemærkes i den forbindelse, at den omstændighed at din klient efterfølgende bliver bekendt med, at der er en konkret og aktuel tvist, der kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål, ikke er sammenfaldende for søgsmålsgrundens indtræden.

Den 08.12.2019 sendte advokaten en klage til forsikringsselskabet.

Den 10.01.2020 svarede selskabet advokaten på denne klage:

Der er ikke oplysninger som gør at vi kan revurdere vores afgørelse. Vi skal derfor oplyse at vi fastholder vores afgørelse sendt fra [selskabets repræsentant] den 11. november 2019. Vi lægger vægt på at forsikringstager, Andelskollegiet ved [modparten], blev bekendt med [vej 1]-Alternativet den 1. oktober 2018. Denne henvendelse anses som den væsentligste årsag til tvisten, hvilket tillige støttes af den omstændighed, at forsikringstager den 25. november 2018 afviste oplægget til allongen.

Polisen hos Købstædernes Forsikring er i kraft d. 01.01.2019.

Datoen for søgsmålsgrunden ligger dermed forud for policens ikrafttrædelse og vi kan allerede af denne årsag ikke imødekomme jeres anmodning da kunden ikke var forsikret hos Købstædernes Forsikring på daværende tidspunkt.

Det er beklageligt at forsikringstager ikke rettidigt har fået anmodet [andet forsikringsselskab] om retshjælp, men dette gør ikke at vi kan revurdere vores afgørelse.

Endelig bemærkes det, som vores kollega hos [selskabets repræsentant] anfører, at den omstændighed at forsikringstager efterfølgende bliver bekendt med at der er en konkret og aktuel tvist, der kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål, ikke er sammenfaldende for søgsmålsgrundens indtræden.

Vi fastholder derfor afgørelsen.

Ad behandlingen hos Ankenævnet

Sagen bør afvises hos ankenævnet da andelsforeningen ikke kan anses som forbruger. Vi lægger vægt på foreningen ikke bør nyde forbrugerbeskyttelse i sager, hvor foreningen indgår større aftaler, jf. forbrugerbrugerbegrebet i forbrugeraftalelovens § 2.

I denne sag er der tale om, at forsikringstager indgår forhandlinger om etablering af nyt faskineanlæg, etablering af støjværn samt et kompensationskrav på kr. 4.500.000 mod [modparten]. En aftale, der rækker ud over hvad der er naturligt i forbrugerforhold.

Ad søgsmålsgrunden

Retshjælpsforsikringen omfatter kun omkostninger ved tvister, hvor datoen for søgsmålsgrunden er opstået samtidig med eller efter dækningens ikrafttræden, ligesom søgsmålsgrunden skal være opstået inden dækningens ophør.

Den aktuelle søgsmålsgrund anses efter fast praksis for indtrådt på det tidspunkt, hvor forsikringstager indsår det faktuelle forhold, som senere førte til tvisten.

I denne sag skal datoen for søgsmålsgrunden findes i den væsentligste årsag til tvisten. [Vej 1] alternativet blev forelagt forsikringstager d. 1. oktober 2018. Der blev fremsendt oplæg til allonge d. 29. oktober 2018, som forsikringstager den 25. november 2018 afviste.

Vi fastholder derfor vores afgørelse, hvorefter den aktuelle søgsmålsgrund kan fastsættes til d. 1. oktober 2018.

Subsidiært kan datoen for søgsmålsgrunden fastsættes til d. 29. oktober 2018, hvor forsikringstager bliver præsenteret for tillægget til allongen.

Mere subsidiært kan datoen for søgsmålsgrunden fastsættes til d. 25. november 2018, hvor forsikringstager afviser tillægget til allongen og præsentere nye tiltag samt krav om compensation.

Forsikringstagers police var i kraft fra 01.01.2019

Da datoen for søgsmålsgrunden ligger forud for policens ikrafttrædelse har vi med rette afvist forsikringstagers retshjælpsanmodning.

Vi bemærker for god ordens skyld, at hvis advokaten synspunkt tages til følge ville forsikringstager kunne have afvist allongen og derefter tegne forsikring og opnå retshjælpsdækning."

Klagerens advokat har i brev af 27/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling og anbringender

1.1 Aktindsigt i 2019

Det skal præciseres, at [modparten] under de første møder med Andelskollegiet, ikke oplyste, at der eksisterede en aftalen mellem [modparten], ... Letbane og ... Kommune om tilkøb af '[vej 1]-alternativet'. I stedet oplyste [modparten] under de indledende drøftelser startende ultimo oktober 2018, at sideforskydningen af [vej 1] mod nord var et krav fra ... Letbane i forbindelse med anlæg af letbanen.

Det viste sig imidlertid ikke at være korrekt, da '[vej 1]-alternativet' er tilkøbt af [modparten, ikke ... Letbane.

Dette blev Andelskollegiet først bekendt med den 27. marts 2019, hvor Andelskollegiet modtog materiale fra aktindsigt. Der henvises til side 3, 4. afsnit i klagen.

1.2 Klageberettiget forbruger

Købstædernes Forsikring har nedlagt påstand om, at sagen bør afvises af Ankenævnet for Forsikring, da Andelskollegiet ikke kan anses som forbruger.

Dette bestrides.

Det gøres gældende, at Andelskollegiet skal anses som forbruger.

Det relevante kriterium for behandling hos Ankenævnet for Forsikring er, om klagen vedrører privatlivets forsikringsforhold. Der henvises til ordlyden i Ankenævnet for Forsikrings vedtægter § 2, stk. 1.

Indledningsvist bemærkes, at Andelskollegiet er en andelsboligforening udelukkende for studerende ved [modparten] eller anden mellemlang eller lang videregående uddannelse. Andelskollegiet gør det bl.a. muligt for studerende på SU at opnå en billig studiebolig tæt ved Andelskollegiets vedtægter fremlægges som **bilag 15**.

Andelskollegiet består af 72 studerende andelshavere fordelt på studielejigheder i størrelserne 30 m², 40 m² og 50 m².

Herudover bemærkes, at Andelskollegiets ejendom og bygninger udelukkende anvendes til private formål, idet foreningen ikke driver nogen form for erhverv, herunder eksempelvis udlejning.

Andelskollegiets ejendom og bygninger anvendes alene til boligformål til privatpersoner, der er andelshavere i Andelskollegiet.

Andelskollegiet kan sammenlignes med en almindelig andelsboligforening, der også betragtes som forbruger. Der henvises bl.a. til kendelse afsagt den 6. februar 2019 i sag nr. 91742, hvor Ankenævnet for Forsikring behandlede en klage indgivet af en andelsboligforening.

Endvidere bemærkes at den tvist, som Andelskollegiet søger retshjælpsdækning til, udspringer af et privatretligt forhold, idet tvisten vedrører misligholdelse af grundlejekontrakt mellem Andelskollegiet og [modparten], jf. bilag 2.

Uanset at tvisten potentielt vedrører et krav på op til kr. 4.500.000,00, udelukker dette ikke, at der er tale om forbrugerforhold.

Kravets størrelse i sig selv betyder ikke, at der ikke er tale om forbrugerforhold; da det må være de forhold, som kravet udspringer fra, der er afgørende.

Hvis Købstædernes Forsikrings fortolkning lægges til grund, kan det have store konsekvenser for privatpersoner, der søger forsikringsdækning for værdifulde aktiver, eksempelvis huse, både eller biler, da de allerede på grund af sagsgenstandens størrelsen udelukkes fra forbrugerbegrebet.

Herudover skal kravets størrelse i denne sag endvidere ses i sammenhæng med, at det er Andelskollegiets 72 andelshaveres rettigheder i henhold til grundlejekontrakten, der misligholdelse af [modparten]. Det svarer til et krav pr. andelshaver på kr. 62.500.

Slutteligt er det Andelskollegiets opfattelse, at forbrugerbegrebet ikke kan gradbøjes på den måde, som Købstædernes Forsikring lægger op til og gør gældende.

Når det er almindelig praksis at en andelsboligforening betragtes som forbruger, må enhver andelsboligforening betragtes som forbruger, uanset hvor mange medlemmer andelsboligforeningen har.

Det er kun i det tilfælde, hvor andelsboligforeningen udøver erhvervsmæssig drift, og/eller den forsikringsdækkede tvist omhandler denne erhvervsmæssige drift, at andelsboligforeningen ikke længere kan betragtes som forbruger.

Dette er ikke tilfælde i denne sag, hvor Andelskollegiet kun eksisterer til private formål.

På den baggrund gøres det gældende, at Andelskollegiet kan betragtes som forbruger og Købstædernes Forsikrings forpligtes til at give tilsagn om dækningstilsagn i overensstemmelse med Andelskollegiets anmodning herom af den 23. maj 2019."

Selskabet har i brev af april 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis kan det oplyses, at selskabet fastholder deres afgørelse, herunder det i svarskrift nedlagte.

Ad søgsmålsgrunden

Det er selskabets vurdering, at forsikringstagers synspunkt på søgsmålsgrundens opståen ikke harmonerer med litteraturen og/eller retspraksis for fortolkning af søgsmålsgrunden.

Søgsmålsgrunden skal findes i tidspunktet for den væsentligste årsag til tvisten. Datoen for søgsmålsgrunden er dermed ikke sammenfaldende med tidspunktet, hvor der opstår en konkret og aktuel tvist, der giver grundlag for at indbringe af et civil søgsmål. At [modparten] d. 5 juli 2019 afviser forsikringstagers krav er således ikke udtryk for datoen for søgsmålsgrunden.

Klagers subsidære påstand, hvorefter klager mener at søgsmålsgrunden kan fastsættes til d. 1. april 2019 harmonerer ikke med at forsikringstager allerede d. 25. november 2018 afviser [modpartens] oplæg til allonge. Afvisningen d. 25. november 2018 må være et klart udtryk for, at der allerede her er uenighed mellem parterne om de ønskede tiltag.

Der henvises til forsikringstagers mail af 28. februar 2019 til forsikringstagers advokat ... (**bilag 1**), hvor forsikringstager gør rede for situationen. Der fremgår følgende:

... Vi er ikke tidligere blevet hørt i sagen om det ændrede vejforløb eller om indskrænkning af vores grund – Det var først på et møde jeg havde med [modparten] den 2/10 2018 hvor jeg fik fremvist planerne.

Til det møde fremførte jeg, at vi var bekymrede over for øget støj og mindsket privatliv på terrasserne og der skulle på baggrund af det, samt den indskrænkede grundareal ses på compensation og hvordan generne kunne minimeres.

Efter aftale sendte [modparten] deres forslag til ændring af grundlejeaftalen 29. oktober 2018 (vedhæftet Tillæg til grundlejeaftale 29.10.2018). [Modparten] tilbyder her i ingen compensation,

Ankenævnet for Forsikring

13.

94839

da de forholder sig til, at grundlejen jf. grundlejekontrakten er fastsat efter bruttoetagemeterarealet.

Efter et bestyrelsesmøde hos os sendte jeg dem svar 25 november 2018, hvori jeg afviste deres forslag med begrundelse og forslag.

Forsikringstager er således den 02.10.2018 blevet orienteret om det ændrede vejforløb samt indskrænkningen. Det er her forsikringstager bliver bekendt planerne og dermed den væsentligste årsag til tvisten.

Søgsmålsgrunden er opstået før forsikringen trådte i kraft den 01.01.2019."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af allonge til grundlejeaftale af 12/7 2006 fremgår bl.a.:

"Nærværende allonge er udarbejdet som følge af etablering af ... Letbane.

...

Med etablering af ... Letbane er det nødvendigt at omplacere den del af [vej 1], der strækker sig fra [vej 2] j til [vej 3]. ...

Som følge af omplacering af [vej 1] mod nord reduceres arealet af grunden, ..., hvorfor det mellem [modparten] og Lejer er aftalt at ændre følgende i grundlejeaftalen:

Grundlejeaftalens pkt. 1.1 ændres fra:

'Det lejede omfatter det på vedhæftede tinglysningsrids (bilag 1) markerede areal; ... stort 6.556 m².'

Til:

'Det lejede omfatter det på nærværende allonge vedhæftede tinglysningsrids (bilag 1) markerede areal; ..., stort 5.239 m².'

Det er ligeledes mellem [modparten] og Lejer aftalt, at [modparten] planter nye træer (ca. 2 meters højde) i beplantningsbæltet efter omplacering af [vej 1]. Der plantes som udgangspunkt samme antal træer af samme træsort som de træer, der fjernes som følge af omplaceringen af [vej 1].

Grundlejeaftalens øvrige forhold forbliver uændret."

Af mail af 25/11 2018 fra Andelskollegiet til modparten fremgår bl.a.:

"Vi har nu haft bestyrelsesmøde om jeres fremsendte materiale og vi kan ikke godkende det fremsendte forslag. Dette da vi ikke synes, at jeres forslag imødekommer de bekymringer jeg har fremført overfor jer til vores møde d. 2/10.

Et af punkterne var vores bekymring vedrørende øget støj da vejen kommer markant tættere på vores lejligheder. I jeres fremsendte forslag nævnes kun at der vil blive plantet det antal træer som eventuelt fældes, hvilket ikke kan kaldes for et støjreducerende tiltag, da den eneste forskel så er, at vi har trafik tættere på. Ifølge jeres tegninger vil [vej 4] generelt komme et par meter tættere på, mens [vej 1] i den østlige ende vil få næsten halveret afstanden til vejen og den vestlige

ende vil afstanden blive mindre end 1/3 del af hvad den er i dag. Dette vil uden tvivl have en betydende indvirkning for vores lejligheder i form af øget støj, mindre privatliv og derved også nedsat attraktivitet. Hertil foreslår vi, at [modparten] sørger for at plante og vedligeholde hæk langs med vejen i en højde så det ikke er umiddelbart muligt at kigge fra vejen ind til terrasser - i stil med højden ved ... kollegiet.

Et andet problem, som vi ikke havde oppe at vende sidst, da jeg ikke kendte omfanget af grundindskrænkelsen inden mødet, er vores eksisterende problemer med afledning af regnvand. Denne sag har vi i forvejen i gang hos [modparten], og i vores ende i gang med at overdrage til vores bygningsingeniør. Men med inddragelse af det grundstykke vil det ikke umiddelbart være muligt, at etablere tilstrækkelig faskine kapacitet til at afhjælpe problemet, grundet bl.a. lovkrav og anbefalinger til afstand til bygninger og skel, samt træernes rødder vil være/blive et problem. Derfor er [modparten] nødt til at slække på deres krav om, at vi skal aflede regnvand på egen grund i stedet for gennem deres faskiner.

Med hensyn til grundlejen, så har I ret i, at der i grundlejekontrakten står at lejen udgøres af bruttoetagearealet. Men i grundlejen står ligeledes, at matriklen er på 6.556 kvm., hvormed dette har været en del af forudsætningen for underskrivelsen af grundlejeaftalen. En indskrænkning på 1.317 kvm svarer derved til 1/5 af vores grund - og kan ikke betegnes som en ubetydelig del. På baggrund af den betydelige indskrænkning af grund, gener og mindsket attraktivitet af lejligheder, ser vi, udover de ovenfor nævnte forslag, at en kompensation i form af nedsat grundleje (inkl. maks grundleje) for passende. Det er værd at bemærke, at det er [modparten] selv som har presset på for at få letbanen ind over [modparten] i stedet for den oprindelige plan langs med [vej 2]"

Af mail af 5/12 2018 fra modparten til Andelskollegiet fremgår bl.a.:

"[Modpartens] arbejder (flytning af [vej 1] mv.) er afhængig af letbaneprojektet. Vi arbejder videre med projektet herunder afledning af regnvand samt tillægget til grundlejeaftalen og vender tilbage i starten af det nye år."

Af mail af 28/2 2019 fra Andelskollegiet til Andelskollegiets advokat fremgår bl.a.:

"... fra ... har anbefalet mig at tage kontakt til dig, for at høre om du kan hjælpe os i forbindelse med en ekspropriationsforhandling vi er i gang med, med [modparten].

Om os og situationen; vi er et andelskollegie, dvs. en andelsboligforening med krav om, at man skal være studerende for at købe/bo her, som er bygget på lejet grund hos [modparten].

I forbindelse med den kommende ... Letbane, skal den ene vej som løber langs vores grund flyttes. [Modparten], ... Kommune og ... Letbane har derfor truffet beslutning om, at vejen skal flyttes og yderligere udbygges med svingbaner, cykelsti og fortov ind på vores grund.

Vi er ikke tidligere blevet hørt i sagen om det ændrede vejforløb eller indskrænkning af vores grund - Det var først på et møde jeg havde med [modparten] den 2/10 2018 hvor jeg fik fremvist planerne.

Til det møde fremførte jeg, at vi var bekymrede over for øget støj og mindsket privatliv på terrasserne og der skulle på baggrund af det, samt den indskrænkede grundareal ses på kompensation og hvordan generne kunne minimeres.

Efter aftale sendte [modparten] deres forslag til ændring af grundlejeaftalen 29. oktober 2018 (vedhæftet 'Tillæg til grundlejeaftale 29.10.2018').

[Modparten] tilbyder her i ingen kompensation, da de forholder sig til, at grundlejen jf. grundlejekontrakten er fastsat efter bruttoetagemeterarealet.

Efter et bestyrelsesmøde hos os sendte jeg dem svar 25. november 2018, hvori jeg afviste deres forslag med begrundelse og forslag (vedhæftet ...).

5. december 2018 svarede [modparten], at de ville vende tilbage i starten af det nye år; dvs. 2019 - 24. januar 2019 modtager vi svar om at de har vendt sagen internt og ønsker møde med os (vedhæftet ...). Pt. har vi midlertidigt booket 1. april kl. 8:00 hos [modparten]."

Af mail af 1/4 2019 fra modparten til Andelskollegiet fremgår bl.a.:

"Som aftalt fremsendes hermed udsnit af det afvandingsprojekt, der foreligger for [vej 1] – udsnittet viser afvandingen ved Andelskollegiet.

Vi ser frem til at høre nærmere fra jer.

Som vi nævnte på mødet, er vi indstillet på at få udarbejdet et endeligt projekt på afvanding – et projekt, der også tager højde for det eksisterende anlæg i jeres 'gård'. Vi er ligeledes indstillet på, at der inddrages en landskabsarkitekt, der sammen med jer skal finde frem til en løsning på beplantning ud mod [vej 1].

Vi bestiller og udfører anlægsarbejdet med afvandingen – udgiften deles i henhold til lejeaftalen ([modparten] 40 % (op til kr. 1 mio.) og Andelskollegiet 60 %). Vi bestiller og udfører anlægsarbejdet med beplantning – udgiften dækkes af [modparten] 100%."

Af mødereferat af 5/7 2019 fremgår bl.a.:

"Kollegiet har ved deres advokat, ... (... Advokatfirma) den 16. juni 2019 fremsendt udkast til allonge til grundlejeaftale mellem [modparten] og kollegiet. Allongen indeholder følgende krav fra kollegiet:

- [Modparten] afholder samtlige udgifter til afvandingsprojekt
- [Modparten] foranlediger og afholder udgifter til retablering af træer og beplantning.
- [Modparten] etablerer og afholder udgifter til min. 2,5 m høj støjskærm.
- [Modparten] betaler kr. 4.500.000,- som kompensation.
- [Modparten] holder kollegiet skadesfri som følge af etablering af letbane.

[Modparten] kan tilbyde følgende:

- [Modparten] afholder samtlige udgifter til etablering af nye faskiner, jf. det udbudte afvandingsprojekt.
- [Modparten] foranlediger og afholder udgifter til retablering af træer og beplantning. [Modparten] får bistand fra landskabsarkitekt og kollegiet vil blive inddraget i tilblivelsen af projektet.
- De nuværende forhold vedrørende drift og vedligeholdelse af vej ([modparten] afholder udgift) samt grundlejeaftalens bestemmelser om vedligeholdelse af beplantningsbælter ændres ikke.

[Modparten] kan ikke acceptere kollegiets øvrige krav.

Ovenstående tilbud fra [modparten] udløber onsdag den 10. juli 2019, kl. 12.00. Besked om accept eller ej skal være [modparten], ... i hænde inden dette tidspunkt.

Såfremt kollegiet vælger ikke at acceptere ovenstående tilbud fra [modparten], vil [modparten] uanset den manglende accept igangsætte anlægsarbejderne, dog ikke etablering af nye faskiner, der betjener kollegiet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5.6.53 Dækningsperioden

5.6.54 Retshjælpsforsikringen omfatter kun omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidig med eller efter dækningens ikrafttræden, ligesom søgsmålsgrunden skal være opstået inden dækningens ophør."

Nævnet udtaler:

Klageren, der er et andelskollegie, har tegnet ejendomsforsikring med retshjælpsforsikring, der trådte i kraft den 1/1 2019. Klageren har anmodet selskabet om retshjælpsdækning til en retssag, der vedrører omlægning af en vej i forbindelse med anlæg af letbanen. Grunden, hvorpå andelskollegiet er placeret, er ejet af modparten og lejes af Andelskollegiet. Vejomlægningen indebærer, at arealet af den lejede grund reduceres med omkring 1.317 m². Som kompensation for de gener, som den nye placering af vejen vil medføre, har Andelskollegiet stillet krav om, at modparten skal etablere nyt faskineanlæg langs det nye vejareal og tilslutte Andelskollegiets eksisterende anlæg til modpartens og/eller Letbanens eget anlæg, retablere beplantning og etablere et støjværn samt betale en compensation på 4,5 mio. kr. for de permanente gener og ulemper. Klagerens advokat har anført, at modparten den 7/1 2020 igangsatte gravearbejdet på vej 1 på Andelskollegiets ejendom, og at der derfor under en retssag er grundlag for at nedlægge påstand om betaling af erstatning for modpartens væsentlige misligholdelse af grundlejekontrakten.

Klageren har anført, at søgsmålsgrunden er opstået den 5/7 2019, hvor modparten afviser Andelskollegiets krav. Subsidiært at søgsmålsgrunden er opstået den 1/4 2019, hvor parterne

fremfører deres uenigheder over for hinanden. Mere subsidiært at søgsmålsgrunden er opstået senest den 28/2 2019, hvor Andelskollegiet kontakter advokat. Advokaten har oplyst, at Andelskollegiet først den 27/3 2019 i forbindelse med en aktindsigt blev bekendt med, at der var indgået en aftale mellem modparten, Letbanen og kommunen om tilkøb af vej 1-alternativet.

Selskabet har anført, at sagen bør afvises, da andelsforeningen ikke kan anses som forbruger. Selskabet har endvidere afvist at yde retshjælpsdækning, idet søgsmålsgrunden er opstået før forsikringens ikrafttræden.

Klageren har anført, at Andelskollegiet blev bekendt med [vej 1]-alternativet på møde med modparten den 2/10 2018. Den 29/10 2018 modtog Andelskollegiet allonge til grundlejeaftale af 12/7 2006.

Af mail af 25/11 2018 fra Andelskollegiet til modparten fremgår det blandt andet, at "vi kan ikke godkende det fremsendte forslag. Dette da vi ikke synes, at jeres forslag imødekommer de bekymringer jeg har fremført overfor jer til vores møde d. 2.10. ... Et andet problem, som vi ikke havde oppe at vende sidst, da jeg ikke kendte omfanget af grundindskrænkelsen inden mødet, er vores eksisterende problemer med afledning af regnvand. ... Med hensyn til grundlejen, så har I ret i, at der i grundlejekontrakten står at lejen udgøres af bruttoetagearealet. Men i grundlejen står ligeledes, at matriklen er på 6.556 kvm., hvormed dette har været en del af forudsætningen for underskrivelsen af grundlejeaftalen. En indskrænkning på 1.317 kvm svarer derved til 1/5 af vores grund - og kan ikke betegnes som en ubetydelig del. På baggrund af den betydelige indskrænkning af grund, gener og mindsket attraktivitet af lejligheder, ser vi, udover de ovenfor nævnte forslag, at en kompensation i form af nedsat grundleje (inkl. maks grundleje) for passende".

Af mail af 5/12 2018 fra modparten til Andelskollegiet fremgår det blandt andet, at "[Modpartens] arbejder (flytning af [vej 1] mv.) er afhængig af letbaneprojektet. Vi arbejder videre med

projektet herunder afledning af regnvand samt tillægget til grundlejeaftalen og vender tilbage i starten af det nye år".

Det fremgår af mail af 28/2 2019 fra Andelskollegiet til Andelskollegiets advokat, at "Vi er ikke tidligere blevet hørt i sagen om det ændrede vejforløb eller om indskrænkning af vores grund – Det var først på et møde jeg havde med [modparten] den 2/10 2018 hvor jeg fik fremvist planerne. Til det møde fremførte jeg, at vi var bekymrede over for øget støj og mindsket privatliv på terrasserne og der skulle på baggrund af det, samt den indskrænkede grundareal ses på compensation og hvordan generne kunne minimeres. Efter aftale sendte [modparten] deres forslag til ændring af grundlejeaftalen 29. oktober 2018 (vedhæftet Tillæg til grundlejeaftale 29.10.2018). [Modparten] tilbyder heri ingen compensation, da de forholder sig til, at grundlejen jf. grundlejekontrakten er fastsat efter bruttoetagemeterarealet. Efter et bestyrelsesmøde hos os sendte jeg dem svar 25 november 2018, hvori jeg afviste deres forslag med begrundelse og forslag".

Der blev afholdt møde mellem modparten og klageren den 1/4 2019, og den 23/5 2019 søgte klageren om retshjælpsdækning. Det fremgår af mødereferat af 5/7 2019, at modparten ikke kunne godkende klagerens krav.

Klageberettigelse

Nævnet bemærker indledningsvist, at det fremgår af nævnets vedtægter § 2, stk. 1, at nævnet behandler klager fra forbrugere over tvister, der udspringer af en forsikringsaftale eller en pensionsaftale indgået mellem forbrugeren og et forsikringsselskab eller et pensionsselskab. Af bestemmelsens stk. 5, fremgår det endvidere, at "Klager vedrørende forsikrings- eller pensionsforhold af erhvervsmæssig karakter falder uden for nævnets kompetence. Nævnet kan dog behandle en klage vedrørende forsikrings- eller pensionsforhold af erhvervsmæssig karakter, såfremt nævnet finder, at klagen ikke adskiller sig væsentligt fra private forsikrings- eller pensionsforhold, og såfremt det ud fra en samlet vurdering af sagen skønnes rimeligt og hensigtsmæssigt at behandle klagen".

Ankenævnet for Forsikring

19.

94839

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der er tale om privatlivets forsikringsforhold og ikke erhvervsforhold. Nævnet er derfor kompetent til at behandle sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den tvist, som Andelskollegiet søger retshjælpsdækning til, vedrører et privatretligt forhold, idet en indskrænkning af grunden, støjgener mv. kan få betydning for værdien af andelskollegierne og derved for den enkelte andelsbolighaver.

Søgsmålsgrund

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at søgsmålsgrunden er opstået forud for dækningens ikrafttræden, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.6.54.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at Andelskollegiet den 2/10 2018 blev bekendt med vej 1-alternativet ved deltagelse i et møde med modparten, at Andelskollegiet den 29/10 2018 modtog allonge til grundlejeaftale af 12/7 2006, og at Andelskollegiet den 25/11 2018 afviste at godkende det fremsendte forslag, idet forslaget ikke imødekom de bekymringer, der var fremført over for modparten på mødet den 2/10 2018 omkring det indskrænkede grundareal, gener, mindsket attraktivitet af lejlighederne og compensation. Den væsentligste årsag til tvisten er således opstået før dækningens ikrafttræden den 1/1 2019.

Det forhold, at der først efter forsikringens ikrafttræden er opstået en konkret og aktuel tvist, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.6.6, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

94839

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

Peter Thønnings