

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. august 2022 blev i sag nr. 97681:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring. I klageskema af 21/12 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Sagen omhandler [køberens] køb af [sælgerens] ejerlejlighed på beliggende ... med overtagelsesdag den 1.6.2020. Efter overtagelsesdagen har [køberen] påberåbt sig mangler ved ejendommen i form af fugtskader, skimmelvækst og ulovlige el-installationer

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At sagen er dækket af retshjælpsforsikringen ved Alka"

Klagerens advokat har i brev af 20/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som advokat for Ejerboligforeningen ... skal jeg herved påklage Alka Forsikrings vedhæftede afslag til min klient på at meddele retshjælpsdækning til den retssag, som min klient er blevet involveret i som adciteret af [sælgeren] i henhold til vedhæftede.

Som det fremgår af vedhæftede, så har Alka Forsikring meddelt afslag på trods af, at min klient ikke er blevet stævnet af et nuværende medlem af ejerforeningen; adcitanten i sag, der har indstævnet min klient som adciteret, er tidligere medlem af ejerforeningen, men var ikke på tidspunktet for indbringelse af adcitationsstævningen imod min klient, medlem af ejerforeningen, og som det fremgår af Alkas vedtægter, der er fremlagt som sagens bilag E, så har Alka Forsikring i henhold til formuleringen af sine retshjælpsbetingelser alene undtaget 'medlemmer af ejerforeningens' sagsanlæg imod min klient, hvilket efter en såvel sproglig ordlydsforståelse som en formålsfortolkning må forstås som nuværende medlemmer af ejerforeningen, hvorimod undtagelsesbestemmelsen i Alkas dækning ikke kan udstrækkes til tillige at omfatte tidligere medlemmer af ejerforeningen; hvis Alka havde den opfattelse, at også tidligere medlemmer af ejerforeningen

skulle undtages fra forsikringsdækning, så kunne Alka have skrevet direkte i sine retshjælpsbetingelser, at det var 'nuværende og tidligere medlemmers' sagsanlæg imod ejerforeningen, der var undtaget.

Da Alka Forsikring ikke har formuleret sin undtagelsesbestemmelse således, at undtagelsesbestemmelsen også omfatter sagsanlæg fra tidligere medlemmer – som tilfældet er i nærværende sag – og da det er Alka, der er den professionelle part i sagen, og da det er Alka, der er koncipist på sine forsikringsbetingelser, så må enhver tvivl herom fortolkes imod Alka, og derfor må bestemmelsen fortolkes således, at et sagsanlæg fra tidligere medlemmer af ejerforeningen – der således ikke var medlem af ejerforeningen på tidspunktet for sagsanlægget – ikke er omfattet af Alkas undtagelsesbestemmelse, hvorfor Alka bør pålægges at acceptere at yde retshjælpsdækning til nærværende sag."

Selskabet har i brev af 25/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen drejer sig om, hvorvidt der kan ydes retshjælp til en sag, hvor klager er adciteret i forbindelse med en sag mellem sælger og køber af en lejlighed.

...

Klager henvendte sig med ønske om at blive kontaktet og Alka Forsikrings medarbejder kontaktede den 12. august 2021 telefonisk klager ved klagers repræsentant ...

[Klagerens repræsentant] oplyste, at der var solgt en ejerlejlighed og køberen havde angiveligt konstateret skimmelsvamp i lejligheden og på den baggrund sendt en regning på 106.000 kr. til sælger, hvorefter sælger af lejligheden havde stævnet ejerforeningen.

Selskabets medarbejder forklarede om retshjælpsdækningen og bemærkede, at det umiddelbart så ud som en 'intern sag', som ikke var dækket af retshjælpsforsikringen, men oplyste samtidig, at ejerforeningens advokat var velkommen til at rette henvendelse til selskabet.

Alka Forsikring modtog den 21. september 2021 mail fra advokaten, hvoraf det fremgik, at køberen af lejlighed havde stævnet sælger af lejligheden for betaling i forbindelse med udbedring af fugtskader, skimmelvækst og ulovlige el-arbejder, hvorefter sælger havde adciteret ejerforeningen. Mailen var vedlagt stævning i hovedsagen med bilag samt adcitationsstævning og adcitationsssvarsskrift.

Alka Forsikring gennemgik sagen og meddelte ved mail af 30. september 2021, at der desværre ikke kunne ydes retshjælpsdækning til ejerforeningen som adciteret, idet der var tale om en sag mellem foreningens medlemmer. Selskabet henviste i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes afsnit 7 punkt 7.3.1.

Klagers advokat meddelte ved mail af 14. oktober 2021, at han ikke var enig i denne betragtning, da sælger jo netop ikke længere var medlem af ejerforeningen.

Alka Forsikring gennemgik sagen på ny, men fastholdt ved mail af 26. oktober 2021 den trufne afgørelse, idet den pågældende retssag netop var opstået grundet sælgers medlemskab af ejerforeningen.

Sagen er nu indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klager – ejerforeningen ... – har tegnet bygningsforsikring i Alka Forsikring. Forsikringen er tegnet på forsikringsbetingelserne Andel-Ejerbolig Plus forsikring 38-9 og indeholder i afsnit 7 retshjælpsforsikring.

Som det fremgår af afsnit 7 omfatter forsikringen den sikrede forening og retshjælp dækker i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 7.2.1. tvister, som er opstået mellem foreningen og andre (tredjemand), og som efter sin art vil kunne behandles af en domstol efter retsplejelovens regler om civile retssager.

Med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 7.3.1. ydes ikke retshjælp til sager, der er anlagt af eller mod lejere/medlemmer og disse indbyrdes.

For så vidt angår hovedsagen er der er ubestrideligt tale om en sag anlagt af et medlem af ejerforeningen.

Hovedsagen er anlagt af et medlem (køber) på baggrund af det tidligere medlems salg af sin lejlighed og udspringer for både sagsøger og sagsøgtes vedkommende således af medlemskabet af ejerforeningen og selskabet må derfor fastholde, at der – udover at være tale om en sag anlagt af et medlem – er tale om en sag mellem medlemmer indbyrdes.

Sagen mellem køber og sælger er i sagens natur ikke dækket på forsikringen, da det er ejerforeningen, der er sikret og afsnit 7.3.1. omhandler således ikke retssager medlemmerne imellem, men netop dækningen af den sikrede forening i forbindelse med sager anlagt af medlemmerne eller medlemmerne imellem.

Det fremgår af afsnit 7.3.1. at sikrede (ejerforeningen) ikke er dækket, når der er tale om en sag, der er anlagt af eller mod et medlem af foreningen eller disse indbyrdes.

At den sikrede forening adciteres i en sag anlagt af et medlem eller mellem medlemmerne indbyrdes er derfor ikke dækket på forsikringen.

Alka Forsikring må med henvisning til de gældende forsikringsbetingelser derfor fastholde, at klager ikke er berettiget til retshjælpsdækning som adciteret i sagen."

Klagerens advokat har i brev af 8/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg må således fastholde, at bestemmelsen i retshjælpsforsikringsvilkårenes § 7.3 (med overskriften: 'Hvilke sager er ikke dækket' efter sin formulering må forstås som en undtagelse til hovedreglen om, at tvister, som er opstået mellem Foreningen og andre (3. mand) og som efter sin art vil kunne behandles af en domstol, er dækket).

Det fremgår ikke af § 7.2.1, at der med udtrykket: 'andre' skal forstås: 'nuværende og tidligere medlemmer af ejerforeningen', og dette må da også fortolkes modsætningsvist i overensstemmelse med undtagelsesbestemmelsen i § 7.3.1, hvorefter fremgår, at 'sager, der er anlagt af medlemmer og disse indbyrdes er ikke dækket'.

Det er således uomtvisteligt, at adcitanten i nærværende sag netop ikke var medlem af ejerforeningen på det tidspunkt, hvor tvisten opstod, og hvor adcitanten valgte at adcitere (indstævne) Ejerforeningen ...

Adcitanten har tidligere været medlem af ejerforeningen, men solgte sin lejlighed, og køberen af adcitantens lejlighed fremkom først med indsigelse vedrørende lejlighedens stand, efter at køberen havde overtaget lejligheden, dvs. på et tidspunkt, hvor sælger (= adcitanten) ikke længere var medlem af ejerforeningen.

Det er således uomtvisteligt, at adcitanten (som solgte sin ejerlejlighed) ikke er eller var medlem af ejerforeningen på det tidspunkt, hvor tvisten opstod, og da det ikke er præciseret i Alkas forsikringsbetingelser, at Alka ikke dækker retstvister imellem tidligere medlemmer af ejerforeningen og ejerforeningen selv (hvilket hverken er præciseret under § 7.3 eller under § 7.2), så er tvisten omfattet af retshjælpsdækningen, hvorfor Alka bør tilpligtes at yde retshjælpsdækning til Ejerforeningen ... i nærværende sag.

Alka er jo naturligvis koncipist på sin egne retshjælpsbetingelser og er derfor den nærmeste til at sørge for at sikre, at vilkårene direkte skriver, at ej heller sager anlagt af tidligere medlemmer af ejerforeningen – som ikke var ejerforeningen på tidspunktet for tvistens opståen – er dækket af retshjælpsdækningen. Da Alka imidlertid ikke har skrevet dette i sine vilkår, så er Alka forpligtet til at yde retshjælpsdækning i nærværende sag."

Selskabet har i brev af 1/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Alka Forsikring er fortsat af den opfattelse, at hovedsagen udspringer af, at et medlem af foreningen har anlagt retssagen mod, ganske vist et tidligere medlem af foreningen, men netop i kraft af sagsøgtes tidligere medlemskab af foreningen, som ejer af den pågældende lejlighed.

Søgsmålsgrunden er således begrundet i begges medlemskab af foreningen, ligesom adciteringen af ejerforeningen udspringer af dette forhold.

Baggrunden for adciteringen af ejerforeningen er netop de pågældendes medlemskab af foreningen.

Der er under alle omstændigheder tale om en sag anlagt mod et medlem af foreningen (køber), hvilket er undtaget i forsikringsbetingelsernes afsnit 7.3.1., uanset det forhold at sagsøger (sælger) ikke længere måtte blive betragtet som medlem.

At ejerforeningen adciteres i en sådan sag er derfor ikke dækket, da ejerforeningen er adciteret i kraft af sagsøgtes medlemskab af foreningen."

Klagerens advokat har i brev af 14/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Der står intet i Alkas forsikringspolice vedrørende betingelserne for at yde retshjælpsdækning, at retshjælpsforsikringen undtager det forhold, at 'hovedsagen udspringer af, at et medlem af foreningen har anlagt retssag mod et tidligere medlem af foreningen, som så adciterer ejerforeningen'.

Ovennævnte undtagelse fremgår ganske enkelt ikke af Alka Forsikrings retshjælpsforsikringspolice, og det er uomtvisteligt, at Ejerforeningen ... er blevet indstævnet af et tidligere medlem af foreningen (og altså ikke af et nuværende medlem af foreningen).

Det er således ganske enkelt ikke korrekt, at der er tale om en sag anlagt mod et medlem af foreningen (køber), og ej heller at dette skulle være undtaget i forsikringsbetingelsernes afsnit 7.3.1.

Sagen er derimod den, at det er køberen, der har anlagt sag mod et tidligere medlem af ejerforeningen, og at dette tidligere medlem af ejerforeningen har adciteret (og dermed anlagt sag imod) Ejerforeningen

Det er således uomtvisteligt ikke et medlem af ejerforeningen, der har indstævnet Ejerforeningen ..., og Ejerforeningen ... er ikke en del af hovedsagen imellem køber og sælger; der er tværtimod anlagt en separat sag med et separat BS-nummer for Retten af et tidligere medlem af ejerforeningen mod Ejerforeningen ... (og da der således ikke er tale om en tvist imellem et medlem af ejerforeningen og selve ejerforeningen, så er nærværende sag ganske enkelt ikke omfattet af ordlyden af undtagelsesbestemmelsen i Alkas forsikringsbetingelser, ej heller afsnit 7.3.1).

Som følge heraf skal Alka Forsikring naturligvis tilpligtes at bekræfte retshjælpsdækning til nærværende sag, som vedrører Ejerforeningen, der er blevet stævnet af et tidligere – men det vil sige ikke nuværende – medlem af ejerforeningen."

Nævnet har fået forelagt selskabets kommentar af 7/4 2022 og klagerens advokats kommentar af 27/4 2022 og 3/5 2022. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets log af telefonsamtale fremgår bl.a.:

"Se mail, jeg ringede til [klagerens repræsentant]. [Klagerens repræsentant] oplyste at der var solgt en ejerlejlighed, og at køberen havde fundet skimmelsvamp, og havde sendt en regning herfor på kr.106.000,- til sælgeren, og nu havde sælgeren stævnet ...-foreningen for kr.106.000,-. Først oplyste at de har talt med en adv. Jeg oplyste om RH, og jeg oplyste at dette umiddelbart ligner en 'intern sag' som ikke er dækket af RH, men at deres adv. jo kan skrive/maile til Alka."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"7.2 Hvilke sager er dækket?"

7.2.1 Forsikringen dækker tvister, som er opstået mellem foreningen og andre (tredjemand), og som efter sin art vil kunne behandles af en domstol efter retsplejelovens regler om civile retssager.

Hvis parterne har aftalt, at tvisten skal afgøres ved voldgift, dækker forsikringen dog alligevel.

7.3 Hvilke sager er ikke dækket?

7.3.1 Sager der er anlagt af eller mod lejere/medlemmer og disse indbyrdes."

Nævnet udtaler:

Klageren – der er en ejerforening – har anmodet om retshjælpsdækning til en retssag, hvor klageren er involveret som adciteret af sælgeren af en ejerlejlighed. Køberen af lejligheden har stævnet sælgeren for fugtskader, skimmelvækst og ulovlige el-installationer, hvorefter sælgeren har adciteret klageren.

Klageren har anført, at klageren ikke er blevet stævnet af et nuværende medlem af ejerforeningen, men af et tidligere medlem. Klageren har anført, at undtagelsesbestemmelsen ikke omfatter sagsanlæg fra tidligere medlemmer. Da selskabet er koncipist af forsikringsbetingelserne, må enhver tvivl heri fortolkes imod selskabet, og derfor må bestemmelsen fortolkes således, at et sagsanlæg fra tidligere medlemmer af ejerforeningen ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelserne.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning. Selskabet har anført, at hovedsagen ”udspringer for både sagsøger og sagsøgte vedkommende således af medlemskabet af ejerforeningen og selskabet må derfor fastholde, at der – udover at være tale om en sag anlagt af et medlem – er tale om en sag mellem medlemmer indbyrdes. Sagen mellem køber og sælger er i sagens natur ikke dækket på forsikringen, da det er ejerforeningen, der er sikret og afsnit 7.3.1. omhandler således ikke retssager medlemmerne imellem, men netop dækningen af den sikrede forening i forbindelse med sager anlagt af medlemmerne eller medlemmerne imellem. Det fremgår af afsnit 7.3.1. at sikrede (ejerforeningen) ikke er dækket, når der er tale om en sag, der er anlagt af eller mod et medlem af foreningen eller disse indbyrdes. At den sikrede forening adciteres i en sag anlagt af et medlem eller mellem medlemmerne indbyrdes er derfor ikke dækket på forsikringen”.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 7.2.1 fremgår det, at "Forsikringen dækker tvister, som er opstået mellem foreningen og andre (tredjemand), og som efter sin art vil kunne behandles af

Ankenævnet for Forsikring

7.

97681

en domstol efter retsplejelovens regler om civile retssager". Det fremgår af punkt 7.3.1, at forsikringen ikke dækker "Sager der er anlagt af eller mod lejere/medlemmer og disse indbyrdes".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har været berettiget til at afvise at yde retshjælpsdækning under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 7.3.1, hvorefter sager –

der er anlagt af eller mod medlemmer og disse indbyrdes – er undtaget dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at hovedsagen er anlagt af køberen af ejerlejligheden og dermed et medlem af ejerforeningen mod den tidligere ejer – sælger – af ejerlejligheden, og det lægges til grund, at adcitationssagen efter det oplyste angår samme tvist og beløb, blot videreført mod ejerforeningen. Ejerforeningen findes under disse omstændigheder som adciteret part i sagen ikke berettiget til retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings