

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. oktober 2022 blev i sag nr. 97736:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Protector Forsikring Danmark
Filial af Protector Forsikring ASA, Norge
Kay Fiskers Plads 9, 3. sal, Vest Tårn
2300 København S

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpforsikring. I klageskema af 07/01 2022 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Se vedhæftede klageskrivelse samt de omtalte og vedhæftede 4 bilag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Retshjælpsdækning til igangværende retssag anlagt mod forsikringstager – samt retshjælpsdækning til netop anlagt ad citationssag med henblik på at friholde forsikringstager for eventuelt beløb de måtte blive dømt til at betale i hovedsagen.

...

Som advokat for [klageren], skal jeg hermed indgive klage til Ankenævnet for Forsikring over afvisning af dækningstilsagn fra foreningens forsikringsselskab Protector Forsikring vedr. retshjælpforsikring.

Undertegnede anmeldte den 21. juli 2021 (bilag 1) en retssag, der var anlagt mod bl.a. forsikringstager, andelsboligforeningen, som jeg repræsenterer.

Anmeldelsen skete til foreningens forsikringsmægler Willis, der har foretaget den videre behandling overfor forsikringsselskabet.

Forsikringsselskabet Protector afviste den 11. oktober 2021 at dække, og Willis fastholdt i blandt andet mail af 14. oktober 2021 dækningen.

Ankenævnet for Forsikring

2.

97736

Ved mail af 15. oktober 2021 fastholdt Protector Forsikring afslaget om dækning, jf. mailtråd med afslag og korrespondance af 11. – 15. oktober 2021 (bilag 2).

Dækningen er nægtet, dels fordi forsikringsselskabet har hævdet, (1) at andelsboligforeningen er forbruger, (2) at skadestidspunktet ligger før forsikringen trådte i kraft pr. 1. januar 2020.

Begge forhold er afvist af Willis og undertegnede med følgende begrundelse:

1. En andelsboligforening er efter fast praksis betegnet både i Ankenævnet for Forsikring og domspraksis som forbruger i relation til forsikring, jf. eksempelvis Ankenævnet for Forsikring's kendelse af 8. september 2021 i sag nr. 96924.
2. Forsikringsselskabet anfører, at søgsmålsgrunden er opstået, før forsikringen er tegnet, hvilket bestrides, jf. mailtråden (bilag 2).

Således er det opståede problem omkring andelsværdifastsættelse for en andel først konstateret i december 2020 og stævning først udtaget i marts 2021.

Det må derfor fastholdes, at det opståede først er konstateret i december 2020 og realiseret ved stævning i marts 2021 og dermed på et tidspunkt, hvor retshjælpsforsikringen hos Protector var tegnet.

Vedrørende skadestidspunktet og spørgsmålet om søgsmålsgrundens opståen, må jeg henvise til den praksis, der eksisterer for Ankenævnet og som nævnt i mailtråd (bilag 2), blandt andet i mail af 14. oktober 2021. Det afgørende tidspunkt for søgsmålsgrunden er således det tidspunkt, hvor uenigheden/tvisten opstod – og det er utvivlsomt først i perioden fra december 2020 til stævningen i marts 2021.

Før det tidspunkt har ingen været opmærksomme på, at der skulle være et problem. Det gøres derfor gældende, at datoen for søgsmålsgrunden ligger indenfor policen med Protector Forsikrings ikrafttrædelse, og at forsikringsselskabet derved er forpligtet til at meddele dækningstilsagn vedrørende retshjælp til retssagen.

Til yderligere belysning af sagen vedlægges som bilag 3 stævning af 29. marts 2021 med bilag samt undertegnede's svarskrift af 10. august 2021 på vegne af forsikringstager, andelsboligforeningen (bilag 4).

Der forefindes mange yderligere processkrifter og bilag, som kan fremlægges, såfremt det ønskes, idet det bemærkes, at der er 4 parter i retssagen.

Herudover er foreningens tidligere administrator [...] inddraget (adcitation) med en friholdelsepåstand, såfremt andelsboligforeningen bliver dømt.

Også dette retsskridt (adcitationen) skal der anmodes om dækningstilsagn til over retshjælpsforsikringen."

Selskabet har i brev af 3/2 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Ankenævnet for Forsikrings hjemmel til at behandle sagen.

Opmærksomheden henledes på, at Protector Forsikring ikke er medlem af Ankenævnet for Forsikring.

2. Søgsmålsgrunden er ikke opstået i forsikringstiden

Det er ifølge forsikringsbetingelserne en betingelse for at yde dækning, at søgsmålsgrunden er opstået samtidig med eller efter, at forsikringen er trådt i kraft, dvs. er opstået i forsikringstiden. Der henvises til betingelsernes punkt 23.22.

Ifølge Den store Danske (se <https://denstoredanske.lex.dk/s%C3%B8gsm%C3%A5lsgrund>) betyder søgsmålsgrund 'sagsøgers begrundelse for sin påstand i retssagen'. På nævnets hjemmeside er det beskrevet, at 'ved 'søgsmålsgrunden' forstås tidspunktet for de centrale omstændigheder, der gav anledning til den senere konflikt.'

I denne sag er den underliggende søgsmålsgrund den påståede overpris, som sagsøger påstår at have betalt i forbindelse med køb af andel, der blev overtaget den 15.09.2016, altså at der blev betalt overpris for andelen i 2016. I forhold til sælgeren af andelen i 2016 gøres dels et tilbagebehandlingskrav og dels et erstatningsansvar gældende.

I forhold til den sikrede andelsboligforening, fremgår det af stævningens side 3, at kravet imod andelsboligforeningen støttes på, at andelsboligforeningen skal have handlet ansvarspådragende ved ulovlig opgørelse og opkrævning af andelsværdien, ligesom det gøres gældende, at der skal ske identifikation mellem andelsboligforeningen og [...] (administratoren), således at eventuelle fejl begået af [administrator] tillægges andelsboligforeningen. Det er Protector's opfattelse, at der også i forhold til den sikrede andelsboligforening, er det fastsættelsen af (over-)prisen på andelen i 2016, der må anses for at være søgsmålsgrunden.

Begge definitioner af 'søgsmålsgrund' nævnt ovenfor fører til dette resultat. Det er den påståede overpris i 2016, som ifølge sagsøger udgør et ansvarspådragende forhold, og som begrunder sagsøgers påstand i retssagen. Ligeledes er overprisen i 2016 de centrale omstændigheder, der gav anledning til den senere konflikt.

Søgsmålsgrunden er således ikke sagsøgers 'opdagelse' i 2020 af, at hun har betalt overpris tilbage i 2016, tilbagebetalingskravet eller indledningen af retssagen om tilbagebetalings og/ eller erstatningskrav, der kan anses for at være 'begrundelsen for påstanden i retssagen' eller 'den centrale omstændighed, der gav anledning til den senere konflikt'.

Søgsmålsgrunden er således opstået senest ved betalingen af den påståede overpris, dvs. i september 2016. Det bemærkes igen, at det påståede ansvarspådragende forhold i forhold til den sikrede andelsboligforening var fastsættelse af prisen på andelen og opkrævning af samme i forbindelse med salget/købet af andelen i 2016.

Vores forsikring er trådt i kraft den 01.01.2020 . Søgsmålsgrunden er således opstået lang tid før vores forsikringstid.

Det forhold, at vores tidligere forsikringstager (og sagsøger og sagens øvrige parter for den sags skyld) først er blevet bekendt med det mulige krav på et langt senere tidspunkt og i vores forsik-

ringstid, kan efter vores opfattelse ikke føre til en ændret vurdering af dækningsspørgsmålet, idet retshjælpsbetingelsernes ordlyd er helt klar omkring, at det er søgsmålsgrundens opståen, der udløser dækningen - og ikke hvornår et krav måtte være rejst, sådan som man fx kender det for erhvervs- og produktansvarsforsikringens 'krav rejst-princip'.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring anser sig for at have hjemmel til at behandle sagen, bør Ankenævnet derfor give Protector medhold.

3. Retshjælpsforsikringen omfatter ikke tvister med administrator

I relation til spørgsmålet om udvidelse af sagen i forhold til at adcitere [administrator] bemærkes følgende:

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, punkt 23.5, 5. punkt, at forsikringen ikke dækker tvister 'mellem sikrede og dennes bestyrelse, ansatte og/eller administrator'.

[Administrator], som er adciteret af den sikrede andelsboligforening med påstand om friholdelse, var administrator på det relevante tidspunkt, som det fremgår af klagerens bilag.

Det er derfor fortsat Protectors opfattelse, at afvisning af at yde retshjælp til adcitationssagen under alle omstændigheder har været berettiget. Protector bemærker i den forbindelse også, at klageren ikke har anført nogen som helst begrundelse for, at Protectors afvisning af at yde retshjælpsdækning til adcitationssagen, skulle have været uberettiget.

Selvom Ankenævnet for Forsikring anser sig for at have hjemmel til at behandle klagen og selv hvis Ankenævnet for Forsikring giver klager medhold i, at der i udgangspunktet skal ydes retshjælpsdækning til hovedsagen, da bør Ankenævnet i hvert fald ikke give medhold for så vidt angår udvidelsen af sagen til også at omfatte adcitationssagen, da tvister med administrator direkte og meget klart er undtaget fra dækningsområdet for retshjælpsforsikringen.

Vi vedhæfter kopi af forsikringsbetingelserne og imødeser Nævnets afgørelse."

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

"Ad 1

Ja, det undrer mig ikke, at Protector heller ikke er medlem af Ankenævnet for Forsikring.

Det ligger vel i tråd med den hidtidige erfaring, jeg har med selskabet, nemlig at de ikke dækker, når det gælder, og vel også undslår sig et medlemskab. Det gør imidlertid ingen forskel i forhold til at rette sig efter Ankenævnets afgørelser, idet selskabet er etableret i Danmark.

Ad 2

Det i klageskrivelsen om søgsmålsgrundens opståen fastholdes.

Ud fra indklagedes synspunkt og skal det følges, må de vel hævde, at søgsmålsgrunden skulle være opstået i 2007 (!), jf. således det i svarskriftet (bilag 4) anførte.

Det giver ikke rigtig nogen mening.

Ad 3

Det er en ny oplysning, at retshjælpen ikke dækker tvister 'mellem sikrede og dennes bestyrelse, ansatte og/eller administrator'. Det er derfor, som jeg oplyste indledningsvis, en forsikring der er kendetegnet ved, at den ikke dækker, når det gælder.

I den forbindelse gøres det gældende, at det forhold, at andelsboligforeningen adciterer administrator med en friholdelsespåstand, ikke er at betragte som en tvist mellem disse, idet tvisten udspringer af et medlems/tidligere andelshavers krav mod foreningen og/eller administrator.

Det beror blot på en tilfældighed, at sagen er anlagt mod andelsboligforeningen og ikke mod administrator.

Det er derfor min opfattelse, at forsikringen også dækker dette, idet der er tale om en adcitation.

Afslutningsvis kan det i øvrigt oplyses, at retssagen er forliget mellem alle parter, jf. vedhæftede retsbog af 16. februar 2022 (bilag 5).

Det er således aftalt, at hver part skulle afholde 1/4 af det påstævnte beløb.

Der er i retsbogen også taget stilling til sagsomkostninger.

Rettens stillingtagen til sagsomkostningerne er truffet ud fra den forligsmæssige afgørelse og er selvfølgelig dermed ikke et udtryk for, hvad de respektive parter repræsenterer herunder underrettede har skulle bruge af tid på sagen.

Jeg kommer derfor selv til at foretage en større afregning overfor forsikringstager, idet sagsomkostningerne mellem min klient og sagsøger er ophævet og der kun er tillagt kr. 1.500 til dækning af retsafgift i adcitationssagen mellem andelsboligforeningen og administrator."

Selskabet har i brev af 29/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Som anført i vores mail af 03.02.2022, så er søgsmålsgrunden efter vores opfattelse opstået i 2016 i forbindelse med den påstående betaling af overpris.

Vi har allerede i mail af 07.01.2022 til [...] afvist at kunne yde dækning i relation til udvidelsen af sagen med inddragelse af [administrator], dels begrundet i, at vi har afvist dækning i hovedsagen og dels begrundet i, at tvister mellem sikrede og administrator direkte er undtaget i forsikringsbetingelserne. Der burde derfor ikke være noget nyt heri.

Det kan i øvrigt ikke være korrekt, når [klagerens advokat] anfører, at adcitationen af [administrator] ikke er udtryk for en tvist. Hvis der ikke var en tvist herom, burde det være aftalt/løst uden retligt. Det indgåede forlig synes i øvrigt heller ikke at støtte, at der ikke skulle være en tvist mellem [administrator] og andelsboligforeningen, idet forliget ikke indebærer, at [administrator] friholder andelsboligforeningen. Det bemærkes videre, at retshjælpsforsikringens dækningsomfang netop er i forbindelse med konkrete og aktuelle tvister, hvorimod forsikringen ikke dækker udgif-

ter til almindelig advokatbistand. Så hvis der ikke var tale om en aktuel og konkret tvist, så skulle forsikringen allerede af den grund ikke yde dækning.

Vores afvisning af at yde forsikringsdækning – både for så vidt angår tidspunktet for søgsmålsgrundens opståen og for så vidt angår tvister med administratoren – er som anført begrundet i vilkårene, der er udtryk for den aftalte dækning, ikke en vilkårlig afvisning fra Protector Forsikrings side, som [klagerens advokats] indignation kunne give indtryk af. Undtagelsen vedr. tvister mellem sikrede og dennes bestyrelse, ansatte og/eller administrator er klart og tydeligt formuleret i betingelserne og må derfor kunne gøres gældende af Protector. Den etablerede forsikringsdækning, herunder de nærmere vilkår for dækningen, har været forhandlet mellem Protector og den forsikringsmægler, der har repræsenteret [administrator] og dermed også de sikrede boligforeninger og er givetvis et udtryk for en helt sædvanlig afvejning mellem forsikringsselskabets risikoappetit, de sikredes forsikringsbehov og -ønsker og den pris, man var villig til at betale. Opmærksomheden henledes igen på, at [administrator] og de sikrede boligforeninger har været repræsenteret af en forsikringsmægler under forhandlingerne om forsikringens etablering, herunder forhandling af vilkår."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 17/6 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Det anførte om at andelsboligforeningens adcitation af [administrator] med friholdelsespåstand og at det indgået forlig ikke skulle støtte, at der er en tvist, blot fordi forliget ikke indebærer, at [administrator] friholder andelsboligforeningen, bestrides.

Et forlig er et udtryk for en afvejning af bl.a. den procesrisiko, der altid er for parterne her under for omkostninger, og det forhold, at [administrator] ikke 100% friholder andelsboligforeningen, gør ikke, at der ikke foreligger en tvist.

Argumentet er søgt og uden hold i nogen retlig virkelighed.

Det bemærkes i øvrigt at Protector ikke har kunne inddrages i spørgsmålet om indgåelse af forlig, fordi de blot har afvist at skulle dække noget som helst.

Det indgåede retsforlig er både fornuftigt og rigtigt, dels under hensyn til det store antal parter, der var tale om, dels ud fra omkostningsmæssige betragtninger, og med en tvist med 5 involverede parter, gør det forliget ganske rimeligt.

Jeg skal oplyse, at jeg også for så vidt har måtte afregne sagen overfor mine klienter, og at ankenævnets afgørelse derfor imødeses, således at et rimeligt bidrag fra retshjælp kan dække deres omkostninger.

I øvrigt giver det af Protector anførte ikke anledning til yderligere bemærkninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af modpartens stævning af 29/3 2021 mod bl.a. modparten fremgår bl.a.:

"SAGSFREMSTILLING

Ankenævnet for Forsikring

7.

97736

[...] erhvervede i 2013 andelslejligheden beliggende [...] (Andelslejligheden), jf. købsaftale i bilag 1. Det fremgår heraf, at der i andelsværdien på 1.087.763 kr. blev givet et nedslag på 285.310,20 kr. Denne købsaftale er [modparten] først kommet i besiddelse af i december 2020.

I henhold til købsaftale af 24. august 2016, bilag 2, erhvervede [modparten] som køber Andelslejligheden af [...] som sælger. Overtagelsesdagen var den 15. september 2016. I denne handel blev der ikke givet nedslag i andelsværdien, jf. faktura af 15. september 2016, bilag 3. Opkrævningen skete af [...], som er administrator for Boligforeningen.

Andelskronen ved [modpartens] erhvervelse var 220,00 kr., jf. årsrapport for 2014/2015 udarbejdet af [...], bilag 4, som sammen med referat af seneste ordinære generalforsamling af 29. september 2015, bilag 5, var en del af handlen i august 2016.

I nøgleoplysningsskema, som var en del af handlen i august 2016, var boligens andelsværdi opgjort 1.087.163,00 kr., bilag 6-7.

I forbindelse med [modpartens] salg af Andelslejligheden blev andelsværdien opgjort af [administrator] hvilket gav anledning til korrespondance mellem [administrator] og Boligforeningen, som blev bekendt med, at [modparten] ved sin erhvervelse i august 2016 havde betalt for meget for andelen. Det var først ved denne mailkorrespondance mellem [administrator] og Boligforeningen med [modparten] som Cc modtager, bilag 8, at [modparten] blev bekendt med den for meget erlagte købesum. I umiddelbar forlængelse heraf modtog [modparten] orienteringsbrev fra [administrator], bilag 9. Som bilag 10 vedlægges opmåling fra landinspektør [...] af 4. januar 2021.

Boligforeningens vedtægter fremlægges som bilag 11.

Påstanden er opgjort som følgende:

Andelsboligens værdi er i overdragelsesaftalen mv. opgjort til 1.087.163,00 kr., hvilket kommer fra daværende andelskrone 220,00 kr. x det oprindelige indskud 4.941,65 kr. (m² x 56 kr.), udregnet som følgende:

Andelsindskud af 5. sal	3.642,64 kr.	*	andelskronen 220,00 kr.	=	801.380,80 kr.
Andelsindskud af 6. sal (loft)	1.299,01 kr.	*	andelskronen 220,00 kr.	=	285.782,20 kr.
I alt	4.941,65 kr.	*	andelskronen 220,00 kr.		1.087.163,00 kr.

Idet loftarealet over Andelslejligheden i 5. th. forud for [modpartens] erhvervelse var inddraget i Andelslejligheden, skulle der ifølge [modparten] andelsindskud på 56 kr. pr m² for det fulde antal kvadratmeter på 23,20 m² = 1.299,01 kr., og ikke kun 1/3 som foreskrevet i vedtægterne, bilag 10.

[Modparten] har således betalt 285.782,20 kr. * 2/3 = 190.521,47 kr. for meget for Andelslejligheden.

[Advokat] sendte på vegne af [modparten] påkravsskrivelse til [sælger] bilag 12, som blev besvaret af [advokat] på vegne af [sælger] den 5. marts 2021, bilag 13. Endvidere sendte [modpartens advokat] et brev til [administrator] og bestyrelsen i Boligforeningen, bilag 14.

Idet [sælger] gennem [advokat] har afvist tilbagebetalingskravet ved påberåbelse af forældelse, er nærværende stævning nødvendiggjort. Endvidere har [administrator] på vegne af Boligforeningen i bilag 9 henvist [modparten] til at afklare spørgsmålet med sælger.

ANBRINGENDER

Der er mellem parterne enighed om, at købesummen for loftet er opgjort forkert, jf. bilag 8 og 12. Som følge heraf er der handlet i strid med reglerne om maksimalpriser, jf. andelsboligforeningslovens § 5.

Det gøres således over for [sælgeren] gældende, at [sælgeren] har opnået en uberettiget merpris for andelslejligheden. [Sælgeren] skal derfor fralægge sig det beløb, der er modtaget i strid med andelsboligforeningsloven, herunder erstatte [modparten] det tab, hun har lidt på grund af fejlen, jf. andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3.

Det gøres endvidere gældende, at [sælgeren] har handlet ansvarspådragende, idet [sælgeren] ved erhvervelsen af Andelslejligheden fik fradrag, bilag 1, uden at der blev givet fradrag ved [sælgerens] salg af Andelslejligheden, bilag 2.

Det er således uden betydning for [modpartens] krav mod [sælgeren], om [...], [administrator] og/eller Andelsboligforeningen har lavet fejl ved beregning af købesummen ved handlen i august 2016.

For så vidt angår [...] gøres det gældende, at [...] er ansvarlig for fejl i årsrapporten, bilag 4, side 12, som har ført til, at [modparten] betalte for meget for andelen.

For så vidt angår Boligforeningen gøres det gældende, at Boligforeningen har handlet ansvarspådragende ved ulovlig opgørelse og opkrævning af andelsværdien. Endvidere gøres det gældende, at der kan ske identifikation mellem Boligforeningen og [administrator], således [administrators] handlinger som administrator for Boligforeningen kan tillægges Boligforeningen.

[Modparten] var ikke ved overdragelsen i 2016 repræsenteret af advokat, hvorfor [modpartens] konkrete forhold ikke gav anledning til at lade prisen efterprøve.

Det bestrides, at kravet er forældet. Det gøres i den forbindelse gældende, at forældelsesfristen først løber fra 22. december 2020, hvor [modparten] blev bekendt, at andelen har været handlet til overpris.

Det bestrides således, at forældelsesfristen løber fra den 25. august 2016, hvor [modparten] underskrev overdragelsesaftalen, bilag 2."

Af klagerens svarskrift af 10/8 2021 til stævningen fremgår bl.a.:

"PÅSTAND
Frifindelse.

SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING

Indledningsvis skal det oplyses, at da andelsboligforeningen netop pr. 1. juli 2021 har skiftet administrator fra [...] til [...], har det for andelsboligforeningen (og undertegnede) været svært at fremskaffe alle nødvendige oplysninger til brug for sagen, men i nærværende svarskrift fremlægges hermed det materiale, der supplerende har kunne findes af relevans og til belysning af det opståede problem.

Til beskrivelse af det opståede er det forsøgt fra undertegnede side at finde ud af, præcist hvad der regnskabsmæssigt er sket vedrørende den i sagen omhandlede andelslejlighed [...], herunder hvad der er sket ved en tilsvarende lejlighed i foreningen, der ligeledes har fået tilkøbt et loftsareal, nemlig [...] til sammenligning.

De to lejligheder blev ejet af to brødre, som begge i henhold til vedtægternes § 6 tilkøbte et loftsareal.

For nærværende har der ikke umiddelbart kunne findes noget om deres køb af loftarealer m.v., men alene om hvad der er sket, da de efterfølgende sælger deres lejligheder.

Ved overdragelsesaftale pr. 1. marts 2007 af den i sagen omhandlede lejlighed [...] (bilag IIA) blev den pågældende lejlighed første gang overdraget efter tilkøbet af loftsareal. Arealet fremgår på side 1.

På side 2 fremgår andelsværdi ved overdragelsen således:
'Oprindeligt indskud (3.642,64 + 433,01) 4.075,65 Kr.
Andelsværdi 937.399,50 Kr.'

Af overdragelsesaftalen side 5 er et særligt afsnit: 'Sammenlægning af 5. sals lejligheder og loftsarealer – særligt vedr. sælger'

Af dette afsnit fremgår det, at sælgers provenu ved salg af loftsarealet er kr. 30.310,56. Endvidere at: 'Reguleringen til den nye andelskrone, kr. 69.281,74, tilfalder foreningen og indgår i dennes formue.'

På side 6, 1. afsnit, fremgår arealerne.

Det vil sige, at det ud fra overdragelsesaftalen er helt klart, dels at det yderligere indskud for loftsarealet er kr. 433,01, dels at dette har en samlet andelsværdi på kr. 99.592,30, hvoraf sælger får kr. 30.310,56 og foreningen kr. 69.281,74.

Ved en umiddelbar læsning af den af revisor udarbejdede årsrapport 2005/06 (bilag IIIA) og årsrapport 2006/07 (bilag IIIB), ser det ud til, at dette på helt uforklarlig og forkert vis tilsyneladende er mundet ud i et andelsindskud på kr. 1.299,01 og med en andelsværdi i årsrapporten 2006/07 på kr. 298.772. Dette på trods af at det ikke er et beløb, der er indbetalt og/eller set bogført som indbetalt eller fremgår af overdragelsesaftalen (bilag IIA).

Ved den første overdragelse af den tilsvarende lejlighed med loftsareal [...] juli 2012 (bilag IIB), er værdien af loftsarealet anført på side 2.

Almindelig andelsværdi for lejligheden er på kr. 1.109.603 i overensstemmelse med andelsværdiopgørelse i årsregnskab 2009/10 (bilag IIIG) samt tilsvarende årsrapport 2011/12 (bilag IIH), idet andelskronen er kr. 220 i begge årsregnskaber.

Det er ikke anført, hvorledes loftsarealet fremkommer, men det kan opgøres på tilsvarende måde som ovenfor, jf. overdragelsesaftalen bilag IIA:

Areal 21,09 m² x 56,04 (indskud pr. m²) x andelskronen kr. 220 x 1/3 = kr. 86.671,46

Aftalen er indgået omkring 1. april 2012.

Dette er imidlertid af revisor i årsrapport 2011/12, side 9, blevet til en andelsværdi af [...] med et indskud på kr. 1.181,90, på kr. 260.018, det vil sige 3 gange så højt som i overdragelsesaftalen (bilag IIB). Det vil igen sige, at den fejl, der tilsyneladende ses begået af revisor ved førstegangssalget pr. 1. marts 2007 af den i sagen omhandlede lejlighed [...], her er gentaget og tilsyneladende misforstået.

Jeg/andelsboligforeningen har for nærværende ikke adgang til bogføringsmaterialet fra dengang og kan derfor for nærværende ikke komme det nærmere, men ud fra det anførte, er der uoverensstemmelse mellem overdragelsesaftalens indhold og betalinger og det i årsregnskabet anførte herom.

Det skal for en god ordens skyld og supplerende oplyses, at for så vidt angår boligafgiften for de to lejligheder, ses disse at betale 1/3 af den normale boligafgift pr. m², det vil sige på tilsvarende måde som fastsat vedrørende andelsværdi, jf. ovennævnte overdragelsesaftaler.

Det er endnu ikke lykkedes at komme i besiddelse af årsrapport for 2012/13, som eventuelt kan oplyse mere om håndteringen af foreningens indtægter vedrørende salg af lejligheden.

Så ovenstående kan jo være en forklaring på, at revisor ikke har kunne få sin årsrapport til at stemme, idet det virker som om, det alene er revisor, der har fastsat det i dennes årsrapporter anførte andelsindskud, da de ikke stemmer overens med det, der fremgår af overdragelsesaftalerne ved førstegangssalg af lejlighederne.

Andelsboligforeningen ses derfor ikke at have fået den indtægt ved salg af disse loftsarealer, som anført af [revisor].

Vedrørende de efterfølgende overdragelsesaftaler (bilag 1 og bilag 2) er disse jo senere overdragelser, hvor andelsværdierne blot er afregnet køber og sælger imellem via foreningen på sædvanlig måde, men uden at andelsboligforeningen har skulle have nogen andel af disse.

For fuldstændighedens skyld og som almindelig oplysning i sagen fremlægges seneste årsrapport for 2019/20 (bilag IIC), hvoraf det fortsatte men tilsyneladende fejlagtige både indskud og andelsværdi er anført.

Yderligere fremlægges overdragelsesaftalen pr. 1. marts 2021 (bilag IID), hvor sagsøger [...] sælger lejligheden pr. 1. marts 2021 til den andelsværdi, som nu tidligere administrator [...] har korrigeret til, jf. bilag 9.

Endelig fremlægges en oversigt visende samtlige andelshavere med indflytningsdag, indskud, areal og boligafgift pr. 1. juli 2021 (bilag IIE), idet spørgsmålet om andelsindskud for de to lejligheder stadig ikke er håndteret.

ANBRINGENDER

Til støtte for den nedlagte påstand gøres følgende gældende:

Indledningsvis bemærkes det, at sagsøger har gjort gældende, at der er tale om overpris.

Sagsøger har imidlertid ikke oplyst præcist hvilke bestemmelser i Lov om Andelsboligforeninger, dennes krav skulle udspringe af, det vil sige være fejlagtigt beregnet i forhold til.

Sagsøger opfordres (1) til at oplyse nærmere herom.

Det er umiddelbart andelsboligforeningens vurdering, at nærværende sag ikke er en almindelig overprissag, idet prisen ikke er fastsat i strid med Lov om Andelsboligforeninger.

Ud fra det fremkomne ser det mere ud som om, der er tale om en enten af administrator og/eller revisor fejlagtig håndteret og/eller misforståelse af foreningens vedtægter om prisfastsættelse og fordeling i forhold til inddragede loftsarealer.

Et forhold, der ikke er reguleret i Lov om Andelsboligforeninger, men som beror på andelsboligforeningen selv og dens vedtægter.

For nærværende ses det opståede at bero på revisors beregning og fastsættelse af andelsværdi, og der er intet i det der hidtil er fremkommet, der gør, at det er noget, som foreningen eller dens administrator har håndteret forkert.

Således er regnskabsmaterialet, herunder revisors opstilling af andelsindskud og andelsværdier udelukkende noget, der ses sket i dennes årsrapporter, men ikke noget der er sket hos andelsboligforeningen og/eller dennes administrator.

Det forhold, at andelsboligforeningen eller administrator har håndteret overdragelsesaftalerne i overensstemmelse med årsrapporterne gør som udgangspunkt igen forskel.

Andelsboligforeningen har således ikke fået indtægter i forhold til den af revisor opgjorte andelsværdi for hverken den i sagen omhandlede lejlighed eller den tilsvarende lejlighed med tilkøbt loftsareal.

Der ses som udgangspunkt ingen sammenhæng mellem den/de af revisor udarbejdede årsrapporter og de oprindelige overdragelsesaftaler.

Vedrørende spørgsmålet om forældelse, jf. nu tidligere Lov om Andelsboligforeninger § 16, stk. 3, ses den i nærværende sag omhandlede problemstilling ikke umiddelbart at vedrøre en handel i strid med Lov om Andelsboligforeninger, hvorfor kravet heller ikke umiddelbart ses forældet som følge heraf."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

" Retshjælp – Hvad omfatter forsikringen?

23.3 Forsikringen omfatter:

- Forsikringens formål er at betale sagsomkostninger ved retstvister som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.
- Der ydes ikke dækning for almindelig advokatrådgivning eller klage/ankenævnsbehandling.
- Forsikringen dækker kun, når en advokat har påtaget sig sagen.
- Advokaten skal indgive anmeldelse til selskabet, så snart denne har påtaget sig sagen, og inden yderligere skridt foretages.
- Advokaten kan dog foretage sådanne skridt, som ikke tåler opsættelse.

Retshjælp - Dækningsomfang

23.4 Forsikringen dækker:

- Forsikringen dækker tvister, der er opstået i forbindelse med ejendommens drift, hvor sikrede er part i sin egenskab af ejer eller bruger af ejendommen.
- Ved tvister forstås konkrete og aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.
- Selskabet skal på det foreliggende grundlag afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten efter sin art er omfattet af forsikringen.
- Selskabet har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed. Dæknings-tilsagn er begrænset til omkostninger der står i rimeligt forhold til sagens genstand.

23.5 Forsikringen dækker ikke:

...

- Tvister mellem sikrede og dennes bestyrelse, ansatte og/eller administrator.

...

Retshjælp – Forsikringsperioden

23.22 Forsikringen dækker kun omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidig med eller efter, at forsikringen er trådt i kraft.

23.23 Det er tillige en betingelse, at søgsmålsgrunden er opstået inden forsikringens ophør og at der er sket anmeldelse til selskabet senest 3 måneder derefter."

Nævnet udtaler:

Klageren, der er andelsboligforeningen, har tegnet retshjælpsforsikring, der trådte i kraft den 1/1 2020. Klageren har anmodet selskabet om retshjælpsdækning til en retssag, der vedrører ulovlig opgørelse og opkrævning af andelsværdien ved salg af andelslejlighed i 2016. Klageren ønsker endvidere at få retshjælp til en adcitationssag mod administratoren med henblik på, at friholde forsikringstageren for et eventuelt beløb, de måtte blive dømt til at betale under hovedsagen.

Klageren har anført, at det afgørende tidspunkt for søgsmålsgrunden er det tidspunktet, hvor uenigheden/tvisten opstod, og at tvisten i nærværende sag først opstod i perioden fra december 2020, hvor problemet med andelsværdifastsættelsen blev konstateret, til marts 2021, hvor der blev udtaget stævning. Datoen for søgsmålsgrunden ligger derfor i forsikringstiden.

Med hensyn til adcitationssagen har klageren anført, at det forhold at andelsboligforeningen adciterer administrator med en friholdelsespåstand, ikke er at betragte som en tvist mellem disse, idet tvisten udspringer af et medlems/tidligere andelshavers krav mod forening og/eller administrator. Selskabet skal derfor også yde dækning til adcitationssagen.

Selskabet har anført, at sagen bør afvises, da selskabet ikke er medlem af Ankenævnet for Forsikring. Selskabet har endvidere afvist at yde retshjælpsdækning, idet søgsmålsgrunden er opstået før forsikringens ikrafttræden. Selskabet har anført, at søgsmålsgrunden er opstået senest ved betalingen af den påstående overpris i september 2016, idet det påståede ansvarspådragende forhold, i forhold til den sikrede andelsboligforening, var fastsættelsen af prisen på andelen, samt opkrævningen af samme i forbindelse med salget/købet af andelen i 2016. Selskabet har anført, at det ikke kan føre til andet resultat, at sagens parter først er blevet bekendt med det mulige krav på et langt senere tidspunkt, idet det er søgsmålsgrundens opståen, der udløser dækningen, og ikke tidspunktet, hvor et eventuelt krav måtte være rejst.

I henhold til adcitationssagen har selskabet anført, at retshjælpsforsikringen ikke omfatter tvister med administrator jf. forsikringsbetingelsernes punkt 23.5, 5. punkt. Selskabet har anført,

at vedkommende, som er adciteret af den sikredes andelsboligforening med påstand om friholdelse var administrator på det relevante tidspunkt.

Af modpartens stævningsudkast af 29/3 2021 fremgår: "**SAGSFREMSTILLING** [Tidligere sælger] erhvervede i 2013 andelslejligheden beliggende [...] (Andelslejligheden), jf. købsaftale i bilag 1. Det fremgår heraf, at der i andelsværdien på 1.087.763 kr. blev givet et nedslag på 285.310,20 kr. Denne købsaftale er [modparten] først kommet i besiddelse af i december 2020. I henhold til købsaftale af 24. august 2016, bilag 2, erhvervede [modparten] som køber Andelslejligheden... I denne handel blev der ikke givet nedslag i andelsværdien... Opkrævningen skete af [...], som er administrator for Boligforeningen. Andelskronen ved [modpartens] erhvervelse var 220,00 kr.... var en del af handlen i august 2016. I nøgleoplysningsskema, som var en del af handlen i august 2016, var boligens andelsværdi opgjort 1.087.163,00 kr.... I forbindelse med [modpartens] salg af Andelslejligheden blev andelsværdien opgjort af [administrator] hvilket gav anledning til korrespondance mellem [administrator] og Boligforeningen, som blev bekendt med, at [modparten] ved sin erhvervelse i august 2016 havde betalt for meget for andelen. Det var først ved denne mailkorrespondance mellem [administrator] og Boligforeningen med [modparten] som Cc modtager... at [modparten] blev bekendt med den for meget erlagte købesum. I umiddelbar forlængelse heraf modtog [modparten] orienteringsbrev fra [administrator]... Påstanden er opgjort som følgende: Andelsboligens værdi er i overdragelsesaftalen mv. opgjort til 1.087.163,00 kr.... Idet loftarealet over Andelslejligheden i 5. th. forud for [modpartens] erhvervelse var inddraget i Andelslejligheden, skulle der ifølge [modparten] andelsindskud på 56 kr. pr m² for det fulde antal kvadratmeter på 23,20 m² = 1.299,01 kr., og ikke kun 1/3 som foreskrevet i vedtægterne, bilag 10. [Modparten] har således betalt 285.782,20 kr. * 2/3 = 190.521,47 kr. for meget for Andelslejligheden... **ANBRINGENDER** Der er mellem parterne enighed om, at købesummen for loftet er opgjort forkert... Det gøres således over for [sælgeren] gældende, at [sælgeren] har opnået en uberettiget merpris for andelslejligheden. [Sælgeren] skal derfor fralægge sig det beløb, der er modtaget i strid med andelsboligforeningsloven, herunder erstatte [modparten] det tab, hun har lidt på grund af fejlen, jf. andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3. Det gøres endvidere gældende, at [sælgeren] har handlet ansvarspådragende,

idet [sælgeren] ved erhvervelsen af Andelslejligheden fik fradrag, bilag 1, uden at der blev givet fradrag ved [sælgerens] salg af Andelslejligheden... Det er således uden betydning for [modpartens] krav mod [sælgeren], om [...], [administrator] og/eller Andelsboligforeningen har lavet fejl ved beregning af købesummen ved handlen i august 2016... For så vidt angår Boligforeningen gøres det gældende, at Boligforeningen har handlet ansvarspådragende ved ulovlig opgørelse og opkrævning af andelsværdien. Endvidere gøres det gældende, at der kan ske identifikation mellem Boligforeningen og [administrator], således [administrators] handlinger som administrator for Boligforeningen kan tillægges Boligforeningen".

Klageberettigelse

Nævnet bemærker indledningsvist, at det fremgår af nævnets vedtægter § 2, at nævnet behandler klager fra forbrugere over tvister, der udspringer af en forsikringsaftale eller en pensionsaftale mellem en forbruger, der bor i EU- eller EØS-land, og et forsikringsselskab (en erhvervsdrivende), som er etableret i Danmark. 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".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er tale om forsikringsforhold af erhvervsmæssig karakter, og at det indklagede selskab er etableret i Danmark. Nævnet er derfor kompetent til at behandle sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den tvist, som Andelsboligforeningen søger retshjælpsdækning til, ikke vedrører et erhvervsmæssigt forhold, idet tvisten vedrører andelsbolighaverens påstand om andelsboligforeningens ansvarspådragende handling i forbindelse med fastsættelse af andelsværdien ved køb/salg af én andelsbolig. Det kan ikke føre til andet resultat, at det indklagede selskab ikke er medlem af Ankenævnet for Forsikring.

Ankenævnet for Forsikring

16.

97736

Søgsmålsgrund

Af forsikringsbetingelsernes punkt 23.22 fremgår det, at "Forsikringen dækker kun omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidig med eller efter, at forsikringen er trådt i kraft".

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til både hovedretssagen og adcitationssagen under henvisning til, at søgsmålsgrunden er opstået forud for dækningens ikrafttræden den 1/1 2020, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 23.22.

Nævnet finder, at den væsentligste årsag til tvisten må være boligforeningens/administratorens ansvarspådragende handling i forbindelse med opgørelse og opkrævning af andelsværdien i august 2016.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at modparten i stævningen af 29/3 2021 har nedlagt påstand om, at modparten i forbindelse med køb af andelslejligheden i august 2016 har betalt 190.521,47 kr. for meget, da modparten mener, at den tidligere sælger ved erhvervelsen af andelslejligheden, fik fradrag, uden at der blev givet fradrag ved sælgerens salg af andelslejligheden, og at boligforeningen har handlet ansvarspådragende ved ulovlig opgørelse og opkrævning af andelsværdien.

Det forhold, at der først efter forsikringens ikrafttræden er opstået tvist mellem parterne 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

17.

97736



Jens Kruse Mikkelsen

formand