665/03

Den 17. februar 2003 blev i sag nr. 58.901:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx xxxx

mod

Alm. Brand
Provinsforsikring A/S
Stilling Kirkevej 10
8660 Skanderborg

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Alm. Brand Provinsforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til en retssag mod klageren.

Selskabet, der har afvist at yde retshjælpsdækning, har i skrivelse af 31/7 2002 til nævnet bl.a. anført følgende:

"Det fremgår af sagen at klageren er ansat som ejendomsmæglerassistent hos Ejendomsmæglerfirmaet P. & V.

Af stævningen ses det at sagsøgerne henvender sig til klageren(sagsøgte) i forbindelse med dennes ansættelse hos Ejendomsmæglerfirmaet P. & V., idet de ønsker at få afhændet en ejendom.

Sagsøgerne får efterfølgende tilsendt et salgsbudget fra klageren på ejendommen de ønsker at afhænde og de forespørger ved samme lejlighed, om der kan laves en vurdering, af et andet hus de ejer.

Der bliver ligeledes udarbejdet salgsbudget for den anden ejendom og under gennemgang af budgettet, foreviser klageren en beskrivelse af et hus, som klageren ejer og som muligvis kan have sagsøgernes interesse.

Der bliver efterfølgende indgået aftale gående ud på, at sagsøgerne køber klagerens ejendom, imod denne køber den ene af de af sagsøgerne ejede ejendomme.

Ligeledes blev det aftalt, at den anden ejendom sagsøgerne ejede blev sat til salg såfremt den ikke blev solgt inden en vis periode, skulle klageren købe denne.

Klageren tilbød i forbindelse med handlen, at frafalde ejendomsmæglerhonoraret for så vidt angik det hus, som klageren skulle købe af sagsøgerne og ligeledes at berigtige handlen, således sagsøgerne kunne spare advokatomkostningerne.

Det fremgår af bilagene ... i stævningen at salgsopstillingen, salgsbudget, købsaftale og endeligt skøde bliver udformet på ejendomsmæglerfirmaets papirer af klageren.

Af sagsøgerne er det gjort gældende, at klageren i forbindelse med handlen har tilsidesat bestemmelserne i §§ 15 og 16 i lov nr. 453 af 30. juni 1993 der omhandler formidlerens rolle i hushandler.

Med andre ord bliver det fra sagsøgernes side gjort gældende, at klageren har optrådt som ejendomsmægler under handlen med ejendommene og ikke som privatperson.
...
På baggrund af ovenstående gøres det gældende:

- At klageren er kommet i kontakt med sagsøgerne via sin stilling som ejendomsmægler og endvidere henvender sagsøgerne sig hos ejendomsmæglerfirmaet.
- At klageren under alle forhandlingerne optræder som ejendomsmægler og ikke som privat.
- At klageren i forbindelse med handlen ikke kun tager en ejendom i bytte men to, således han via ejendomsmæglerfirmaet skal forsøge at sælge den ene videre.
- At klageren skal have ejendomsmæglerhonorar, såfremt det lykkedes ham at sælge den ejendom der er sat til salg.

- At alle dokumenter er udfærdiget af klageren og på ejendomsmæglerfirmaets papirer med dets logo osv.
- At klageren har købt og solgt flere ejendomme, som han ikke selv har beboet på noget tidspunkt.
- At klageren har optrådt under handlerne på en sådan måde, at det må betegnes som ejendomsmægler og ikke som privat.
- At klagerens medvirken ved køb og salg af ejendommene har et sådan omfang, at det må betragtes som erhvervsmæssigt, mindst som hobby- eller bierhverv.
- At afslaget på forsikringsdækning på baggrund af ovenstående er berettiget i henhold til forsikringsbetingelserne."

I skrivelse af 14/8 2002 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Under henvisning til tidligere korrespondance i ovennævnte sag, finder jeg anledning til at påpege, at F.K. [klageren] ikke er indehaver af EDC ejendomsmæglerne P. & V.

F.K. er ansat som lønmodtager.

F.K. har solgt sit personlige hus og det er som sælger af huset han er stævnet og ikke som ejendomsmægler.

Kravet imod ejendomsmæglerfirmaet ses ikke at være forfulgt, hvorfor der heri ligger en anerkendelse af, at der ikke er sket fejl i forbindelse med sagsbehandlingen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?**

1. Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet, og som efter deres art vil kunne behandles af en domstol efter retsplejelovens regler om civile sager.

…

§ 3. Hvilke tvister er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?

1. Tvister i forbindelse med erhvervsudøvelse. Ved erhvervsudøvelse forstås:

a) Tvister vedrørende sikredes selvstændige virksomhed, hvad enten der er tale om hovederhverv, bierhverv eller hobbypræget erhverv.

b) Formuedispositioner i forbindelse med de under a) nævnte forhold.

c) Tvister af enhver art, opstået i forbindelse med sikredes ansættelsesforhold."

Nævnet udtaler:

Retssagen mod klageren vedrører og udspringer klart af hans erhvervsudøvelse og er derfor undtaget fra forsikringsdækning.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Henning Jønsson