795/08

Den 19. maj 2008 blev i sag nr. 72.647:

xxxx xx xxx xxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning i forbindelse med en retssag, hvor de er stævnet.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at tvisten vedrører klagernes erhvervsudøvelse og dermed er undtaget fra forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at klagerne solgte deres ejendom, der er en beboelsesejendom med mulighed for erhverv, med overtagelse den 1/9 2006. I forbindelse med salget oplyste klagerne af uvisse årsager kun køberne om eksistensen af én ud af to el-målere i ejendommen. Klagerne oplyste alene køberne om elmåleren og forbruget i den private del af ejendommen, mens klagerne undlod at gøre opmærksom på måleren og forbruget i erhvervsdelen. Klagerne blev derefter stævnet med påstand om betaling af 165.875 kr. til køberne af ejendommen, idet købernes advokat bl.a. gjorde gældende, at klagerne ikke havde opfyldt deres loyale oplysningspligt med hensyn til oplysning om antal elmålere og det samlede årlige elforbrug.

Klagernes advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal yde retshjælpsdækning til sagen. Advokaten har i skrivelse af 9/10 2008 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med sagens anmeldelse overfor retshjælpsforsikringsselskabet svarer selskabet i forbindelse med den endelige afvisning af anmeldelsen, at tvister i forbindelse med erhvervsudøvelse ikke dækkes. Ved erhvervsudøvelse forstås;

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

Hertil skal jeg bemærke, at der ikke er tale om sikredes selvstændige virksomhed. Tvisten opstår i forbindelse med salg af den forsikrede ejendom, og har som sådan ikke noget med den selvstændige virksomhed at gøre. Mine klienter skifter bopæl.

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

Hertil skal jeg bemærke, at der ikke er tale om en formuedisposition, der har erhvervsmæssig karakter. Klagerne fraflytter deres beboelsesejendom, hvortil der har været knyttet nogle arealer med tilladelse til at anvende disse erhvervsmæssigt. Der er således ikke tale om erhvervsmæssige formuedispositioner, men om helt sædvanlige dispositioner af privatretlig karakter.

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

Hertil skal jeg bemærke, at det intet har med sikredes ansættelsesforhold at gøre."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afgørelsen og til støtte herfor i skrivelse af 22/11 2007 bl.a. anført:

"I forbindelse med ejendomssalget blev det bl.a. oplyst, at det seneste års elforbrug var på 8.266 kWh, svarende til en udgift på 13.281,65 kr.

Efter overtagelsen modtager køberne to 'velkomstbreve' fra elforsyningsselskabet …, hvor det bl.a. fremgår, at der er to målere på ejendommen, og at det anslåede samlede forbrug er på henholdsvis 6.934 kWh og 17.141 kWh, svarende til en samlet udgift på 40.927,50 kr. ved en enhedspris på 1,70 kr.

Køberne har på denne baggrund rejst krav mod sælgerne af ejendommen, med krav om disses betaling af merudgiften på 27.645,85, kapitaliseret med en faktor 6, eller i alt 165.875 kr., idet det bl.a. gøres gældende, at sælgerne har tilsidesat deres oplysningspligt om det reelle elforbrug.

[Klagerne] erkender i svarskriftet, at der i forbindelse med salget ved en fejl angiveligt kun er medtaget oplysninger om elforbruget i boligdelen af ejendommen, og ikke f.s.v.a. erhvervsdelen, men bestrider, at de har begået ansvarspådragende fejl, eller afgivet tilsikring om ejendommens elforbrug.

Videre fremgår af svarskriftet:

'Erhvervsdelen har været anvendt af den sociale fond '…', som drives af de sagsøgte. Fakturaen for erhvervsdelen har ikke været betalt af de sagsøgte, men derimod af den sociale fond '…', som har været lejer hos de sagsøgte. Fonden har endvidere hos elselskabet været noteret som aftager, idet fakturaen fra elselskabet er udstedt direkte til den sociale fond '…'.

Den sociale fond '…' driver et opholdssted for børn med autisme, down syndromet og dermed beslægtede lidelser. Fonden kan i løbet af en uge have mere end 30 forskellige personer overnattende i sit lejemål. Det store antal beboere, der opholder sig i kortere eller længere perioder i løbet af ugen, har stor indflydelse på elforbruget. Hertil kommer, at der til brug for disse børn har været anvendt en del elektronisk grej m.m. Ligeledes er erhvervsdelen af ejendommen opvarmet med el, mens den private beboelsesdel er opvarmet med olie.'
…
Vi mener, at sagen udspringer af den manglende oplysning om erhvervsdelens elforbrug, en erhvervsdel, som blev anvendt af den sociale fond '…', som drives af [klageren].

På denne baggrund mener vi ikke, at sagen er opstået i vores kunders privatliv, uden forbindelse med deres erhvervsudøvelse.

Vi kan i den forbindelse bl.a. støtte vores opfattelse med henvisning til ankenævnskendelserne nr. 55.898 og 56.000 hvor Ankenævnet bedømte, at der var en sådan tilknytning til klagernes erhvervsudøvelse, at sagerne var undtaget i medfør af betingelsernes § 3, stk. 1., hvorfor klagerne ikke kunne tages til følge."

Heroverfor har advokaten bemærket:

"Selskabet tager udgangspunkt i, at tvisten er opstået som følge af den erhvervsudøvelse, der har været i lokalerne. Dette er ikke korrekt. Tvisten er opstået i forbindelse med salg af en ejendom, hvor forsikringsselskabet har tegnet en retshjælpsforsikring for hele ejendommen. Salget har været håndteret som et almindeligt boligsalg, idet:

> købsaftalen er udfærdiget på Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale for ejerboliger, fritidshuse og grunde,

> ejendommen har været omfattet af reglerne i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som ikke omfatter erhvervsejendomme, og

> der har været udfærdiget tilstandsrapport for ejendommen og køberne er blevet tilbudt ejerskifteforsikring.

Tvisten udspringer ikke af erhvervsudøvelse, men udspringer som følge af, at ejendommen har 2 el-målere, og at den ene måler glemmes i forbindelse med udfærdigelse af salgsmaterialet.

Når der i svarskriftet angives oplysninger om ejendommens anvendelse af den sociale fond '…', så er det en forklaring på, hvorfor tallet angiveligt glemmes, men erhvervsudøvelsen er ikke årsagen til konflikten. Årsagen til konflikten er ejendommens samlede el-forbrug, der er forkert angivet i salgsmaterialet.

Tvisten vedrører således ikke forsikredes selvstændige virksomhed, men derimod forsikredes egenskab som ejer af ejendommen. Ejendommen har ikke ved salget været håndteret som en erhvervsejendom, men der imod som en beboelsesejendom.

Jeg kan samtidig oplyse, at sagsøgerne i sagen antagelig er omfattet af nogenlunde de samme retshjælpsbetingelser vedrørende ejendommen, og at disse har fået meddelt retshjælpstilsagn. Sagsøgerne anvender ifølge de foreliggende oplysninger under sagen lokalerne til disses selvstændige virksomheder."

Hertil har selskabet i skrivelse af 4/1 2008 til nævnet anført:

> "Advokat J.K. redegør i hans brev af 3. december 2007 for, at ejendomshandlen blev reguleret i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, at købsaftalen blev udfærdiget på en af Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale m.v.
>
> Dette medfører imidlertid ikke, at der ikke vil kunne opstå tvister, vedrørende en sådan ejendom, som ikke er opstået uden forbindelse med en erhvervsudøvelse, og som dermed undtaget den private retshjælpsforsikrings dækningsområde.
>
> Det forhold, at køberne - ifølge det oplyste - ligeledes måtte anvende de i sagen omhandlede lokaler til disses erhvervsvirksomhed, og at købernes bygningsforsikringsselskab måtte have overset retshjælpsforsikringens begrænsning for dækning af sager, opstået i forbindelse med erhvervsvirksomhed, kan ikke forpligte os videre, end hvad der er reguleret i betingelserne.
>
> Sagen er opstået som følge af, at [klagerne] i forbindelse med handlen glemmer at oplyse om elforbruget relateret til de erhvervslokaler, som benyttes af den af dem ejede sociale fond '…'.
>
> På denne baggrund kan vi ikke betragte den aktuelle konflikt, som værende opstået i privatlivet, uden forbindelse med en erhvervsudøvelse, hvorfor sagen, med vores tidligere begrundelser og henvisning til fortolkningspraksis ved Ankenævnet for Forsikring, er undtaget dækning.
>
> Dette spørgsmål skal vi hermed overlade til nævnet at bedømme."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**§ 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) nævnet forhold.
>
> c) Tvister af enhver art, opstået i forbindelse med sikredes ansættelsesforhold."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at tvisten ikke har en sådan tilknytning til klagernes erhvervsudøvelse, at selskabet med henvisning hertil kan afvise at yde retshjælpsdækning. Nævnet har herved lagt vægt på, at tvisten vedrører klagernes salg af deres beboelsesejendom.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal yde retshjælpsdækning til retssagen, hvor klagerne er stævnet.

Marianne Højgaard Pedersen