802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 73.115:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring med retshjælpsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at give tilsagn om retshjælpsdækning til en sag, som angår fortolkning af en deklaration om en vejret, der skulle give klageren ret til kørende færdsel til hans nyerhvervede ejendom.

Det fremgår af sagen, at ejerne af de omkringliggende ejendomme har stævnet klageren med påstand om, at han skal anerkende, at der ikke er vejret for kørende færdsel.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren har erhvervet ejendommen med henblik på udstykning og salg, hvorfor fortolkningen af deklarationen om vejret er omfattet af undtagelsesbestemmelsen om erhverv.

Det fremgår af sagen, at klagerens advokat i svarskrift af 26/9 2006 til Retten i H. anførte:

> "Sagsøgte har købt ejendommen med henblik på udstykning og salg.
>
> F. Amt har i skrivelse af 20. december 2005 til sagsøgtes landinspektør givet tilladelse til udstykning, bilag ... og H. Kommune har ligeledes givet tilladelse til udstykning i skrivelse af 14. august 2006 til landinspektøren, bilag ...

Sagsøgernes sagsanlæg har desværre fået Kort- og Matrikelstyrelsen til at udskyde udstykningen indtil retssagen er afgjort, jfr. skrivelse af 3. august 2006 fra Kort- og Matrikelstyrelsen til advokat A.L., bilag ...

Landinspektør I.E.N. har afgivet en erklæring om, at sagsøgte har vejret fra Strandvejen over matr.nr. 2h til matr.nr, ..., idet deklarationen indeholder tre afsnit, hvor første afsnit omtaler sagsøgtes vejret fra Strandvejen over matr. nr. ..., andet afsnit en færdselsret ad en 3 alen bred sti, der udlægges på grundene og tredje afsnit en færdselsret ad G.vej, jfr. skrivelse af 27. december 2005 fra landinspektør I.E.N. til H. Kommune, bilag ... Der fremlægges en mere retvisende renskrift af deklarationen (med korrekt inddeling af afsnit) - udarbejdet af landinspektør I.E.N.. bilag ....

Der er således overhovedet ingen tvivl om, at sagsøgte har ret til at køre bil fra Strandvejen via matr.nr. ... til sagsøgtes grund. Ellers ville der næppe være en garage på sagsøgtes grund, som støder op til vejen (matr.nr. ...). 'Vejen, der udelukkende må benyttes af gående' hentyder til vejen på de 3 alen, som går over deres respektive ejendomme og ikke adgangsvejen fra Strandvejen, matr.nr. ....

Det bestrides, at sagsøgerne har vundet hævd over, at vejen ikke kan benyttes til kørende færdsel af sagsøgte, idet hævdsreglerne ikke kan benyttes i den foreliggende situation, da sagsøgerne ikke har gjort noget uretmæssigt for af forhindre sagsøgte eller tidligere ejere i at benytte vejen til kørende færdsel.

Sagsøgerne har alene anlagt sagen for at forsinke sagsøgtes udstykningsproces, og eftersom forsinkelsen påfører sagsøgte et tab, har sagsøgte nedlagt en selvstændig erstatningspåstand."

Klagerens advokat ansøgte herefter selskabet om retshjælpsdækning, hvorefter selskabet i skrivelse af 30/10 2006 til klagerens advokat anførte:

"Da Deres klient har købt ejendommen med henblik på udstykning og salg er der i relation til retshjælpsforsikringen tale om erhverv og vi kan derfor ikke tilbyde retshjælpsdækning til sagens førelse."

Af dom afsagt i Retten i H. den 6/3 2007 fremgår bl.a.:

"**Forklaringer**

...

Sagsøgte har forklaret, at han købte ejendommen i 2005 på betingelse af, at den kunne udstykkes. Det var B…, der kørte udstykningssagen, og han var ikke bekendt med, at der var indsigelser mod udstykning. Hans plan var at sætte nr. ... i stand og financiere istandsættelsen ved salget af grunden. Han kunne starte salget, når udstykningen var principgodkendt, men han kan ikke sælge nu. Det er et krav, at der skal være to parkeringspladser på egen matrikel. Han ved ikke, hvor meget udstykningen vil influere på værdien af nr. ... Han mener ikke, at det vil være muligt at lave en koteletudstykning med adgang fra G.vej og S.vejsadgang er derfor flere millioner kroner værd for sagsøgte."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 18/12 2007over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde retshjælpsdækning til sagen om fortolkningen af deklarationen om vejret. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

> "Sagen drejer sig om nogle naboers indsigelser til at min klient benytter en privat vej til kørende færdsel.
>
> Sagen er vigtig for min klient, uanset om ejendommen udstykkes eller ej, og spørgsmålet har efter min opfattelse intet med erhvervsmæssig udøvelse at gøre, at nogle naboer anlægger sag om min klients brugsret til den pågældende vej."

Selskabet har ved skrivelse af 22/2 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Af svarskriftet (bilag ...) fremgår det, at sagsøgte købte ejendommen med henblik på udstykning og salg. Af retsbogsudskriftens (bilag ...) side 4 under sagsøgtes forklaring fremgår det, at klagers plan var at sætte ejendommen på matr. ... i stand og finansiere istandsættelsen ved salget af grunden.
>
> Det er uden betydning, hvorvidt der er tale om erhverv i retshjælpsforsikringens forstand, at der er tale om fortolkningen af en deklaration, og at sagen ikke vedrører et videresalg. Det essentielle er, at klageren alene er involveret i sagen, da han har købt grunden med videresalg for øje, hvorfra han mener, der er en vejret til S.vejen ad matr. ...
>
> Det fremgår af 'Retshjælpsforsikringen' fra 1994 s. 143ff, at udstykning fra sikredes ejendom og salg af grunde, som sikrede ejer, vil undertiden, men ikke altid blive betragtet som erhvervsudøvelse i retshjælpsforsikringens forstand. I den forbindelse henvises til forskellige ankenævnskendelser herunder ankenævnskendelse 7052. K købte en grund og byggede et hus med henblik på videresalg. Der opstod en tvist vedrørende bidrag for tilslutning til fjernvarmenettet. Nævnet fandt, at den foreliggende tvist måtte anses som omfattet af undtagelsen for bierhverv. Denne sag, finder selskabet, er sammenlignelig med klagerens sag, da sagen ikke vedrører videresalget, men et spørgsmål omkring ejendommen. Ankenævnet for Forsikring tillægger efter selskabets opfattelse klagerens formål med ejendommen betydning ved sin afgørelse.
>
> Desuden skal vi henvise til ankenævnskendelse 57.537. Klageren ejede 2 ubebyggede grundstykker og indgav anmodning om byggetilladelse til kommunen. Kommunen nedlagde forbud efter Planlovens § 14. Klageren ønskede retshjælp til at føre sag mod kommunen, og gjorde i den forbindelse gældende, at grundene generelt var anskaffet med henblik på at opføre huse til fritidsformål for familien. Det indklagede selskab gjorde gældende, at der var tale om en tvist i forbindelse med erhvervsudøvelse. Det indklagede selskabs anbringende var, at klageren havde ejet grundene i 15 år uden, at der blev bebygget, hvorfor det havde formodning imod sig, at grundene var anskaffet med henblik på opførelsen af et hus til klagerens eget brug. Videre fremgik det af korrespondancen med kommunen, at klageren havde ansøgt om byggetilladelse med henblik på at opføre huse til videresalg. Nævnet gav det indklagede selskab medhold i, at der var tale om undtagelsesbestemmelsen om erhverv. Denne sag er også sammenlignelig med klagerens sag, idet tvisten ikke vedrører videresalg, men et spørgsmål omkring grunden. Efter selskabets opfattelse tillægges formålet med ejendommen igen betydning.

Til sidst skal vi nævne 1989.392 H. C lod opføre et dobbelthus med den hensigt at sælge den ene lejlighed straks efter færdiggørelsen. Der opstod en tvist med en advokat, der ikke havde oplyst C om en ændring i skattelovgivningen om tab på spekulationssalg. Sagen fandtes at falde ind under undtagelsen i retshjælpsforsikringen vedrørende erhvervsudøvelse. Denne sag er også sammenlignelig med klagerens sag, idet tvisten ikke vedrører videresalg, men et spørgsmål omkring rådgivning i forbindelse med videresalg.

Det er selskabets opfattelse, at Ankenævnet for Forsikring og Højesteret tillægger det vægt, hvad formålet med ejendommen er. Selvom sagen ikke vedrører salget, men tilladelse til bebyggelse, tilslutning til fjernvarmenettet, rådgivning fra en advokat, eller som vi mener, fortolkning af en deklaration om vejret, vil sagen være at betragte som erhvervsmæssig. I alle sagerne - inklusiv klagerens sag - blev ejendommene erhvervet med salg for øje. Dette faktum tillagde Ankenævnet for Forsikring og Højesteret vægt i ovennævnte afgørelser ved vurderingen af, hvorvidt der var tale om undtagelsesbestemmelsen om erhverv i retshjælpsbetingelserne.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring skulle komme frem til, at sagen ikke kan henføres under undtagelsesbestemmelsen i betingelsernes § 3, stk. 1, beder vi om tilladelse til at tage stilling til sagens rimelighed.

Konklusion:
Vi finder på baggrund af ovenstående anførte, at selskabet har været berettiget til at afvise at yde retshjælpsdækning, da

- sagen er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i betingelsernes § 3, stk. 1 om erhverv
- ejendommen matr. ... er erhvervet med henblik på udstykning og salg
- fortolkningen af deklarationen vedrører en vejret fra klagerens erhvervede ejendom matr. ... ad sagsøgernes henholdsvise ejendom med matr. nr. ... og vejret ad matr. ... til Strandvejen
- at klageren ikke har støtte i sin antagelse i ankenævns- og retspraksis eller litteraturen."

Ved dommen blev klageren frifundet, idet retten fandt, at der var adgang til kørende færdsel ifølge den nævnte deklaration.

Sagsøgerne blev frifundet for klagerens erstatningskrav, da retten fandt, at sagsøgerne blot havde anvendt en lovbestemt klageadgang ved udstykningstilladelsen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 3 Hvilke tvister er ikke dækket**

3.1
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.*"

Nævnet udtaler:

Nævnet må efter sin gennemgang af sagen lægge til grund, at forsikringstageren har erhvervet grunden med henblik på udstykning og videresalg, hvilket også viser sig ved klagerens selvstændige nedlagte erstatningspåstand. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har betragtet sagen som værende erhvervsmæssig i forsikringsbetingelsernes forstand

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand