808/08

Den 19. november 2008 blev i sag nr. 74.363:

xxxxx xx xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i tilknytning til Familiens Basisforsikring II har retshjælpsforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til en af dem anlagt retssag.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at der er tale om en erhvervsmæssig tvist, jf. forsikringsbetingelsernes § 3, stk. 1.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klagerne den 21/7 2008, fremgår:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.** …
Med henblik på at få en stor, billig, smukt og roligt beliggende bolig … købte forsikringstagerne en ejendom, der tidligere havde fungeret som hotel/restaurant. Virksomheden var nedlagt, og det var kun ejendommen, ikke virksomheden, der blev købt. Ejendommen var på købstidspunktet uanvendelig til hotel/restaurant virksomhed. Sælgerne pressede meget på for at få en hurtig handel, hvorfor køberne underskrev en kontrakt under den forudsætning, at kontrakten inden for en uge kunne rettes til, ligesom der skulle tilføjes nogle betingelser, der var aftalt mundtligt. Redigering af kontrakten skulle foretages af købers advokat, som betingelsesløst kunne ophæve købsaftalen, såfremt sælgerne ikke ville acceptere ændringerne. Advokaten foretog imidlertid ikke de nævnte rettelser, og sælgerne overholdt efterfølgende ikke en mundtligt indgået aftale om overtagelse af et Nykreditlån i ejendommen. Køberne led herved et økonomisk tab, hvorfor de har sagsøgt advokatfirmaet og sælgerne for at få de nævnte tab dækket. For nærmere beskrivelse af sagens baggrund se bilag ..

Køberne ansøgte i forbindelse med retssagen forsikringsselskabet om tilsagn om dækning af sagsomkostningerne. Anmodningen blev afslået med henvisning til, at dette er en erhvervssag.

En kopi af stævningen (uden bilag) er vedlagt.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet. …
Som nævnt blev sagen afvist med den begrundelse, at dette er en erhvervssag.

Det er klagernes mening, at Tryg fortolker begrebet 'erhverv' alt for vidt. Tryg underkender fuldstændigt, at der fra købernes side var tale om at skifte bolig, og at de på købstidspunktet IKKE havde nogen hensigt om, og IKKE havde nogle forudsætninger eller noget behov for, at retablere hotel/restaurationsvirksomheden.

Der er nærmere gjort rede for formålet med ejendomshandelen samt for den videre udvikling i klagebrevet til Tryg, bilag ..

Det ønskes, at forsikringsselskabet skal anerkende, at ejendomshandelen var en privatbolig sag og ikke en erhvervsmæssig sag."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 3/9 2008 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
H. og T.M. købte ejendommen K. Kro, beliggende … med overtagelse 1. maj 2007.

Vores kunder gør gældende, at det som en del af handelsvilkårene, med sælger var aftalt, at køberne skulle overtage et eksisterende kreditforeningslån. Lånet bliver imidlertid indfriet af sælger, hvorved køberne, ved optagelse af et nyt kreditforeningslån, gør gældende at være blevet påført et tab på 148.750 kr.

Dette krav er rejst overfor vores kunders tidligere advokat, som har medvirket ved handlen, sælgers pengeinstitut samt sælgerne af ejendommen, hvor sidstnævnte tillige er blevet søgt tilpligtet at betale yderligere 3.850,06 kr. i henhold til refusionsopgørelsen.

Det er til denne sag, advokat H.-P.J. har ansøgt om retshjælpsdækning, hvilket vi imidlertid har afvist, idet vi ikke mener, at sagen er opstået i vores kunders privatliv, uden forbindelse med en erhvervsudøvelse.

Retshjælpsbedømmelsen
…
Vores kunder købte K. Kro, og i købsaftalens side 6/9, punkt 20 'Erklæring om anvendelse', fremgår følgende:
"Under henvisning til Lov om sommerhuse og campering m.v. erklærer køber herved, at ejendommen erhverves til anvendelsesformål, der ikke er omfattet af nævnte lovs § 1. Ejendommen erhverves med henblik på følgende: Fortsat drift som hotel og kursusejendom.'

Videre fremgår det bl.a. af købsaftalens side 7/9, punkt 22 'øvrige forhold', at:
'Køber er gjort opmærksom på, at virksomhedens fremtidige drift skal godkendes af Fødevareregionen. Køber overtager de til virksomheden hørende telefon og telefaxnumre, eventuelle internetdomæne, mailadresser samt virksomhedsnavnene 'Hotel K. Kro' og 'K. Kro'.

Det er aftalt, at sælgerne forpligter sig til i et tidsrum af 5 år fra overtagelsesdagen at regne ikke under nogen form at drive hotel og restaurationsvirksomhed i L. Kommune. Såfremt sælger overtræder denne forpligtelse, ifalder denne en konventionalbod til køber, stor kr. 100.000,00. Betaling af konventionalboden medfører ikke forpligtelsens bortfald, ligesom

køber er berettiget til at anvende ethvert retsmiddel mod en eventuel overtrædelse, herunder fogedforbud.'

På baggrund af disse aftalevilkår i købsaftalen, er det vores opfattelse, at H. og T.M. ved købet af K… Kro har forudsat og kalkuleret med at erhverve ejendommen til erhvervsanvendelse, hvorved den aktuelle sag er undtaget retshjælpsbetingelsernes § 3, stk. 1, litra a og b.

Ejendommen overtages af vores kunder pr. 1. maj 2007, og allerede med ikrafttræden 7. maj 2007 tegnes erhvervsløsøreforsikring for K. Kro v/H.M. hos os, herunder med driftstabsforsikring, men dog uden erhvervsretshjælpsforsikring.

Endvidere bemærker vi, at Fødevareregion øst foretog tilsyn med virksomhederne Cafe … v/H.M. og K. Kro henholdsvis den 24. maj og 21. august 2007, altså relativt kort tid efter vores kunders køb af erhvervsejendommen, jf. medsendte print fra Internetsiden …

Også på denne baggrund mener vi, at det er sandsynliggjort, at erhvervelsen af K. Kro er sket med henblik på videreførelse af erhvervsudøvelsen, hvorfor sagen, hvortil der ansøges om retshjælpsdækning, ikke kan omfattes af vores kunders indboforsikring.

Vi kan endvidere henvise til responsum nr. 2396 og 2571 fra det daværende Assurandør-Societetet, til støtte for, at vores behandling af denne sag, er overensstemmende med fortolkningspraksis.

Dette skal vi hermed overlade til nævnet at bedømme, idet vi afslutningsvis medsender print af 'velkomstsiden' fra vores kunders hjemmesideadresse …, hvor virksomheden nærmere beskrives."

Hertil har klagerne i skrivelse af 12/9 2008 til nævnet bemærket:

"Idet vi henviser til ovenstående, skal vi hermed gøre opmærksom på, at selskabets svar af 3. ds., som er tilsendt os, indeholder oplysninger, som vi ikke er enige i, og som vi ikke har kommenteret tidligere.

Selskabet har således fremsendt kopi af købekontrakten, idet de hævder, at alene købekontraktens ordlyd skulle bevise, at ejendommen blev erhvervet med hotel/restaurationsdrift for øje. Vi må hertil påpege, at der ikke står noget som helst i den af sælgerens ejendomsmægler udfærdigede købekontrakt, som forpligter køberne til at genoptage hotel/restaurationsdrift. Ej heller forekommer der noget, som forhindrer, at ejendommen fremtidigt udelukkende skulle kunne anvendes til privat beboelse. Købekontraktens ordlyd kan således ikke bruges til at bevise noget, eller bare skabe formodning om noget som helst, om købernes intentioner.

For yderligere at understrege, at det på tidspunktet for underskrift af købskontrakten var almindelig kendt, at det ikke var hensigten at påbegynde hotel/restaurationsdrift, tillader vi os som bilag .. at vedlægge kopi af sælgernes ejendomsmæglers brev til købernes nye bank, … Bank. Her står der: 'Ejendommen er af køberne erhvervet med henblik på primært anvendelse som privatbeboelse, med fokus på en mulig udlejning af værelser/feriehuse, samt eventuel drift af mindre café'. Dette kan næppe fortolkes som at ejendommen er købt med erhverv for øje, idet erhvervsaktiviteter kun nævnes som en mulighed. Selvom den citerede sætning i sig selv intet beviser, så fremgår det dog, at sælgernes ejendomsmægler på tids-

punktet for underskrivelsen af købekontrakten ikke har været i tvivl om hensigten med købet.

Endvidere henviser selskabet til, at der pr. 7 maj 2007 tegnes erhvervs-løsøre forsikring hos selskabet, herunder med driftstabsforsikring, men uden erhvervsretshjælpsforsikring. Dette belyser intet om købernes hensigter, men siger snarere noget om selskabet. Da ejendommen nu var erhvervet, henvendte køberne sig naturligvis til deres forsikringsselskab og bad dem foreslå, hvordan ejendommen mest hensigtsmæssigt kunne forsikres. Selskabets forslag blev umiddelbart accepteret af køberne, som jo ingen erfaring havde i sådanne sager. Omfanget af forsikringerne kan derfor heller ikke bruges til at fortolke købernes hensigter, men kun til at vise selskabets opfattelse af situationen.

Endelig forekommer der på side 2 i selskabets svarskrivelse nogle bemærkninger, som viser, at selskabet ikke har sat sig ordentligt ind i sagen. Vi citerer:
'Endvidere bemærker vi, at Fødevareregion … foretog tilsyn med virksomhederne Cafe … v/H.M. og K. Kro henholdsvis 24 maj og 21 august 2007, altså relativt kort tid efter vores kunders køb af erhvervsejendommen, jf. medsendte print fra Internetsiden ….

Også på denne baggrund mener vi, at det er sandsynliggjort, at erhvervelsen af K. Kro er sket med henblik på videreførelse af erhvervsudøvelsen... '

Det citerede rummer flere fejltagelser.

Café …, som blev besøgt af Fødevareregion … 24 maj 2007, tilhørte på det tidspunkt IKKE køberne, men blev først erhvervet af dem 1 januar 2008, i hvilken forbindelse den skiftede navn til Café … v/H.M. K. Kro fik sit første besøg af Fødevareregion … den 21 august 2008, altså knap 4 måneder efter overtagelsen.

Endvidere kunne der ikke være tale om 'videreførelse af erhvervsudøvelsen', da den erhvervsudøvelse, der foregik på ejendommen på købstidspunktet, udover tilfældig drift af en slags 'tøjbutik', var pasning af plejebørn, idet de tidligere ejere i kraft af deres uddannelse som henholdsvis pædagog og skolelærer havde adskillige plejebørn boende i de tidligere hotelværelser. Denne erhvervsudøvelse kunne de nye ejere af gode grunde ikke videreføre. Dette giver imidlertid køberne lejlighed til endnu engang at understrege, at der ikke på købstidspunktet foregik egentlig hotel- eller restaurationsvirksomhed på ejendommen, samt at sådan virksomhed ikke havde foregået i nogen tid og ikke ville kunne genoptages umiddelbart på grund af ejendommens tilstand.

Da der tydeligvis hos selskabet hersker nogen tvivl om, hvornår de forskellige hændelser i sagen indtraf, vedlægges som bilag .. en kronologisk liste over udviklingsforløbet fra 'privatbolig' til 'hobby-erhverv'.

Sammenfattende fremgår det, at selskabet, når formålet med købet af ejendommen skal vurderes, vælger kun at betragte hændelsesforløbet efter overtagelsen af ejendommen. Herved ombyttes årsag og virkning. Betragter man i stedet hændelsesforløbet frem til overtagelsen af ejendommen, så må det, ikke mindst på baggrund af købernes totalt manglende forudsætninger som nævnt i klageskrivelsen, forekomme helt usandsynligt, at ejendommen blev købt i den hensigt at anvende den til erhvervsmæssige formål.

Vi fastholder således, at formålet med købet af ejendommen var at få en stor, billig, smukt beliggende bolig, og at beslutning om at anvende dele af ejendommen til hotel/restaurationsdrift på hobbyplan først blev truffet længe efter den begivenhed, der skulle blive årsag

til den aktuelle retssag. Det er vores håb, at dette forløb hermed er sandsynliggjort for Ankenævnet for Forsikring."

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) nævnte forhold."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har anset tvisten for at være af erhvervsmæssig karakter og dermed undtaget fra forsikringens dækningsområde, jf. de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson