

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2017-486

28.8.2017

OBOS Forsikring AS

Rettshjelp

Fire sameier i tvist mot felles utbygger – én eller flere tvister?

Det oppsto mangelstvist mellom fire sameier og deres felles utbygger. Deler av manglene som ble gjort gjeldende var felles for alle sameiene, mens andre kun berørte ett (eller flere) av sameiene. Selskapet innvilget én felles rettshjelpdekning for tvisten, mens advokaten anførte at det var tale fire separate tvister med hver sin rettshjelpdekning. Nemnda kom til at det kun forelå én tvist.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 900 000 (tre rettshjelpdekninger utover den ene innvilgede)

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning under rettshjelpforsikringen fra fire sameiere og spørsmålet om det dreier seg om én eller fire tvister.

De sikrede har rettshjelpforsikring som kommer til anvendelse når sikrede er part i en tvist. Videre sier vilkårene at

selv om saken består av flere spørsmål vil dette ikke nødvendigvis være å anse som flere tvister. Det samme gjelder dersom det er flere parter på samme side. Det regnes som én tvist dersom den baserer seg på vesentlig samme hendelser eller omstendigheter. Videre regnes det som én tvist dersom de faktiske og rettslige problemstillinger i hovedsak er sammenfallende for alle partene eller om kravene bygger på de samme søksmålsgrunner. En tvist er ikke å anse som flere individuelle spørsmål som fremmes i flere saksanlegg.

De sikrede er fire sameiere i samme utbyggingsprosjekt; Sameiet EH Trinn I, Sameiet EH Trinn II, Sameiet EH Trinn III og Sameiet EH Felles. De har hver sin forsikring, men representeres av samme advokat etter at det ble avdekket diverse feil og mangler ved leveransen fra utbygger. Mange av manglene var felles for de fire sameiene, mens enkelte mangler gjaldt kun ett av sameiene.

Sameiet EH Felles gjør ifølge stevningen gjeldende mangler knyttet til blant annet parkeringsanlegg, opparbeidelse av uteområde og vann/vanntrykk.

Sameiene EH Trinn I, II og III gjør ifølge stevningen gjeldende mangler knyttet til fasader og kledning, terrasser, avløpsrør, nedløpsrør, vann/vanntrykk og radiatorer.

Sameiet EH Trinn I og Trinn II gjør ifølge stevningen gjeldende mangelfull slemming/maling på teglforblending.

Sameiet EH Trinn II gjør ifølge stevningen gjeldende mangel i form av vannlekkasje og påfølgende innvendig fuktskade i to leiligheter.

Sameiet EH Trinn I gjør ifølge stevningen gjeldende at systemopplegg for vegghengte klosetter er mangelfullt.

Advokaten har på vegne av sameiene søkt om rettshjelpdekning for tvisten mot utbygger/garantist (bank). Selskapet har innvilget én felles dekning med total forsikringssum kr 300 000.

Sikrede krever dekning under rettshjelpforsikringen for fire separate tvister, én for hvert sameie. Dette er i det vesentligste begrunnet med at de fire sameiene er selvstendige rettssubjekter med selvstendige reklamasjonskrav, som gjelder egne eiendommer, som ikke er felles med de øvrige. De sikrede påpeker også at oppføringen og overtakelsen i de fire sameiene var ulike.

Selskapet aksepterer dekning under rettshjelpforsikringen for én tvist hvor de fire sameiene er parter på samme side mot utbygger, men avviser at det foreligger fire tvister. Selskapet viser til at saken gjelder "reklamasjoner på byggeteknisk leveranser som har felles interesse for alle og som må løses i fellesskap". Selskapet viser til at nemnda flere ganger har uttalt at "der det er årsakssammenheng med en bakenforliggende tvist, vil det være naturlig å anse dette som ett og samme forsikringstilfelle, og dermed også en tvist."

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om det dreier seg om én eller fire tvister.

Ifølge vilkårenes punkt 12.1.1 kommer rettshjelpforsikringen kommer til anvendelse når sikrede er part i en tvist. Videre heter det at "selv om saken består av flere spørsmål vil dette ikke nødvendigvis være å anse som flere tvister. Det samme gjelder dersom det er flere parter på samme side. Det regnes som én tvist dersom den baserer seg på vesentlig samme hendelser eller omstendigheter. Videre regnes det som én tvist dersom de faktiske og rettslige problemstillinger i hovedsak er sammenfallende for alle partene eller om kravene bygger på de samme søksmålsgrunner. En tvist er ikke å anse som flere individuelle spørsmål som fremmes i flere saksanlegg."

Det følger av vilkårene at samme tvist kan angå "flere spørsmål" og "flere parter på samme side". Det kan derfor ikke spille noen rolle om sameiene er selvstendige rettssubjekter. Videre er det klart at kravene springer ut av samme faktiske forhold og har samme rettslige grunnlag. Selv om de påberopte manglene ikke er identiske for de fire sameiene, mener nemnda det er korrekt å si at de faktiske og rettslige problemstillingene i "hovedsak" er sammenfallende, jf. for så vidt FinKN-2013-484. Spørsmålet er da om forholdet blir annerledes fordi det dreier seg om fire forskjellige forsikringer med fire sikrede. Vilårene 12.1.1 annet ledd sier at "Med tvist forstås at et krav er fremsatt og bestridt, helt eller delvis". Selv om forsikringen dekker sikredes utgifter til tvisten, er tvistebegrepet ikke koblet til sikrede. Tvistebegrepet er derfor objektivisert i den forstand at det ikke gjelder én tvist per sikret eller per forsikring. Det følger også av vilkårene at det kan være én tvist selv om "det er flere parter på hver side" Ordlyden er ikke innskrenket til flere parter på motpartens side og omfatter derfor også situasjonen med flere sikrede som parter. Det burde nok vært presisert at den også gjelder hvor flere parter er dekket av forskjellige forsikringer, men nemnda er under noe tvil kommet til at vilkårene også gjelder situasjoner med flere sikrede under flere separate avtaler, jf. også FinKN-2017-004.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Line Merete Lileng (nøytralt oppnevnt medlem), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).