

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2017-521

15.9.2017

If Skadeforsikring NUF

Retts hjelp

En eller to tvister – fast eiendom – ulike parter – ulikt rettsgrunnlag – fal § 8-5

Sikrede kjøpte en strandeieendom, og det oppsto tvist mellom sikrede og selger i 2013 vedrørende diverse mangler ved eiendommen etter avhendingsloven. Selskapet dekket denne tvisten over retts hjelpdekningen. Nytt krav om retts hjelpdekning ble fremmet ovenfor selskapet i 2016. Grunnlaget for tvisten var sikredes påstand om at megler hadde brutt god meglerskikk etter eiendomsmeglerloven, i forbindelse med det tidligere salget. Selskapet mente dette var en fortsettelse av den tvist som selskapet allerede hadde utbetalt dekning for. Sikrede mente på sin side at dette var en ny tvist i vilkårenes forstand. Det ble blant annet vist til at den nye tvisten gjaldt et annet rettsgrunnlag, gjaldt mellom andre parter, og at krav mot megler ikke kunne vært fremmet tidligere. Selskapet anførte subsidiært at krav om retts hjelpdekning var meldt for sent, noe sikrede bestred. Nemnda kom til at begge kravene måtte anses som samme tvist.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning under retts hjelpforsikringen og spørsmålet om det foreligger én eller to tvister, evt. om krav er for sendt meldt i forhold til ettårsfristen i vilkårene.

Retts hjelpforsikringen har følgende vilkår:

16.1

Med tvist forstås at et krav er fremsatt og bestridt, helt eller delvis. Vedvarende taushet hos motpart vil kunne anses som tvist. Selv om saken består av flere spørsmål vil ikke dette nødvendigvis være å anse som flere tvister. Det samme gjelder dersom det er flere parter på samme side.

16.3

Den samlede erstatning ved hver tvist er begrenset til kr 100 000.

Vil sikrede søke erstatning under retts hjelpsforsikringen må selskapet underrettes snarest mulig og senest ett år etter at advokat er engasjert

Sikrede kjøpte en eiendom av selger X.

Det oppsto etter hvert tvist mellom partene på bakgrunn av påstand om flere mangler ved eiendommen, herunder uriktig opplysning om reguleringsforholdene. Det viste seg at tomten ikke kunne utnyttes av sikrede som antatt ved kjøpet på grunn av byggeforbud i 100-meterssonen. Det ble også reklamert over andre fysiske forhold, slik som skadedyr og drenering. Eierskifteselskapet bestred dette kravet ovenfor selger ved brev av 15.1.14. Kravet ovenfor selger ble avgjort ved et forlik hvor sikrede ble tilkjent kr 1 950 000. Det fremgikk spesifikt av forliket at forliket ikke var til hinder for å rette et krav mot andre parter.

Selskapet dekket advokatutgifter for denne tvisten opp til kr 80 350.

Den 21.1.15 tok sikrede kontakt med megler som sto for salget av den aktuelle eiendommen med blant annet følgende spørsmål:

Kan du redegjøre for hvorfor det ikke er opplyst om at eiendommen ligger i 100 meters belte og konsekvensen av at eiendommen ligger i 100 meters belte?

Den 6.2.15 ble følgende svar mottatt fra meglers advokat:

Når det gjelder spørsmålet om hvorfor man ikke har opplyst at eiendommen ligger i 100-metersbelte ved sjøen, bestrides det at man ikke har opplyst om dette. Det er snarere sterkt fremhevet som en av de viktigste kvalitetene ved eiendommen.

Under punktet "avsluttende bemerkninger" heter det videre:

Jeg kan vanskelig se at noen av de forhold som ønskes opplyst i ditt brev vil gi grunnlag for noe krav mot megler.

Den 23.2.15 sendte sikrede et nytt brev til meglers advokat:

Du har besvart spørsmålet med at eiendommen ligger ved sjøen og at det er fremhevet som en kvalitet. Det vi ønsker svar på er hvorfor det ikke er opplyst om konsekvensene av at eiendommen ligger i 100 meters belte og har totalt byggeforbud.

Den 10.3.16 ble det krevd rettshjelpsdekning fra selskapet med bakgrunn i at sikrede mente megleren hadde brutt god meglerskikk, jf. eml. § 6-3 i forbindelse med salget. Sikrede mente at megleren før salget skulle ha opplyst om at det var et byggeforbud på eiendommen fordi den lå i 100-meterssonen. Som grunnlag for at tvist var oppstått ble det vist til brev fra meglerens advokat av 6.2.15 hvor sikredes spørsmål om konsekvensen av at eiendommen ligger i 100-meters belte, ikke ble besvart. Dette konkrete spørsmålet ble heller ikke besvart ved sikredes senere henvendelse av 23.2.15. Sikrede oppfattet motpartens manglende svar på dette spørsmålet de 2-3 neste månedene slik at tvist var oppstått. Søksmål ble etter det opplyste tatt ut i begynnelsen av 2016.

Sikrede krever dekning for utgifter til rettshjelp i tvisten mot megleren under rettshjelpsforsikringen og anfører at det dreier seg om en ny tvist som utløser ny forsikringssum. Fra brev av 19.4.17 hitsettes følgende:

Den første saken gjaldt fysiske mangler på bygningsmassen rettet mot selger. Mangler som var oppstått forut for salget, mens selger hadde risikoen for eiendommen. Blant annet skadedyr og mur. En klassisk avhendingssak. Mens saken mot (megler) gjelder manglende opplysninger en megler i kraft av sin kompetanse i en salgsprosess er pliktig til å gi i sin rolle som megler.

Sikrede anfører at den siste tvistesaken skiller seg fra den første tvisten ved at det er en annen part, et annet rettsgrunnlag, den ble trukket ut av rettsbehandlingen av den første saken som ikke hjemmehørende der, det er ulik tidsmessig begrunnelse for kravene og sakens underliggende faktum og jus er forskjellig. Den andre tvisten gjelder et profesjonsansvar, og tingretten aksepterte dette som en selvstendig sak mot en ny part. Til støtte for sitt syn er det vist til FSN-5799 og FSN-6068.

Subsidiært er det anført at brev av 6.2.16 ikke kan anses å være tvistetidspunktet for tvist nr. 2. Tvist oppsto ikke før ved passivitet to til tre måneder senere. Som følge av dette tvistetidspunktet kan ikke krav om rettshjelpsdekning, meldt den 10.3.16, være for sendt meldt.

Selskapet avviser ansvar og anfører prinsipalt at kravet mot megleren er en fortsettelse av samme tvist som saken mot selgeren av eiendommen hvor tvist oppsto i 2014. Følgende hitsettes fra selskapets brev av 4.4.17:

I den foreliggende saken er det klart at klager mener at kvalitetene ved eiendommen i (...) ikke oppfyller forutsetningene i kontrakten. Dette er den underliggende årsaken til både kravet mot selger og kravet mot

eiendomsmegleren. At kravene er rettet mot to forskjellige parter er ikke tilstrekkelig til ny tvist etter vilkårene, jf. FinKN 2015-330. Klager søker med begge kravene å oppnå en kompensasjon for de mangler han mener foreligger ved eiendommen.

Selskapet viser også til FinKN 2013-305.

Subsidiært anfører selskapet at kravet er meldt for sent i forhold til ettårsfristen i fal. § 8-5.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Saken reiser flere spørsmål. Nemnda ser først på spørsmålet om det foreligger én eller to tvister.

Det siste kravet er rettet mot megleren, mens kravene i den første saken er rettet mot selgeren av eiendommen. Det følger imidlertid av vilkårene at det kan dreie seg om en tvist selv om det er flere parter. Videre er det forskjellig rettslig grunnlag i de to kravene, hvor det første kravet gjaldt krav om mangel etter avhendingsloven, mens det andre gjelder profesjonsansvaret for megleren. Heller ikke dette er imidlertid tilstrekkelig til at det dreier seg om to tvister, jf. FKN-2012-098 og 2013-305. På den annen side gjelder begge kravene mangler ved samme eiendom, de er knyttet til samme kontrakt, og det underliggende faktum er det samme i begge kravene. Kravene oppsto også samtidig selv om sikrede reiste kravet mot megleren på et senere tidspunkt enn de fysiske mangelskravene mot selgeren. Selgeren hefter for megleren og vil derfor også være ansvarlig for uriktige opplysninger om byggeforbud i 100 meter sonen. Nemnda mener det er så nær sammenheng mellom kravene at de må sees som del av samme tvist.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).