

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-137

19.2.2018

Tryg Forsikring NUF

Retts hjelp

Twist mellom sameiere? – sikrede og motpart tinglyst som eiere av eiendom med brygge – reelt eierforhold?

Det oppstod twist mellom sikrede og hans søster omkring rettigheter til bryggen på en eiendom hvor begge parter var tinglyst som eiere. Sikrede var av den oppfatning at bruksretten var tilknyttet hans eiendom, mens motparten mente bruksretten var personlig. Selskapet avslo sikredes søknad om retts hjelpdekning med henvisning til unntaket for twist mellom sameiere. Sikrede mente at eiendommen i realiteten ikke var i sameie da dette var oppløst ved avtale. Selskapet var uenig i at den aktuelle avtalen oppløste sameiet. Nemnda kom til at unntaket for twist mellom sameier kom til anvendelse.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning av utgifter til retts hjelp og spørsmålet om selskapet kan avslå for twist mellom sameiere.

Sikrede har retts hjelpforsikring hvor vilkårenes pkt. 4.2 har unntak for "twist mellom sameiere".

Den aktuelle tvisten gjaldt mellom sikrede og hans søster og angikk rett til brygge på en eiendom hvor begge parter har tinglyst eiendomsrett. Eiendommen (bnr. 50) besto opprinnelig av to hus og tilhørte partenes foreldre (bnr. 50). Partenes bror overtok eiendommen etter foreldrenes ønske i 1998. Foreldrene bodde fortsatt i det ene huset, mens broren flyttet inn i det andre. I 2001 fikk sikrede og søsteren mulighet til å overta deler av eiendommen fra broren. Denne delen ble i 2002 skilt ut som eget bruksnummer (bnr. 119).

Partene eide eiendommen i fellesskap, og dette ble tinglyst. Sikrede bygde på foreldrenes hus og flyttet inn i den nye delen av huset. Søsteren bodde utenbys, og det ble søkt om å sette opp et mindre hus tiltenkt henne på en annen del av eiendommen. Dette ble gjort i 2003.

I 2005 ble det inngått en avtale mellom partene i forbindelse med at sikredes kone kjøpte seg inn i eiendommen. Ifølge avtalen var partene enige om at det kun var praktiske grunner til at man på daværende tidspunkt ikke ønsket en deling av eiendommen, men at "realiteten er at alle parter skal betrakte den annen som reell eier av den del som er avtalt i nærværende avtale".

I 2014/15 ble den del av eiendommen som søsterens nye hus lå på fradelt (bnr. 132). Den omtvistede bryggen lå på dette bnr. Eiendommene (bnr. 119 og bnr. 132) var fortsatt tinglyst med begge parter (samt sikredes kone) som eiere. Det er ikke bestridt at både sikrede og søsteren står oppført som eiere av begge bnr. i grunnboken.

I 2016 oppstod twist om hvordan avtalen fra 2005 skulle forstås mht. bruksretten til bryggen, og det ble i mars 2017 fremmet krav om sak for jordskifteretten. Sikrede mente bruksretten var tilknyttet hans eiendom, mens søsteren mente bruksretten var personlig. Ifølge den fremlagte dokumentasjonen er saken løst ved forlik i tråd med sikredes oppfatning.

Sikrede har søkt om rettshjelpdekning for tvisten mot søsteren. Selskapet har avslått dekning med henvisning til unntaket for tvist mellom sameiere.

Sikrede krever dekning under rettshjelpforsikringen og har anført at unntaket ikke kan komme til anvendelse fordi sikrede og søsteren i realiteten ikke var sameiere. Avtalen fra 2005 oppløste sameiet, både reelt og formelt. Partene hadde delt bryggen mellom seg med en fysisk halvpart hver, slik at den rent faktisk ikke var i sameie mellom dem.

Selskapet avviser ansvar og har anført at unntaket for tvist mellom sameiere er generelt og gjelder uavhengig av hva tvisten dreier seg om. Partene må regnes som sameiere, og tvisten er da unntatt. Det er ubestridt at eiendommen var i sameie før avtalen i 2005, og avtalen innebærer ikke at sameiet ble oppløst.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på rettshjelpdekning for tvisten mot søsteren.

Unntaket gjelder for "tvist mellom sameiere". Det avgjørende er derfor om tvistens parter er sameiere, ikke hva tvisten angår, jf. FinKN 2011-516. Nemnda forstår saken slik at det er ubestridt mellom partene at den eiendommen tvisten gjelder opprinnelig var eid i sameie, og at dette fremdeles er tinglyst i grunnboken. Spørsmålet er om avtalen fra 2005 oppløste sameiet, slik at partene da ble eneeiere av hver sin fysiske del av eiendommen.

I den aktuelle avtalen fra 2005 heter det at "Eiendommen gnr 14 bnr 119 består av to hus" og at "Hovedhuset eies av JPF" og "Det nye huset eies av UE". Videre heter det i punkt 4 at det "På den del av tomten som blir tilhørende det nye huset ligger det et bryggeanlegg. Dette skal eies av JPF og UE med en halvpart hver". Det fremgår ikke om "halvpart" referer seg til fysisk eller ideell halvpart, men det er klart at man ikke gjorde noen endring i de tinglyste hjemmelsforholdene som følge av avtalen. Det fremgår også i pkt. 8 at "Partene er enige om at det kun er av praktiske årsaker man ikke på nåværende tidspunkt foretar deling". Nemnda tolker dette slik at sameiet ikke ble oppløst selv om partene også var "enige om at realiteten er at alle parter skal betrakte den annen som formell eier av den del som er avtalt i nærværende avtale". Det formelle sameiet ifølge den tinglyste hjemmelen består og da må unntaket komme til anvendelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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