Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-392

7.6.2018

Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidig

Rettshjelp

Tolv festere i tvist med bortfester – individuelle kontrakter – ulik utmåling – én eller flere tvister?

Tolv festere kom i tvist mot felles bortfester av hyttetomter om regulering av festeavgift. Bortfester ville oppregulere festeavgiften basert på tomteverdi, mens de sikrede mente det ikke var adgang til dette. For enkelte ble det argumentert med at festekontrakten i seg selv gjorde at bortfester var avskåret fra slik oppregulering, mens for andre ble det argumentert med at reguleringspraksisen som hadde vært mellom tidligere bortfester og de enkelte festere var til hinder for oppreguleringen. Spørsmål om tolv saker om regulering av festeavgift utgjør én eller flere tvister. Nemnda kom til at det forelå fire tvister.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: forsikringssum per tvist kr 100 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning under rettshjelpforsikringen og spørsmålet om det foreligger én eller flere tvister.

Sikrede har rettshjelpforsikring hvor vilkårene sier at

> en tvist er ikke å anse som flere tvister selv om saken består av flere individuelle spørsmål som fremmes i flere saksanlegg.

samt at

> den samlede erstatningen ved hver tvist er begrenset til kr 100 000 selv om det er flere parter på samme side. Dette gjelder også om partene har rettshjelpforsikring i forskjellige selskap.

Sikrede er én av flere festere av tomt fra samme bortfester. Bortfester krevde i desember 2015 oppregulering av festeavgiften. Grunnlaget for beregningen av oppreguleringen var en uformell vurdering av tomteverdi utført av en eiendomsmegler. Fordi flere av festerne reagerte på verdiansettelsen, engasjerte bortfester en takstmann for å vurdere tomteverdiene. Takstene ble sendt festerne i juni 2016. Festerne var fortsatt uenige i tomteverdiene som ble lagt til grunn. Sikrede engasjerte sammen med elleve andre festere felles advokat som tok opp saken med bortfester. Bortfester varslet deretter i desember 2016 om at det ville bli begjært rettslig skjønn dersom festerne ikke hadde akseptert reguleringen innen utgangen av året. Én av festerne innløste etter dette tomten. Skjønn ble begjært mot de elleve andre partene 6.4.17.

Bortfester anførte at de innhentede tomteverdiene ga grunnlag for å regulere festeavgiften for samtlige festere. De elleve festerne bestred dette. Festerne for en tomt (A) mente kontrakten ikke ga hjemmel for oppregulering. Festerne for de øvrige ti tomtene mente det kun var adgang til regulering på grunnlag av konsumprisindeksen (KPI), subsidiært at tomteprisen var satt for høyt.

I forbindelse med skjønnet foretok retten befaring av tomtene.

Festerne for tomt A med særlig festekontrakt fikk medhold og dekning for saksomkostninger. For de øvrige ti tomtene fikk bortfester medhold i at det var adgang til å regulere festeavgiften med grunnlag i råtomteverdi, men verdiene ble satt langt lavere enn hva bortfester hadde lagt til grunn.

Etter dommen inngikk to av festerne egne innløsningsavtaler med bortfester.

Bortfester begjærte i desember 2017 overskjønn. De ni resterende festerne imøtegikk dette med egen anke.

Festernes advokat søkte i januar 2017 om rettshjelpdekning i de aktuelle forsikringsselskapene for samtlige tolv festere. Selskapet til den ene festeren aksepterte at det for dennes del forelå en separat tvist dekket under hans forsikring. De øvrige selskapene har innvilget dekning, men har i utgangspunktet ansett saken som én tvist i forhold til rettshjelpforsikringen.

Sikrede krever dekning for rettshjelputgifter med inntil en forsikringssum for hver individuell festekontrakt (elleve tvister) og anfører at det foreligger én tvist for hver festekontrakt. Det foreligger elleve individuelle kontrakter, selv om ni av kontraktene var mer eller mindre likelydende. Det faktiske grunnlaget for de forskjellige festerne er også ulikt fordi tomtene var forskjellige og reguleringshistorikken mellom den enkelte fester og grunneier og bortfester var individuell. Sikrede anfører videre at det måtte gjøres individuelle beregninger av tomteverdi, festeavgift og innløsningssum.

Selskapet har anført at det er tale om én tvist med tolv parter på samme side. Alle tvistene har samme rettslige grunnlag og festeavtalen har vært praktisert likt for alle.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om en sak mellom tolv festere og én bortfester om oppregulering av festeavgift utgjør en eller flere tvister under rettshjelpforsikringen.

Sikrede rettshjelpvilkår sier at "den samlede erstatningen ved hver tvist er begrenset til kr 100 000 selv om det er flere parter på samme side. Dette gjelder også om partene har rettshjelpforsikring i forskjellige selskap".

Saken gjelder tolv selvstendige krav om oppregulering av festeavgift knyttet til tolv forskjellige hytter dekket under hver sin rettshjelpforsikring i flere forskjellige selskaper. Det følger av vilkårene at samme tvist kan angå "flere parter på samme side" og at dette også gjelder "om partene har rettshjelpforsikring i forskjellige selskap". Etter ordlyden spiller det derfor ingen rolle om hyttekjøperne er forskjellige parter, jf. FinKN-2017-486, og det er heller ikke avgjørende om de er forsikret i forskjellige selskaper, jf. prinsippdrøftelsen i FinKN-2017-616.

For øvrig sier ordlyden ingenting om grensen mellom én og flere tvister. I praksis har man i slike tilfelle foretatt en helhetsvurdering hvor relevante momenter er om tvistene har samme eller forskjellig rettslig og/eller faktisk grunnlag, om tvistene har oppstått på samme eller forskjellige tidspunkt, og om det dreier seg om samme tap, jf. FinKN -013-305 og 2014-265.

I nærværende sak er samtlige tvister mot samme bortfester og gjelder innsigelser mot oppjustering av festeavgift. Det foreligger derfor et felles faktisk grunnlag. Den overordnede rettslige problemstillingen er også felles, men problemet er knyttet til individuelle kontrakter for hver fester. Ifølge de fremlagte opplysningene er to av kontraktene helt forskjellig fra resten, én kontrakt var opprinnelig lik de øvrige, men fikk et tillegg i 2007/2009, og de øvrige ni kontraktene er i hovedsak likelydende. Nemnda forstår videre saken slik at sikrede med festeavtalen fra 2007/2009 har fått dekning for en separat tvist i sitt selskap, og at flere av de øvrige selskapene (If,

Tryg og NEMI) ser ut som de aksepterer denne løsningen. Nemnda legger derfor til grunn at det er akseptert at denne avtalen hadde tilstrekkelige individuelle trekk til å utgjøre én tvist. Nemnda mener dette tilsier at også de to øvrige avtalene som er ulike utløser hver sin tvist etter vilkårene. Når avtalegrunnlaget er forskjellig, kan man ikke si at det foreligger felles rettslig grunnlag selv om det overordnede kravet er det samme. Nemnda viser også til at NEMI Forsikring ser ut til å akseptere at det bare er de ni identiske avtalene som kan slås sammen til en tvist, DNB Forsikring har dette som sin subsidiære påstand, og If anfører subsidiært at den parten som inngikk forlik før skjønnssaken kan regnes som egen tvist. Nemnda mener derfor at det for disse to kontraktene foreligger to separate tvister.

For de ni likelydende kontraktene finner nemnda spørsmålet mer tvilsomt. Nemndspraksis har strukket begrepet "tvist" i forhold til antallet forsikringssummer langt – kanskje for langt. Nemnda viser her til prinsippdrøftelsen i FinKN-2017-798 hvor nemnda kom til at ni krav fra forskjellige hytteeiere mot samme utbygger utgjorde ni tvister under rettshjelpforsikringen. I den saken dreide det seg imidlertid om forskjellige typer av misligholdskrav med klare individuelle preg. I nærværende sak er det felles påstand om å avvise oppregulering av festeavgiften, og likelydende kontrakter som grunnlag for avvisningen. Samtidig forstår nemnda saken slik at det ikke er kontrakten alene som avgjør oppreguleringsspørsmålet, men oppreguleringspraksis knyttet til hver kontrakt. Det dreier seg også om ni forskjellige hyttetomter med ulik størrelse og beliggenhet, og det var i forbindelse med rettens behandling av saken nødvendig med befaring av alle tomtene. Disse individuelle forskjellene er imidlertid relatert til selve utmålingen av oppjusteringsbeløpet, og sakene har derfor mer enhetlig preg enn de hadde i FinKN-2017-798. Saken har likhetstrekk med FinKN-2013-484, som gjaldt tvist mellom tre festere mot samme bortfester, men her var kravene identiske (total bruksrett) og hadde felles rettslig grunnlag ved at de gjaldt jordskifterettens tolkning av bruksretten.

Nemnda mener likevel under tvil at sakene knyttet til de ni like kontraktene utgjør én tvist. For de selskapene som øker forsikringssummen til kr 250.000 hvor det er flere parter involvert (Tryg, If, Eika og DNB), fremstår en slik løsning heller ikke som urimelig. Hvor kravene er knyttet til identiske kontrakter er det ikke naturlig at hver kontrakt skal utløse en full forsikringssum, men en viss økning er naturlig. For de selskapene som ikke øker forsikringssummen mener nemnda løsningen er urimelig, men ikke så kvalifisert urimelig at det er riktig å anvende avtalel. § 36. Nemnda peker for øvrig på sine innsigelser mot disse vilkårene i FinKN2017-798.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Line Merete Lileng (nøytralt oppnevnt medlem), Øyvind Flatner (selskapsrepresentant), Roy Johansen (selskapsrepresentant), Ingebjørg Kiil (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).