

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-549

23.8.2018

SpareBank 1 Skadeforsikring AS

Rettshjelp

Twist mot utbygger av hytte om forsinket levering og mangler – twist som gjelder annen fast eiendom?

Sikrede var en av ni som inngikk avtale om oppføring av hytte med utbygger. Det oppstod forsinkelse ved levering, og det ble klart at det forelå feil og mangler ved hytta. Det oppstod på dette grunnlag twist mot utbygger, og de ni hytteeierne engasjerte advokat. Sikrede søkte om rettshjelpdekning for tvisten mot utbygger under sin innboforsikring og anførte at tvisten var en ren avtaletvist. Han hadde ikke tegnet forsikring på hytta på tvistetidspunktet ettersom twist oppstod før han hadde overtatt denne. Selskapet har avslått med henvisning til unntaket for annen fast eiendom. Nemnda kom til at unntaket for annen fast eiendom kom til anvendelse.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: forsikringssum kr 100 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for rettshjelputgifter i twist mot utbygger av hytte.

Sikredes rettshjelpforsikring har i pkt. 8.2.3 bokstav c unntak for "twist som gjelder annen fast eiendom enn leilighet som bebos av sikrede".

Sikrede inngikk avtale med en utbygger om oppføring av en ny hytte. Åtte andre inngikk avtale med samme utbygger. Etter hvert oppsto twist med utbygger pga. store forsinkelser ved levering og feil og mangler. Sikrede kontaktet sammen med de øvrige partene advokat til å bistå i tvisten, og søkte om rettshjelpdekning under sikredes innboforsikring hos selskapet. Sikrede hadde ikke overtatt hytten på dette tidspunktet og hytten var derfor ikke forsikret.

Selskapet har avslått rettshjelpdekning med henvisning til unntaket for twist som gjelder annen fast eiendom.

Sikrede har anført at han må ha krav på rettshjelpdekning under innboforsikringen for tvisten ettersom han er den eneste av ni hyttekjøpere som har fått avslag. Sikrede anfører at tvisten har preg av å være en ren avtaletvist som like gjerne kunne oppstått i forhold til et annet formuesgode enn fast eiendom, slik at unntaket ikke kan komme til anvendelse.

Selskapet har anført at unntaket klart kommer til anvendelse. Tvisten dreier seg om feil og mangler ved hytta, samt dagmulkt evt. erstatning, og det avtalemessige forholdet kommer i bakgrunnen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig under rettshjelpforsikringen for twist mot utbygger av hytte.

Det er klart at sikrede ikke hadde forsikring med rettshjelpdekning for hytta da tvisten oppstod. Sikrede har innboforsikring med rettshjelpdekning som unntar "tvist som gjelder annen fast eiendom enn leilighet som bebos av sikrede". Spørsmålet er derfor om tvisten "gjelder annen fast eiendom" eller om den utgjør en ren avtaletvist som er omfattet rettshjelpdekningen.

Unntaket omfatter "tvist som gjelder annen fast eiendom". Det er helt klart at den aktuelle tvisten "gjelder" en annen eiendom enn den som er forsikret. Ordlyden krever ikke at tvisten bare kan oppstå i forbindelse med den andre eiendommen, eller at den ikke kan ha elementer av avtalerettslig karakter. Tvisten mot utbygger gjelder etter det opplyste krav om dagmulkt som følge av forsinket levering, samt reklamasjon som følge av feil og mangler ved det utførte arbeidet. Samtlige mislighold gjelder hytten.

Nemnda har imidlertid i tråd med RG-2000-1545 tolket unntaket slik at tilknytningen til den andre eiendommen er for svak til at unntaket kan komme til anvendelse dersom tvisten angår selve avtaleprosessen, eller hvis det dreier seg om en tvist som kan oppstå for hvilket som helst formuesgode. I FinKN-2010-389 fant nemnda at tvist om dagmulkt ikke var i en slik kategori. Det samme må gjelde tvist knyttet til feil og mangler. De aktuelle misligholdsbeføyelsene er knyttet til byggingen av hytten og må sies å "gjelde annen fast eiendom", ikke et mer løsrevet avtalerettslig spørsmål som kan oppstå i enhver sammenheng uavhengig av den aktuelle eiendommen. Unntaket kommer derfor 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), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).