

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-594

6.9.2018

Landbruksforsikring AS

Retts hjelp

Twist om overføring av hyttetomter – fast eiendom eller avtaletvist?

Sikredes eiendom består av flere gårds- og bruksnumre, samt et stor tilliggende fjellområde. Det oppstod twist om overføring av hyttetomter fra dette området. Bakgrunnen for motpartens krav om overføring var en avtale gjort mellom sikredes far og motpartens far 20 år tidligere om overføring av tomter. Sikrede bestred at motparten hadde krav på overføring og viste til en 15 år gammel dom mellom faren og motparten som fastslo at fjellområdet hvor hyttetomtene lå tilhørte sikredes eiendom. Selskapet har avslått retts hjelpdekning med henvisning til at tvisten gjelder fast eiendom. Sikrede mener det er en ren avtaletvist. Nemnda kom til at tvisten ikke var dekningsmessig da unntaket for annen fast eiendom kom til anvendelse.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 100 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for retts hjelp under innboforsikringen.

Sikrede har innboforsikring som ifølge forsikringsbeviset omfatter "retts hjelp som privatperson".

Ifølge vilkårenes pkt. 7.1 dekker forsikringen retts hjelp når sikrede er part i twist, men ikke utgifter til "twist som gjelder fast eiendom", med mindre "sikrede er part i egenskap av å være eier, rettighetshaver eller leier av bolig i eierseksjonssameie eller borettslag", jf. pkt. 7.8.b.

Sikrede eier eiendommen gnr. 77 bnr. 2 i H kommune som han har overtatt fra sin far.

Eiendommen består av flere bruksnumre med et stort tilliggende fjellområde. Den aktuelle tvisten gjelder spørsmålet om sikrede plikter å overføre hyttetomter beliggende i dette fjellområdet til motparten.

I desember 2017 ble det tatt ut stevning mot sikrede med påstand om at han blant annet pliktet å overføre fire hyttetomter til motparten. Grunnlaget for påstanden var en avtale inngått mellom sikredes far og motpartens far i 1997.

Sikrede bestred motpartens krav og anførte i tilsvaret at betingelsene for avtalen av 1997 var falt bort, og at han derfor ikke var forpliktet til å overføre tomtene uten kompensasjon. Han anførte også at spørsmålet om overføring av hyttetomter var rettskraftig avgjort i lagmannsrettens dom i sak mellom sikredes far og motparten fra mars 2012, hvor retten kom til at fjellområdet hvor de aktuelle hyttetomtene lå tilhørte eieren av gnr. 77 bnr. 2 (nå sikredes eiendom).

Sikrede har søkt om retts hjelpdekning for tvisten, men selskapet har avslått dekning med henvisning til unntaket for twist som gjelder fast eiendom.

Sikrede krever dekning for retts hjelputgifter og anfører at tvisten dreier seg om gyldigheten av avtalen fra 1997, ikke fast eiendom. Tvisten gjelder tolkning og forståelse av en overenskomst, og unntaket kan derfor ikke anvendes.

Selskapet avviser ansvar og viser til unntaket for fast eiendom. Tvisten gjelder spørsmålet om eiendomsrett til hyttetomter og sakens kjerne er derfor fast eiendom. Dette må gjelde selv om sikrede har påberopt seg ugyldighet, passivitet og foreldelse.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for utgifter til rettshjelp.

Den aktuelle tvisten gjelder eiendommen gnr 77 bnr 2. Nemnda forstår saken slik at denne eiendommen ikke er forsikret i egen forsikring, men at sikrede har innboforsikring for sin bolig som dekker tvist som sikrede blir involvert i som privatperson. Denne forsikringen har unntak for "tvist som gjelder fast eiendom". Spørsmålet er derfor om tvisten må sies å gjelde fast eiendom, eller om den kan ses på som en ren avtaletvist, løsrevet fra fast eiendom, og som dermed dekkes under innboforsikringens rettshjelpforsikring.

Tvisten gjelder tolkning av en avtale fra 1997 vedrørende salg av den aktuelle eiendommen. Unntaket omfatter "tvist som gjelder fast eiendom". Det er klart at tvisten "gjelder" den aktuelle eiendommen. 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, jf. FKN-2010-386. Den aktuelle tvisten har en avtalerettslig side ved at den gjelder en avtale fra 1997 mellom sikredes far og motpartens far. Avtalen er imidlertid ikke en avtale mellom sikrede og motparten, men mellom deres forgjengere. Sikrede er part i tvisten i egenskap av å være eier av eiendommen gnr 77 bnr 2. Resultatet i tvisten avgjør sikredes eierforhold til fire hyttetomter. Selv om tvisten ikke gjelder egenskaper ved tomtene, er tvisten så nært knyttet opp til eiendommen gnr 77 bnr 2 at det ikke er naturlig å se på det som en tvist som kunne oppstå for et hvilket som helst formuesgode. Nemnda viser for øvrig til at innboforsikringen dekker rettshjelp hvor sikrede er part i tvist som privatperson, mens en bygningsforsikring normalt vil dekke rettshjelp hvor sikrede er part i tvist i egenskap av å være eier av eiendommen. Nærværende tvist fremstår som en tvist hvor sikrede er part i egenskap av å være eier av en eiendom, og det er da naturlig at unntaket for fast eiendom kommer til anvendelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).