Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-828

30.10.2019

Fremtind Forsikring AS (Tidligere SpareBank 1 Skadeforsikring AS)

Rettshjelp

Flere festere i tvist mot felles bortfester om innløsning – én eller flere tvister?

Sikrede er én av flere festere som har fremmet krav om innløsning av festetomt mot felles bortfester. Bortfester har bestridt at festerne har krav på innløsning og henvist til det såkalte "landbruksunntaket". For det tilfelle at bortfester ikke kan dokumentere at unntaket får anvendelse, vil saken dreie seg om på hvilke vilkår festerne kan innløse tomtene. Sikrede har fått innvilget rettshjelpdekning for tvisten mot bortfester, men selskapet har begrenset sikredes dekning til en forholdsmessig del av forsikringssummen kr 100 000. Nemnda kom til at det var én tvist for alle partene.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: forsikringssum kr 100 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning under rettshjelpforsikringen og spørsmålet om tvist mellom sikrede som én av flere festere og deres felles bortfester skal anses som én eller flere tvister.

Vilkårenes pkt. 6 om Erstatningsregler for rettshjelp:

> Samlet erstatning ved hver tvist er begrenset til summen som fremgår av forsikringsbeviset selv om det er flere parter på samme side. Dette gjelder også om partene har rettshjelpforsikring i flere forskjellige selskap. Eller om den/de sikrede har rettshjelpforsikring under flere forsikringer i ett eller flere selskap. Uforsikrede parter holdes utenfor ved erstatningsberegningen.

Av forsikringsbeviset fremgår det at forsikringssummen for rettshjelp er kr 100 000.

Sikrede er én av flere festere som er i tvist mot felles grunneier vedrørende krav om innløsning av tomtene. Festerne mener de har rett til å innløse tomtene, mens bortfester avviser dette med henvisning til det såkalte "landbruksunntaket" i tomtefesteloven. Festerne mener unntaket ikke kommer til anvendelse og har begjært skjønn. Festerne krever retten til innløsning fastsatt ved dom og skjønn for fastsettelse av innløsningsvilkårene.

Ifølge skjønnsbegjæringen er festekontraktene i hovedsak likelydende og opprinnelig inngått i perioden 1972–1974 med noe ulik løpetid. Senere er det også inngått enkelte nye festekontrakter når nye festere har overtatt, og noen kontrakter er punktfester. I skjønnsbegjæringen er det opplyst at alle festekontraktene er "rullerende" med en likelydende bestemmelse om forlengelse. For en tomt er det inngått en ny avtale i 2004 som har vilkår i strid med preseptorisk rett.

I første omgang gjelder saken om bortfester kan påberope seg "landbruksunntaket". Hvis han ikke kan det, vil et sentralt tema ifølge sikredes advokat være om innløsningsvilkårene skal fastsettes etter hovedregelen i tomtefesteloven § 37 eller noen av unntakene enten med regulering etter § 15 fjerde ledd eller 40 % av tomteverdien.

Festerne har søkt om rettshjelpdekning for tvisten mot grunneier i sine respektive forsikringsselskap. Sikrede har fått innvilget rettshjelpdekning for tvisten, men selskapet mener det er tale om én tvist med flere parter på samme side slik at dekningen er begrenset til selskapets forholdsmessige andel.

Sikrede krever dekning for hele forsikringssummen under rettshjelpforsikringen og anfører at det dreier seg om én tvist for hver fester. Festeavtalene er inngått på forskjellig tidspunkt, har ulik løpetid, noen er rullerende og noen er tidsubestemte. Sakene er organisert som enkeltsaker med fullmakt fra hver enkelt fester, og det vil bli behov for forhandlinger om hver enkelt festeavtale når innløsningssum skal fastsettes. Saken er direkte sammenlignbar med saken nemnda behandlet i FinKN-2019-248. Det er ikke tale om et begrenset antall sikrede, og samme bestemmelse i tomtefesteloven vil også kunne bli tvistetema i nærværende sak og kostnadene vil øke som følge av at det er et stort antall sikrede med behov for individuelle vurderinger. Det vil bli behov for individuell behandling og individuelle avtaler om innløsning og innløsningssum og individuelle fastsettelser av grenser ute i marka. Sakene har samme problemstilling, og samme motpart, men det faktiske grunnlaget, herunder avtalene og de eventuelle takstene på tomtene vil være forskjellig.

Selskapet har anført at det er tale om én tvist i vilkårenes forstand, og at sikrede derfor ikke har krav på rettshjelpdekning utover en andel av forsikringssummen. Tvisten dreier seg om festetomtene kan innløses eller om en slik rett ikke foreligger, det vil si én tvist med festerne på den ene siden og bortfester på den andre siden. Tvisten dreier seg ikke om den individuelle fastsettingen av den aktuelle innløsningssummen. Ettersom hovedproblemstillingen i tvisten er hvorvidt det overhodet er mulighet til å innløse tomtene, vil det dreie seg om én tvist med flere parter på samme side. På denne bakgrunn skiller saken seg fra den tidligere nemndspraksis sikredes advokat har vist til i klagen (FinKN-2019-248).

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på rettshjelpdekning med full forsikringssum eller om saken skal anses som én tvist med flere parter på sikredes side.

Sikredes forsikringsvilkår sier bl.a. at:

> Samlet erstatning ved hver tvist er begrenset til summen som fremgår av forsikringsbeviset selv om det er flere parter på samme side. Dette gjelder også om partene har rettshjelpforsikring i flere forskjellige selskap. Eller om den/de sikrede har rettshjelpforsikring under flere forsikringer i ett eller flere selskap. Uforsikrede parter holdes utenfor ved erstatningsberegningen.

Det er derfor klart at det kan være én tvist selv om det er flere parter på sikredes side, og dette gjelder også om partene har rettshjelpdekning under forskjellige avtaler i samme eller forskjellige selskaper, jf. for så vidt FinKN-2019-508 og 2017-616.

Avgjørende for spørsmålet om grensen mellom én og flere tvister er etter nemndspraksis bl.a. antallet parter, i hvilken utstrekning sakene gjelder samme rettslige og faktiske grunnlag, evt. hvor store og kostnadskrevende individuelle forskjeller det dreier seg om, og om kravene oppsto på tilnærmet samme tidspunkt, jfr. eksempelvis FinKN-2014-265, 2017-616, 2019-246 til 263 og 2019-508.

Den aktuelle saken dreier seg etter det opplyste om bortfester kan gjøre det såkalte "landbruksunntaket" gjeldende, og hvis ikke, vilkårene for innløsning av tomtene. Nemnda forstår selskapets anførsler slik at tvisten foreløpig dreier seg om festerne overhodet har rett til innløsning. De påløpte kostnadene er også knyttet til dette spørsmålet. Samtidig har flere selskaper som er involvert i samme sakskompleks gitt uttrykk for at de regner spørsmålet om

innløsning kan kreves som en felles tvist for samtlige sikrede, mens de vil revurdere spørsmålet om antallet tvister om innløsning godtas og det blir spørsmål om utmåling av innløsningssum. Nemnda finner det derfor hensiktsmessig i denne omgang kun å se på spørsmålet om adgangen til innløsning utgjør samme tvist, og legger til grunn at samtlige selskaper vil se på spørsmålet om antallet tvister på nytt ved en evt. innløsning separat.

Spørsmålet om landbruksunntaket kan gjøres gjeldende er felles for samtlige festere. Saken føres også samlet mot bortfester. Dette tilsier at det rettslige og faktiske grunnlaget er felles.

Sikrede anfører at det det faktiske grunnlaget er individuelt ettersom det er individuelle festekontrakter inngått på ulike tidspunkt der noen kontrakter vil anses som tidsbestemte og noen som tidsubestemte, samt at eventuelle takster på tomtene vil være forskjellig. Det er uklart for nemnda hvilken betydning tidsforskjellene her har for spørsmålet om innløsning og hvilken kostnadsdrivende effekt dette måtte ha. De kostnadene som er påløpt, dreier seg om adgangen til innløsning, og disse er felles. Nemnda peker på at dette er annerledes enn i FinKN-2019-246 til 263 som sikrede viser til fordi vesentlige kostnader i den saken var knyttet til de individuelle innløsningssummene. Nemnda mener derfor spørsmålet om adgangen til innløsning må regnes som én (felles) tvist.

Ut fra dette mener nemnda at det på nåværende tidspunkt dreier seg om én felles tvist for samtlige festere.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Lars Enger Barnholdt (selskapsrepresentant), Terje Løyning (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).