Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-830

30.10.2019

Gjensidige Forsikring ASA

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 250 000. Nemnda kom til at det var én tvist for alle partene.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: forsikringssum kr 100 000 eller kr 250 000

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.

Sikredes rettshjelpforsikring har bl.a. følgende vilkår:

> En tvist anses ikke for å være flere tvister selv om saken består av flere individuelle spørsmål som fremmes i flere saker.
>
> For tvister som behandles i samme sak og/eller anlegges etter tvisteloven kap. 15, vil spørsmålet om en eller flere tvister avgjøres ut fra;
>
> - Om det er samme eller forskjellige parter
> - Om det er likheter eller ulikheter med hensyn til det faktiske og rettslige grunnlaget
> - Tidspunktet for når tvistene har oppstått
>
> Den samlede erstatning ved hver tvist er begrenset til den forsikringssum som fremgår av forsikringsbeviset.
>
> Dersom det er flere parter på samme side, er den samlede erstatning begrenset til den forsikringssum som fremgår av forsikringsbeviset. Dette gjelder også om partene har rettshjelpforsikring i forskjellige selskap, eller under flere forsikringer i ett eller flere selskap.

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, som i dekningstilsagnet er oppgitt til kr 250 000. Saken er meldt som fellessak til selskapet og saken føres samlet i henhold til tvisteloven kap. 15. Korrespondansen som er mottatt viser at det rettslige og faktiske grunnlaget er likt for alle partene. Hovedgrunnlaget for tvisten er "landbruksunntaket" den felles motparten har vist til. Antall parter er i seg selv ikke avgjørende for at det skal anses som individuelle tvister. Selv om det kan foreligge mindre forskjeller med hensyn til selve eiendommene, så er det påberopte hovedgrunnlaget i all hovedsak det samme for de sikrede. Det er ikke dokumentert eller sannsynliggjort at det er betydelige individuelle forskjeller i saken. Det eneste som er påberopt er tomteverdien, men ulikheter i utmåling er ikke tilstrekkelig til at det dreier seg om individuelle tvister, jf. FinKN-2017-618 og FinKN-2012-098.

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 rettshjelpforsikring har bl.a. følgende vilkår:

> En tvist anses ikke for å være flere tvister selv om saken består av flere individuelle spørsmål som fremmes i flere saker.
>
> For tvister som behandles i samme sak og/eller anlegges etter tvisteloven kap. 15, vil spørsmålet om en eller flere tvister avgjøres ut fra;
>
> - Om det er samme eller forskjellige parter
> - Om det er likheter eller ulikheter med hensyn til det faktiske og rettslige grunnlaget
> - Tidspunktet for når tvistene har oppstått

> Den samlede erstatning ved hver tvist er begrenset til den forsikringssum som fremgår av forsikringsbeviset.
>
> Dersom det er flere parter på samme side, er den samlede erstatning begrenset til den forsikringssum som fremgår av forsikringsbeviset. Dette gjelder også om partene har rettshjelpforsikring i forskjellige selskap, eller under flere forsikringer i ett eller flere selskap.

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.

Ifølge vilkårene skal grensen mellom én og flere tvister avgjøres ut fra om det er samme eller forskjellige parter, i hvilken utstrekning sakene gjelder samme rettslige og faktiske grunnlag, og hvilket tidspunkt tvistene oppsto på. Dette må regnes som en vilkårsfesting av de kriteriene som er utviklet i nemndspraksis, 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 saken slik at tvisten foreløpig dreier seg om festerne overhodet har rett til innløsning, og at dette spørsmålet er høyst usikkert. 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 én 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 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).