Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-833

30.10.2019

If Skadeforsikring NUF

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 i første omgang begrenset sikredes dekning til en forholdsmessig del av utvidet forsikringssum 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 spørsmålet om tvist mellom sikrede som én av flere festere og deres felles bortfester skal anses som én eller flere tvister med hensyn til rettshjelpdekningen.

Vilkårenes pkt. 16.1:

> En tvist anses ikke for å være flere tvister selv om saken består av flere individuelle spørsmål som fremmes i flere saker. Det samme gjelder dersom det er flere parter på samme side.

Vilkårenes pkt. 16.3:

> Den samlede erstatning ved hver tvist er begrenset til kr 100 000 i de tilfeller det er tre eller flere parter på samme side og de faktiske og juridiske problemstillingene i det alt vesentlige er de samme er den samlede forsikringssummen begrenset til kr 250 000.

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

Det er i skjønnsbegjæringen oppgitt at festekontraktene i hovedsak er likelydende, opprinnelig inngått i perioden 1972–1974 på 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 gjøre det såkalte "landbruksunntaket" gjeldende. For det tilfelle at bortfester ikke kan dokumentere at så er tilfelle, har sikredes advokat oppgitt at

et sentralt tema i skjønnssaken forventes å 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.

På vegne av festerne er det søkt om rettshjelpdekning for tvisten mot grunneier i deres respektive forsikringsselskap. Sikrede har fått innvilget rettshjelpdekning for tvisten, men selskapet er av den oppfatning at det er tale om én tvist med flere parter på samme side slik at dekningen er begrenset til selskapets forholdsmessige andel.

Sikrede har anført at han har krav på full rettshjelpdekning da det må anses å foreligge individuelle tvister 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 prinsipalt anført at det er tale om én tvist med flere parter på sikredes side, og at sikrede derfor bare har krav på sin forholdsmessige andel av forsikringssummen. Festekontraktene er i all hovedsak likelydende og de faktiske og rettslige spørsmålene er de samme. Det er tale om en begrenset gruppe, og de individuelle utmålingselementene kan således ikke få avgjørende betydning for grensen mellom én eller flere tvister. I et forsøk på å løse saken har imidlertid selskapet likevel tilbudt at det innvilges én felles dekning for fellesspørsmålet om festerne har krav på innløsning, og at det eventuelt kan innvilges individuelle dekninger for de individuelle vurderinger av verdisetting av tomtene og dertil utmåling av innløsningssummen.

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 sier bl.a. at samme tvist kan omhandle "flere individuelle spørsmål som fremmes i flere saker" og at:

> Den samlede erstatning ved hver tvist er begrenset til kr 100 000. I de tilfeller det er tre eller flere parter på samme side og de faktiske og juridiske problemstillingene i det alt vesentlige er de samme er den samlede forsikringssummen begrenset til kr 250 000.

Det er derfor klart at det kan være én tvist selv om det er flere parter på samme side. Det står ikke uttrykkelig at dette omfatter flere parter på sikredes side, men ordlyden må forståes slik at denne situasjonen er omfattet. Vilkårene sier heller ikke at dette gjelder selv om partene har forskjellige forsikringsavtaler i forskjellige selskaper. Nemnda tolket imidlertid i FinKN-2018-389 samme vilkår slik at også denne situasjonen er omfattet, og dette er også lagt til grunn i FinKN-2017-486. Nemnda peker likevel at løsningen er såpass overraskende at det burde vært sagt uttrykkelig.

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, FinKN-2017-616, FinKN-2019-246 til 263 og FinKN-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 selskapet slik at det mener hovedspørsmålet om festerne overhodet har rett til innløsning må regnes som en tvist, men at det evt. kan innvilges individuelle dekninger for spørsmålet om innløsningssummen hvis det blir aktuelt. Nemnda mener derfor det i denne omgang er hensiktsmessig kun å vurdere om dette hovedspørsmålet utgjør én tvist, og legger til grunn at selskapet vurderer antallet tvister særlig hvis det blir aktuelt med individuelle utmåling.

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. Nemnda legger ut fra selskapets anførsler til grunn at selskapet revurderer dekningen om det blir spørsmål om å vurdere innløsningssummen for hver tomt.

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).