

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2020-412

22.5.2020

If Skadeforsikring NUF

Retts hjelp

Twist med kjøper av tomt vedrørende sikredes kjennskap til vedtak om byggeforbud – annen fast eiendom? – avtaletvist?

Sikrede solgte en ubebygd tomt i desember 2017 med overtagelse 1.2.18. Tomten ble solgt til en utbygger. I mai 2018 fattet kommunen vedtak om bygge- og deleforbud som berørte tomten. Kjøper betalte av den grunn ikke inn resterende del av kjøpesummen kr 5 000 000 som avtalt. Kjøper mente sikrede hadde vært kjent med at bygge- og deleforbudet ville komme. Sikrede bestred dette. Sikrede søkte om retts hjelpdekning for tvisten. Selskapet av slo med henvisning til at tvisten gjaldt annen fast eiendom enn den forsikrede. Sikrede mente det dreide seg om en ren avtaletvist som var dekningsmessig under hans innboforsikring. 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 utgifter til retts hjelp for twist som gjelder fast eiendom.

Sikredes retts hjelpforsikring har unntak for:

1.5.3 Utgifter ved twist (...)

- som gjelder annen fast eiendom enn den eiendommen forsikringen er knyttet til

Sikrede solgte en ubebygd tomt i desember 2017 for kr 7 000 000. Deler av kjøpesummen ble betalt ved overtagelse 1.2.18. Resterende kr 5 000 000 skulle innbetales omgående etter at eiendommen var ferdig regulert, men senest 1.7.19.

Sikredes advokat purret på innbetaling av restbeløpet 14.8.19 da det ikke ble overført som avtalt. Motparten svarte at de ikke ville oppfylle kontrakten pga. bristende forutsetninger fordi tomten viste seg ikke å være bebyggbar. Motparten varslet at det var spørsmål om sikrede ved inngåelsen av salgsavtalen hadde kunnskap om at kommunen ville legge ned bygge- og deleforbud på tomten. Kommunen fattet vedtak om bygge- og deleforbud i mai 2018.

Sikrede har ikke forsikring knyttet til den ubebygde tomten han solgte og har derfor søkt om retts hjelpdekning under sin innboforsikring.

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

Sikrede krever dekning for retts hjelputgifter og anfører at det dreier seg om en avtaletvist. Unntaket for "annen fast eiendom" kommer derfor ikke til anvendelse. Tvisten dreier seg ikke om konkrete egenskaper ved eiendommen som grunnforhold, areal osv. Motparten påstår at sikrede ved avtaleinngåelsen hadde kunnskap om at kommunen ville komme med et vedtak om bygge- og deleforbud. Det er altså et spørsmål om hva som kan bevises om sikredes kunnskap ved

avtaleinngåelsen. Læren om bristende forutsetninger hører hjemme i den klassiske obligasjonsretten, og ifølge praksis fra lagmannsretten og Finansklagenemnda er dette utenfor unntaket. Den aktuelle tvisten kunne oppstått for et hvilket som helst formuesgode, og må således anses som en ren avtaletvist som er omfattet av sikredes innboforsikring.

Selskapet avviser ansvar og anfører at tvisten gjelder annen fast eiendom enn den forsikrede. I henhold til praksis er det avgjørende momentet hvor nær tilknytning tvisten har til eiendommen. Det som preger tvisten er egenskaper ved den aktuelle eiendommen, ikke selve avtalen om salget. Lagmannsrettens krav om en direkte tilknytning mellom tvisten og egenskapet ved den faste eiendommen er dermed oppfylt.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for rettshjelpdekning, eller om unntaket for tvist som gjelder annen fast eiendom får anvendelse.

Unntaket omfatter tvist "som gjelder annen eiendom" enn den eiendommen forsikringen er knyttet til. Det er helt klart at den aktuelle tvisten angår 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. 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 og FinKN-2018-594.

Den aktuelle tvisten gjelder betaling av restbeløpet for kjøp av en eiendom. Motparten påberoper seg bristende forutsetninger fordi tomten ikke kunne bebygges pga. bygge og deleforbud fra kommunen. Selv om bristende forutsetninger er et avtalerettslig spørsmål, er den forutsetningen som brister en direkte følge av de offentlig rettslige reglene som gjelder utnyttelse av fast eiendom. En tvist knyttet til bygge- og deleforbud kan ikke oppstå for et hvilket som helst formuesgode. Nemnda viser videre til FKN-2010-386, som gjaldt dagmulkt ved salg av fast eiendom, og FinKN-2018-594, hvor tvisten avgjorde eierforholdet til fire tomter. Nemnda mener tvisten i denne saken har like direkte tilknytning til den faste eiendommen som i disse avgjørelsene. 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, jf. FinKN-2018-594.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).