

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-132

15.2.2021

Gjensidige Forsikring ASA

Retts hjelp

Tvist med bortfester – når oppstod tvisten? – fal. § 8-5.

Sikredes hytte står på festet tomt, og sikrede ønsket å innløse tomten. Sikrede kontaktet bortfester 30.5.17 og ba om å få innløse tomten for kr 250 000. Det var deretter noe kontakt med partene uten at man kom til en løsning. Sikrede fremsatte 30.5.18 et nytt tilbud til bortfester om å innløse tomten for kr 400 000. Bortfester avviste 20.6.18 sikredes tilbud om innløsning, men tilbød å forlenge kontrakten til en oppregulert avgift. Sikrede ba 6.11.18 om dokumentasjon for at vilkårene for nekting av innløsning var oppfylt og anførte samtidig at han mente den varslede oppreguleringen av festeavgiften var feil. Bortfester svarte ikke på brevet, og sikrede fulgte 11.11.19 opp sitt tidligere brev. Bortfester svarte ikke på brevet, men varslet 30.12.19 om oppregulert festeavgift. Sikrede begjærte skjønn 20.2.20 og søkte 21.2.20 om retts hjelpdekning for tvisten mot bortfester. Selskapet avslo dekning med henvisning til at meldefristen var oversittet. Nemnda kom til at meldefristen var oversittet da tvisten oppsto da bortfester 20.6.18 bestred sikredes krav om å innløse festetomten.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: forsikringssum kr 100 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning under retts hjelpforsikringen og spørsmålet om meldefristen er oversittet.

Sikrede fester en tomt for fritidsbolig. Den 30.5.17 tok sikrede ved sin advokat kontakt med bortfester med krav om å få innløse festetomten for kr 250 000. Det fremgår av sakens korrespondanse at det var noe kontakt mellom partene etter brevet, men dokumentasjon på dette er ikke fremlagt. Sikredes advokat tok igjen kontakt med bortfester 30.5.18 med et nytt tilbud om å innløse festetomten for kr 400 000. Bortfesteres advokat avviste tilbudet 20.6.18 og varslet om oppregulering av festeavgiften ved en eventuell forlengelse av kontrakten om tomtefeste.

Sikredes advokat ba 6.11.18 om dokumentasjon på at bortfester kunne nekte innløsning av festetomten. Han bestred videre grunnlaget for oppreguleringen av festeavgiften. Brevet ble ikke besvart av bortfester. Sikredes advokat ba 11.11.19 på nytt om dokumentasjon for å nekte sikredes rett til innløsning av festetomten og bestred igjen grunnlaget for oppreguleringen av festeavgiften, og at dette må fastsettes ved skjønn av tingretten. Bortfester varslet 30.12.19 om oppregulert festeavgift. Sikrede begjærte 20.2.20 tingretten om skjønn av innløsningsretten, subsidiært om fastsettelse av festeavgiften.

Sikrede søkte 21.2.20 om retts hjelpsdekning for tvisten. Selskapet avslo 19.3.20 sikredes søknad med henvisning til fal. § 8-5 (1), og at meldefristen var oversittet.

Sikrede krever dekning for utgifter til rettshjelp og avviser at meldefristen er oversittet. Sikrede mener tvisten med bortfester oppstod enten 11.11.19 ved brev om at han bestrider oppregulering av festeavgiften, eller den 30.12.19 ved brev fra bortfesteres regnskapsfører med krav om oppregulering av festeavgiften. Sikrede var innledningsvis i dialog med bortfester rundt innløsningssummen. Partene kom ikke til enighet fordi bortfester mente landbruksunntaket kom til anvendelse. Sikrede ba om dokumentasjon på dette, men fikk ikke svar. Dersom bortfester hadde dokumentert at eiendommen var omfattet av unntaket, hadde ikke sikrede hatt grunnlag for å ta ut skjønnsbegjæring. Selv om bortfester varslet oppregulering av avgiften allerede 20.6.18, var dette 2,5 år før en eventuell oppregulering faktisk kunne kreves. Ettersom det på dette tidspunktet var uavklart om en innløsning kunne bli aktuelt, kan man vanskelig regne dette for å være tvistetidspunktet. En del av grunnen til at sikrede ikke purret på dokumentasjon fra motparten mellom 6.11.18 og 11.11.19, var at det ikke var realisert er tvist mellom partene. Kravet om oppregulert avgift av 30.12.19 viser at bortfester ikke hadde tenkt å oversende dokumentasjon, og at det ville kreves oppregulert festeavgift for 2021.

Selskapet avviser ansvar og anfører at meldefristen på ett år er oversittet. Det er enighet om at selskapet først ble kontaktet om tvisten 21.2.20, og at sikrede har vært representert ved advokat i alle fall siden 2017. Bortfester avviste 20.6.18 at sikrede kunne kreve tomteinnløsning og avsto den frembudte innløsningssummen. Det ble samtidig varslet om oppregulering av festeavgiften. Sikrede responderte 6.11.18 ved å etterspørre dokumentasjon, samt avvise varslene knyttet til oppjustering av festeavgiften. Partene har fremmet krav mot hverandre, og de har avvist hverandres krav. Tvist ble etablert senest 6.11.18, og meldefristen er oversittet når søknad om rettshjelp blir inngitt 21.2.20.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig under rettshjelpforsikringen.

Det følger av fal. § 8-5 at sikrede mister sitt krav dersom han ikke melder det innen ett år etter at han fikk kunnskap om forhold som begrunner kravet. Et krav utløses normalt når det oppstår et forsikringstilfelle, som i rettshjelpforsikringen er angitt til tidspunktet for at det foreligger en tvist. En tvist foreligger etter vilkårene "når et fremsatt krav blir bestridt".

Sikrede fremsatte ved brev av 30.5.17 krav om å innløse festetomten til kr 250 000. Sikrede skrev videre at kravet om innløsning ble fremsatt for at innløsningsvilkårene kunne avklares og nødvendige tiltak iverksettes så tidlig som mulig. Dette kravet ble ikke besvart av bortfester.

Sikredes advokat sendte et nytt brev 30.5.18 med et nytt krav om innløsning av festetomten til kr 400 000. Bortfesteres advokat bestred sikredes rett til innløsning av festetomten ved brev av 20.6.18. Bortfester var villig til å forlenge festeforholdet med en ny 20-års periode, men festeavgiften ville bli oppregulert ved forlengelse av tomtefeste. Nemnda mener bortfester i dette brevet bestrider sikredes krav om å innløse festetomten, og at tvist må anses oppstått på dette tidspunktet. Fristen for å melde saken til selskapet startet i så fall å løpe 20.6.18. Sikredes advokat søkte om rettshjelpsdekning 21.2.20. Dette er åtte måneder etter fristens utløp, og meldefristen er derfor oversittet.

Sikrede anfører at det 20.6.18 var uavklart om en innløsning kunne bli aktuelt, og at man derfor ikke kan regne dette som tvistetidspunktet. Nemnda er ikke enig i dette argumentet. Om det foreligger en tvist, avhenger av om en part fremmer et krav som blir bestridt, dvs. at partene er uenige om en rettighet. At de rettighetene man er uenige om først materialiserer seg på et senere tidspunkt, er ikke avgjørende.

Sikrede har derfor ikke krav på rettshjelpsdekning for denne tvisten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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