

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-811

8.9.2021

Gjensidige Forsikring ASA

Retts hjelp

Tvist mellom 16 festere og bortfester om regulering av festeavgift/innløsning – én eller flere tvister?

Ved oppregulering av festeavgift for tomter til fritidsformål mottok 16 festere individuelle krav fra to grunneiere. I anledning saken fremsatte festerne krav om innløsning av tomtene, hvilket grunneierne motsatte seg. Følgelig oppstod tvist om hytteeiernes rett til innløsning, samt uenighet om størrelsen på innløsningssummen. Problemstillingen i tvistesaken omhandlet også fastsettelsen av selve festeavgiften. Festerne engasjerte felles advokat som søkte rettshjelpdekning for tvist mot grunneier. Selskapet innvilget rettshjelpdekning for sikrede, med flere, etter vilkår for felles tvist. Sikrede mente seg berettiget til individuell rettshjelpdekning og viste blant annet til at han var den eneste av festerne som hadde krev innløsning i tide. Nemnda kom til at sikredes tvist hadde en rettslig og faktisk dimensjon som var forskjellig fra de øvrige, og at sikredes sak derfor utgjorde en separat tvist.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: forsikringssum i henhold til vilkår kr 100 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for utgifter til rettshjelp og spørsmålet om det foreligger én eller flere tvister.

Sikredes forsikring har følgende regulering av antallet forsikringssummer:

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 forskjellig selskap, eller under flere forsikringer i ett eller flere selskap.

Forsikringen har videre følgende vilkår om hva som er en tvist og grensen mellom én og flere tvister:

Tvist foreligger når et fremsatt krav er bestridt, helt eller delvis – muntlig eller skriftlig.

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

Sikrede var én av flere hytteeiere som festet tomt i samme område. Det var flere grunneiere i det aktuelle området, og enkelte hyttetomter var fordelt på grunn tilhørende to eiere.

De enkelte festerne ble tilsendt krav om oppregulering av festeavgiften. Festerne var uenig i oppreguleringen som ble krevd og kontaktet felles advokat for bistand. Advokaten representerte festerne av til sammen 15 tomter. Stevning ble tatt ut av grunneierne 21.9.17 hvor det ble fremmet krav om økning av festeavgiftene. Grunneierne opptrådte samlet mot festerne i saken.

Festerne besvarte kravet om økning av festeavgift med krav om innløsning, som grunneierne motsatte seg. Saken gjaldt derfor både spørsmål om rett til innløsning med evt. innløsningssum og spørsmål om regulering av festeavgift.

For én av grunneierne ble det akseptert at landbruksunntaket omfattet hans festekontrakt, og at tomten derfor ikke kunne innløses.

Tingretten avsa sitt skjønn 18.12.19. Retten kom til at ingen av festerne hadde krav på innløsning fordi krav om dette var fremsatt for sent. Retten kom videre til at festeavgiften kunne reguleres etter tomteverdi. Retten tok utgangspunkt i prisene på andre tomter i området som relativt nylig var innløst, og kom til at de 15 ulike tomtene hadde en råtomtverdi mellom kr 550 000 og kr 600 000. Retten vurderte i hovedsak verdien av den enkelte tomt ut fra tomtens beliggenhet i forskjellige felt i det totale festeområdet og konkluderte med tre verdigrupper på hhv. kr 550 000, kr 575 000 eller kr 600 000.

Grunneierne vant i det vesentlige frem, og festerne ble ilagt saksomkostninger. I dommen heter det blant annet:

Det legges vekt på at saken i realiteten utgjør 16 saker om regulering og innløsning av festetomter, som av praktiske grunner er fremmet i en og samme sak. Selv om det er mange fellestrekk ved festeforholdene, vil sakens totale omfang og den omstendighet at det er mange parter på begge side, gjøre at prosessfullmektigens arbeid har vært omfattende.

Selskapet innvilget rettshjelpdekning for tvisten, men anså saken som én felles tvist med 16 parter på samme side. Selskapet regnet med 16 selv om den siste parten ikke var representert ved advokat. Dekningen ble derfor begrenset til 1/16 av forsikringssummen på kr 100 000.

Selskapet fremsatte senere tilbud om å øke forsikringssummen til totalt kr 250 000.

Sikrede fremmet krav om å få innvilget individuell rettshjelpdekning, men selskapet opprettholdt at det var tale om én felles tvist.

Da saken sto for lagmannsretten, ble det klart at sikrede hadde fremsatt krav om innløsning i tide, og grunneieren aksepterte derfor innløsning av sikredes tomt.

Sikrede krever dekning for utgifter til rettshjelp opp til forsikringssummen og anfører at hans sak utgjør en separat tvist. Tomtefesterne mottok individuelle krav om oppregulering fra grunneierne fordi de ulike tomtene kunne føre til forskjellige festeavgifter ut fra tomtestørrelse og andre forhold. Den rettslige situasjonen for hver enkelt fester måtte gjennomgå individuelt. Sikrede krevde innløsning i tide, og på dette grunnlag har bortfester akseptert at han har rett til innløsning. Sikredes sak er dermed forskjellig fra alle de andre festerne. Saken er parallell med en sak behandlet i Finansklagenemnda tidligere; FinKN 2019-246. FinKN 2018-393 støtter også sikredes syn om at tvisten må anses som individuell. På grunnlag av tidligere praksis i Finansklagenemnda, spesielt avgjørelsen fra 2019, er det vesentlige for bedømmelsen om det foreligger flere tvister i tomtefestesaker om taksering (skjønn) må gjøres individuelt for hver enkelt tomt. Det er tilfellet i denne saken, og sikrede har rett til dekning for sine kostnader til rettshjelp inntil det beløp som står i forsikringsbeviset.

Selskapet anfører at hele sakskomplekset dreier seg om én tvist i vilkårenes forstand. Utformingen og innholdet av de individuelle festekontraktene er svært like. Festerne er organisert som en gruppe som er representert av samme prosessfullmektig. Hovedkravene har vært de samme og ble behandlet under en felles rettssak. Dette var festeavgiftens størrelse og spørsmål om innløsning. Festernes interesser er likeartede selv om de enkelte tomter har forskjellig utforming, opparbeidelse, størrelse og solforhold m.m. Dette er likevel ikke nok grunnlag for å innvilge individuelle dekninger. Det er uten betydningen om et annet selskap har innvilget dekning da selskapene har ulike vilkår og avtaler med sine kunder. At saken er å anse som én tvist støttes også av skjønnet retten avsa 18.12.19. Saken ble behandlet uten at det var noen særlig grad av individuelle forhold som skilte hytteeierne interesser fra hverandre – verken av festernes advokat eller av retten. Måten festerne har organisert seg på i saken og hvordan betalingen av advokatbistanden er organisert styrker også selskapets helhetlige syn som taler for fellestvist. Selskapet har likevel tilbudt å utvide forsikringssummen fra totalt kr 100 000 til kr 250 000.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikredes tvist utgjør en separat tvist som utløser hele forsikringssummen.

Det er uklart for nemnda om sikrede anfører at det foreligger 16 forskjellige tvister, eller om anførselen er at hans sak utgjør én tvist mens de øvrige utgjør én tvist. Siden saken for nemnda kun gjelder sikredes sak, legger nemnda til grunn at spørsmålet er om sikredes sak utgjør en separat tvist i forhold til de øvrige tvistene.

Det følger av vilkårene at sikrede har krav på dekning for utgifter til rettshjelp med forsikringssum kr 100 000 selv om det er flere parter på samme side i tvisten. Selskapet har utvidet summen til kr 250 000, men begrenset sikredes dekning til 1/16 av forsikringssummen fordi tvisten er én felles tvist med 16 parter på samme side.

Det følger videre av vilkårene at:

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

I dette tilfellet er det flere parter på sikredes side. Dette taler for at det foreligger flere tvister.

Saken dreier seg om 16 festetomter med forskjellig størrelse. Samtidig dreier alle sakene seg om samme krav og motkrav; krav om oppjustering av festeavgiften fra bortfester som bestrides av festerne og krav om innløsning fra festerne som bestrides av bortfester. De grunnleggende juridiske problemstillingene er derfor identiske selv om utmålingsspørsmålet må avgjøres individuelt for hver tomt. Utmålingen er imidlertid i tingsrettsdommen skjedd skjematisk med forskjellige verdier for tre grupper av tomter. Tidspunktet for tvistene varierer noe – sikrede fikk krav samtidig med fem andre festere, mens syv festere fikk krav tidligere. Spørsmålet er derfor om forskjellene mellom sikredes sak og de øvrige sakene er så stor, dvs. om de individuelle trekkene ved sikredes sak er tilstrekkelig markert, at det er naturlig å skille ut sikredes sak som egen tvist.

I tingretten ble kravet om innløsning avvist for samtlige festere fordi kravene var meldt for sent. Nemnda forstår tingrettens vurdering slik at de individuelle trekkene med sakene i det vesentlige kun gjelder utmålingen av råtomtverdien. Tingretten foretok denne utmålingen relativt skjematisk ved at tomtene i stor grad ble vurdert likt ut fra hvilket felt den enkelte tomt ligger i. Med dette utgangspunktet verdsatte retten tomtene til enten kr 550 000, kr 575 000 eller kr 600 000. Ut fra

denne utmålingen er det vanskelig å si at det foreligger tilstrekkelig "ulikheter" mht. det faktiske og rettslige grunnlaget til at sikredes tvist er en separat tvist og ikke en del av det øvrige sakskomplekset. Nemnda peker her på at individuelle utmålingselementer alene ikke er tilstrekkelig til at det dreier seg om flere tvister, jf. blant annet FinKN 2017-618. Det er uklart for nemnda om det forhold at tidspunktet for tvistene varierer bringer noen individuelle elementer inn i saken.

Sikrede har vist til FinKN 2018-393, hvor nemnda kom til at det forelå flere tvister. Her var imidlertid hovedspørsmålet om de ulike typene festekontrakter ga grunnlag for å regulere festeavgiften. De individuelle forskjellene mellom de ulike kontraktene hadde derfor vesentlig betydning. I nærværende sak er reguleringen ikke hjemlet i festekontraktene, men i en lovbestemmelse som er felles for alle festerne. Det samme hensynet til individuell vurdering av den enkelte kontrakt foreligger således ikke.

I FinKN 2019-246 (med flere) kom nemnda til at der forelå individuelle tvister, selv om reguleringen også der var hjemlet i felles lovbestemmelse. Nemnda pekte på at det var et moment at det måtte foretas individuell utmåling av råtomtverdi/festeavgift, men at det i nemndspraksis likevel var lagt til grunn at individuelle utmålingselementer alene ikke er tilstrekkelig til at det dreier seg om flere tvister, jf. blant annet FinKN 2017-618. Nemnda mente imidlertid at betydningen av individuelle trekk ved det faktiske og rettslige grunnlaget for ulike grupper av festere måtte sees i sammenheng med antallet festere og konkluderte derfor under tvil med at det dreide seg om 42 tvister. Nemnda kan ikke se at denne avgjørelsen er avgjørende i en sak med 16 festere og en så skjematisk verdiansettelse som tilfellet er her.

Sikrede har imidlertid anført at det for lagmannsretten har vist seg at sikrede krevde innløsning i tide, og bortfester har derfor akseptert innløsning av denne tomten. Dermed får denne saken en rettslig og faktisk dimensjon som er forskjellig fra de øvrige. Det er uklart for nemnda i hvor stor utstrekning dette tilfører sikredes sak individuelle elementer som kan tilsa at dette er en separat tvist. Selskapet har imidlertid ikke kommet med argumenter som tilsier at sikredes sak til tross for denne utviklingen må regnes som del av samme sakskompleks, og nemnda må da legge til grunn at sikredes sak utgjør en separat tvist.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis medhold.

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