

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-970

18.10.2021

Tryg Forsikring NUF

Rettshjelp

Tvist mot sameie om takterrasse og loftsrom, samt tvist mot selger og en tidligere eier om loftsrom – én eller flere tvister?

Da sikrede kjøpte forsikret leilighet i 2012 ble det i salgsoppgaven opplyst at leiligheten eksklusivt disponerte et loftsrom vis á vis gangen. Sikrede brukte rommet som sitt eget. I 2014 søkte sikrede kommunen om å få oppføre en takterrasse i tilknytning til leiligheten. Utbyggingen ble tatt opp i sameiermøte i 2015. I november 2019 mottok sikrede e-post fra styret i sameiet hvor det ble anført at terrassen var ulovlig bygd, samt at loftsrommet ikke tilhørte sikredes leilighet, og at han måtte gi fra seg arealet. Sameiet mente først at arealet var eid av sameiet, men endret senere anførsel om at en tidligere seksjonseier fortsatt var eier av dette etter at hennes nå avdøde ektemann kjøpte arealet av sameiet i 1990. Den tidligere eieren ble kontaktet og avtalte å selge loftsrommet til sameiet. Kort tid etter ble avtalen endret til at hun ga loftsrommet i gave til sameiet. Sikrede søkte 11.4.20 om rettshjelpdekning for tvist mot sameiet vedrørende både loftsrommet og takterrassen. Sikrede tok også ut forliksklage, og senere søksmål, mot den tidligere eieren da han mente hun ikke var eier av loftsrommet på gavetidspunktet. Sikrede tok deretter ut forliksklage mot selger av leiligheten da denne var solgt med loftsrommet som tilleggsareal. Sikrede har fått innvilget rettshjelpdekning, men han mener at det foreligger totalt fire tvister slik at han har krav på fire separate rettshjelpdekninger. Selskapet har anført at saken må anses som én tvist. Nemnda kom til at det forelå én tvist.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: forsikringssum per tvist kr 100 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for rettshjelputgifter og spørsmålet om det dreier seg om én eller flere tvister.

Sikredes rettshjelpforsikring har følgende vilkår i pkt. 8.1:

Rettshjelpforsikringen kommer til anvendelse når sikrede er part i tvist i egenskap av privatperson.

(...)

Forsikringssum ved hver tvist er 100.000 kroner

Vilkårenes pkt. 8.2 sier:

En sak som består av flere individuelle tvistegrunnlag, og som kan fremmes i samme sak for domstolen, regnes som en tvist.

Sikrede kjøpte leiligheten tvisten er knyttet til av J.V.D. i 2012. J.V.D. kjøpte leiligheten av B.J. i 1996. Sikrede har forklart at leiligheten ble kjøpt med informasjon om eksklusiv disposisjonsrett til et loftsrom. Sikrede har i hele sin eiertid benyttet loftsrommet som gjesterom og bod.

Det er enighet om at loftsrommet var å anse som fellesareal/bod da loftsleilighetene ble bygget på 80-tallet, og at sameiet i 1990 solgte loftsrommet til P.U., som var ektemannen til daværende seksjonseier E.E.U. Hun var eier av en annen seksjon enn den sikrede i dag eier. Ekteparet U. flyttet etter det opplyste fra sameiet i 1993. Partene er uenige om eierskapet til loftsrommet etter at ekteparet U. flyttet. Sikrede mener at U. solgte dette til B.J., og at B.J. solgte rommet videre til J.V.D., som sikrede kjøpte sin leilighet fra. Sameiet synes imidlertid å legge til grunn at ekteparet H., som fra 1988 bodde i leiligheten sikrede nå eier, begynte å disponere loftsrommet etter at U. flyttet. Neste eier, B.J., og deretter sikredes rettsforgjenger, J.V.D., fortsatte bruken. Sameiet mener at brukerne etter U. har vært tydelige på at de ikke var eiere av loftsrommet og har påpekt at J.V.D. solgte leiligheten til sikrede med en "eksklusiv bruksrett" til arealet.

Sikrede søkte i 2014 kommunen om rammetillatelse for å etablere en ny takterrasse til sin leilighet. Rammetillatelse og igangsettelsestillatelse ble gitt i 2015. I 2015 skal det også ha vært avholdt et sameiemøte hvor denne utbyggingen var tema. Sikrede mener han i dette møtet fikk sameiets samtykke til utbyggingen.

Sikrede ble i november 2019 kontaktet av styret i sameiet. Han skal da ha fått beskjed om at styret mente at hans leilighet ikke var eier av loftsrommet, men at dette var eid av sameiet. I samme e-post varslet sameiet om at takterrassen sikrede hadde fått bygget ikke var lovlig oppført. Sameiet mente at styremøtet i 2015 hvor byggingen var tema ikke var gyldig. Det oppstod etter dette tvist mellom sikrede og sameiet om eierskap til loftsrommet og om lovligheten av terrassen.

Sikrede søkte 11.4.20 om rettshjelpdekning for tvist mot sameiet vedrørende både loftsrommet og takterrassen. Selskapet innvilget rettshjelpdekning 14.5.20.

Sikrede presiserte 8.9.20 at det var tale om to separate saker/tvister, og at han mente å ha krav på én rettshjelpdekning for tvist mot sameiet om bygging av terrasse og én dekning for tvist mot sameiet om loftsrommet.

Selskapet avsto ytterligere dekning da det anså de to forholdene som del av samme tvist.

I august 2020 ble det inngått en avtale om salg av loftsrommet fra U. til sameiet. Avtalen om salg ble deretter omgjort til et gavebrev, slik at U. overførte loftsrommet vederlagsfritt til sameiet. Sikrede var uenig i at U. var eier av loftsrommet på tidspunktet for gaveoverføringen, og han tok ut forliksklage 19.10.20, og deretter stevning 18.12.20, mot U. U. har på sin side anført at hun ikke var rett innklaget ettersom hun hadde gitt fra seg loftsrommet. U. bestred for øvrig at hennes avdøde ektemann hadde solgt loftsrommet, og at denne oppfatningen måtte bero på en misforståelse.

Sikrede tok også 14.10.20 ut forliksklage mot J.V.D. som selger av leiligheten. Sikrede fremmet krav om erstatning på bakgrunn av at han mente at han ved kjøpet hadde fått opplyst at loftsrommet var i leilighetens eie, og at han derfor hadde betalt for arealet. Selger mente det var reklamert for sent, at kravet var foreldet, og at det uansett ikke forelå en arealmangel ettersom loftsrommet ikke var medregnet i leilighetens oppgitte BRA.

Sikrede har søkt om nye rettshjelpdekninger for tvist mot U. og for tvist mot J.V.D. Selskapet har avslått ytterligere dekning og anført at også disse sakene er å anse som en del av den tvist det allerede er innvilget dekning for.

Sameiet tok i desember 2020 ut to stevninger mot sikrede; i sak om loftsrommet og i sak om takterrassen. I begge stevningene ba sameiet om at sakene skulle bli forent til felles behandling fordi "sakene har slike likhets- og tilknytningspunktet at de, ut fra hensiktsmessighetsbetraktninger, bør behandles sammen".

Sikrede har motsatt seg at sakene forenes, blant annet fordi han mente det var behov for mer enn to dager dersom begge sakene skulle behandles sammen. Retten mente derfor at hensynet til prosessøkonomi talte for at sakene skulle behandles hver for seg. Retten vurderte videre at sakene ikke omhandler "likeartede spørsmål" etter tvisteloven § 15-6. Hovedforhandling i saken om takterrassen er berammet i oktober 2021.

Saken om loftsrommet er begjært stanset fordi sikrede har ment at denne saken bør avvente en rettskraftig dom mot U. Stansingsspørsmålet er ikke rettskraftig avgjort. Det er opplyst at sak mellom sikrede og U. er anket til lagmannsretten etter at retten avviste søksmålet. Status i sak mot J.V.D. er ikke opplyst.

Sikrede krever dekning for ytterligere tre rettshjelpdekninger og anfører at det dreier seg om fire separate tvister. De to sakene mot sameiet er to ulike materielle saksforhold med ulike faktiske og rettslige grunnlag som ikke har noen innbyrdes sammenheng. Sakene er sammenlignbare med FinKN 2020-951. At det er to saker underbygges også av at det er tatt ut separate søksmål, og at sakene ikke er forent til felles behandling. Også sakene mot U. og mot J.V.D. må anses som separate tvister. Kravet mot J.V.D. springer ut av sikredes kjøp av leiligheten og bygger på at det foreligger en kjøpsrettslig mangel. Kravet mot U. er helt uavhengig av eventuelle mangler eller uriktig informasjon J.V.D. ga ved kjøpet.

Det er ingen årsakssammenheng mellom U.s påstand om eierskap i august 2020 og sameiets påstand om eierskap i 2019 (som det ble innvilget rettshjelpdekning for i april 2020). De springer ut av helt forskjellige grunnlag og kan ikke tilbakeføres til samme innledende sak. Det er vanskelig å se at det foreligger noen direkte årsakssammenheng mellom sakene mot U. og mot J.V.D., og at sameiet reiste sak med påstand om at sikrede "ikke var eier av loftsrommet". Sameiet har heller ikke lagt ned påstand om dette. Sameiet har lagt ned påstand om at det mottok loftsrommet i gave fra U. i august 2020. Både søksmålet reist mot U. og forliksklagen mot J.V.D. ble reist før sameiet tok ut søksmål. Hvordan sekretariatet da har vurdert at disse sakene er som en direkte følge av noe som har skjedd etterpå, fremstår som uklart. Det er også feil.

Selskapet avviser ytterligere ansvar og anfører at det dreier seg om én tvist. I henhold til vilkårene skal en sak som består av flere individuelle tvistegrunnlag, og som kan fremmes i samme sak for domstolen, regnes som én tvist. Det avgjørende er etter ordlyden om sakene *kan* behandles i samme sak, ikke om det faktisk blir behandlet sammen. Det er ingen grunn til at sakene mot sameiet ikke skal kunne behandles sammen for retten. Dette har også saksøker lagt til grunn da det ble bedt om felles behandling i stevningene. Det er nær årsakssammenheng mellom sakene mot U. og J.V.D. og mellom disse sakene og saken mellom sikrede og sameiet vedrørende loftsrommet. Kravet mot tidligere eier og kravet mot sikredes selger er en direkte konsekvens av kravet fra sameiet vedrørende loftsrommet. Utfallet av sakene vil også være nært knyttet opp mot hverandre ettersom rettslig utfall i én av sakene om loftsrommet vil få direkte betydning for de øvrige sakene om loftsrommet. I nemndspraksis er det lagt til grunn at vurderingen om én eller flere tvister må gjøres på bakgrunn av alminnelige årsaksprinsipper, samt påregnelighetsbetraktninger, jf. FinKN 2020-467. Selskapet har også vist til FinKN 2014-265, 2013-305 og 2019-263 til støtte for sitt syn.

For sak mot sameiet om loftsrom, sak mot U. og sak mot J.V.D. er det tale om samme underliggende krav, nemlig rettigheter til loftsrom. Tvisten om eierskap til loftsrommet mellom sikrede og sameiet har ikke bare gjort sak mot U. og sak mot J.V.D. påregnelige, men saken er også en nødvendig betingelse for at sikrede valgte å reise krav mot U. og J.V.D. Ut fra alminnelige årsaksprinsipper og påregnelighet dreier det seg her om ett og samme forsikringstilfelle. At kravet

kan ha ulikt rettsgrunnlag mot forskjellige parter i saken medfører ikke at det er tale om flere tvister, jf. FinKN 2013-305. Dette følger også direkte av vilkåret i pkt. 8.2.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om det aktuelle sakskomplekset utgjør én eller flere tvister.

Sikredes forsikring dekker utgifter til rettshjelp for hver tvist med kr 100 000. Vilåårene sier videre at:

En sak som består av flere individuelle tvistegrunnlag, og som kan fremmes i samme sak for domstolen, regnes som en tvist.

Selskapet har innvilget rettshjelpdekning for sikredes tvist med sameiet om eiendomsretten til loftsrommet og lovligheten av utbygget terrasse. Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere tre rettshjelpdekninger, slik at tvist med sameiet om loftsrom, tvist med sameie om terrasse, tvist med U. og tvist med J.V.D. utgjør fire separate tvister, eller om hele sakskomplekset må regnes som én tvist.

Sameiet har tatt ut separate stevninger i saken om loftsrommet og i saken om takterrassen. Sameiet har bedt om at sakene behandles felles, men nemnda forstår det slik at dette per i dag ikke er gjort fordi saken vedrørende loftsrommet er begjært stanset, mens saken vedrørende takterrassen er berammet til oktober dette år. Saken om loftsrommet er imidlertid begjært stanset fordi sikrede mener at denne saken bør avvende en rettskraftig dom mot U. Stansingsspørsmålet er ikke rettskraftig avgjort. Det er opplyst at sak mellom sikrede og U. er anket til lagmannsretten etter at retten avviste søksmålet. Status i sak mot JVD er ikke opplyst.

Vilåårene sier at saker "som kan fremmes i samme sak for domstolen" skal anses som én tvist. Det avgjørende er da om flere saker kan fremmes i samme sak, ikke om de rent faktisk blir det. Ut fra de fremlagte opplysningene kunne disse to sakene opprinnelig vært fremmet i samme sak for domstolen. Etter vilåårene utgjør derfor disse to sakene én tvist.

Spørsmålet blir deretter om sakene mot U. og mot J.V.D. er å anse som nye tvister, eller som en del av tvisten med sameiet. Nemnda forstår situasjonen slik at saken mot U. er en direkte følge av sameiets sak mot sikrede om eiendomsretten til loftsrommet fordi sameiets påståtte eiendomsrett hviler på en transaksjon fra U. som sikrede mener er uberettiget. I så fall er tvisten mot sameiet årsaken til tvisten mot U. Det følger av alminnelige årsaksbetraktninger at tap som følger av det opprinnelige forsikringstilfellet – her tvisten med sameiet – skal henføres til dette forsikringstilfellet, og ikke utgjør et nytt forsikringstilfelle, jf. bl.a. FinKN 2020-650. Det kan i denne sammenheng ikke være avgjørende om U. overførte eiendomsretten til sameiet etter at saken mellom sikrede og sameiet var etablert; det avgjørende underliggende spørsmålet er om eiendomsretten til loftsrommet da U. flyttet fra sameiet gikk over til sameiet eller til tidligere eier av sikredes leilighet.

Saken mot J.V.D. gjelder kjøpsrettslig mangelsansvar fordi J.V.D. hvis sameiet har eiendomsretten til loftsrommet har solgt leiligheten med en rettighetsmangel. Denne tvisten er derfor også en direkte konsekvens av den underliggende tvisten om eiendomsretten til loftsrommet og må da sees som en videreføring av denne tvisten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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