

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-493

8.6.2022

Tryg Forsikring NUF

Retts hjelp

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

Sikrede var én av 16 hytteeiere som festet tomt i samme område. Festerne mottok krav fra grunneierne i forbindelse med oppregulering av festeavgiften. I anledning saken fremsatte festerne krav om innløsning av tomtene, hvilket grunneierne motsatte seg. Det oppstod dermed tvist om festernes rett til innløsning, samt uenighet om størrelsen på innløsningssummen. Tvistesaken omhandlet også fastsettelsen av selve festeavgiften. Selskapet innvilget rettshjelpdekning for sikrede etter vilkår for felles tvist. Sikrede mente seg berettiget til individuell rettshjelpdekning og anførte at hennes sak hadde tilstrekkelig individuelle trekk til at denne kunne anses som en separat tvist. Sikrede viste bl.a. til at det var individuelle forskjeller i festekontraktene. Selskapet anførte at hele sakskomplekset dreide seg om én tvist i vilkårenes forstand. Festerne var organisert som en gruppe og var representert av samme prosessfullmektig. Etter selskapets syn hadde ikke sikredes sak tilstrekkelig individuelle elementer til at den kunne anses som en individuell tvist. Nemnda kom til at det kun forelå én tvist.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning av rettshjelpsutgifter for tvist mellom flere festere og grunneiere om et hytteområde og spørsmålet om det foreligger én eller flere tvister.

Sikrede har tegnet rettshjelpsforsikring med følgende vilkår:

4. TILFELLER SOM KAN GI RETT TIL ERSTATNING

4.1 Tvist

Forsikringen gjelder for tvist som kan føres for de alminnelige domstoler. Med tvist forstås at et krav er fremsatt og bestridt, helt eller delvis, muntlig eller skriftlig. Tvisten må ha oppstått mens forsikringen er i kraft.

(...)

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

Hvordan erstatningen beregnes følger av pkt. 5, hvor det fremkommer bl.a. følgende:

Den samlede erstatning ved hver tvist er begrenset til forsikringssummen selv om det er flere parter på samme side. Dette gjelder også om partene har rettshjelpsforsikring i forskjellige selskap.

Sikrede var én av flere hytteeiere som festet tomt i samme område. I forbindelse med regulering av festeavgiften, sendte grunneierne krav til den enkelte fester basert på den enkelte tomts størrelse. Det er inngått selvstendige kontrakter mellom hver grunneier og hver fester. Slik saken er opplyst fremstår det som om grunneierne har opptrådt samlet mot festerne i saken.

Sikrede fikk krav om økning i festeavgiften 22.12.15. Festerne protesterte på avgiftsøkningen og mottok 21.9.17 en felles begjæring om skjønn. Seks grunneiere var saksøker i saken for tingretten, og 21 festere var opprinnelig oppført som saksøkt. Antallet saksøkte ble etterhvert redusert til 16.

Da festerne mottok skjønnsbegjæringen, krevde de innløsning av festetomtene. Saken gjaldt dermed både uenighet om rett til innløsning, herunder uenighet om innløsningsavgiften, og uenighet om regulering av festeavgiften.

Tingretten avhjemlet sitt skjønn den 18.12.19. For å kunne fastsette ny festeavgift, måtte retten ta stilling til råtomteverdien av hver enkelt tomt. Tingretten uttalte at for enkelte festere ble avtale inngått før selve festekontrakten var datert. Dette kunne ha betydning for om tomtefesteloven av 1975 eller 1996 kom til anvendelse, noe som igjen hadde betydning for disse festernes rett til innløsning. Retten kom til at ingen av festerne hadde krav på innløsning da krav om dette var fremsatt for sent. Retten kom videre til at festeavgiften kunne reguleres etter tomteverdi.

Enkelte av partene i tvisten, herunder sikrede, var med på et rettsforlik som ble inngått mellom festere og grunneiere i det aktuelle området i 1985. Det ble her avgjort at tomtefesteloven av 1975 skulle gjelde for festeavtalene. Videre innebar rettsforliket at 1975-lovens bestemmelser om regulering av festeavgift skulle komme til anvendelse ved fornyelse av kontrakten.

Grunneierne vant i det vesentlige frem, og festerne ble ilagt saksomkostninger. I dommen heter det bl.a. følgende:

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.

Grunneierne anket skjønnen til lagmannsretten som avsa overskjønn den 27.8.21. Lagmannsretten opprettholdt tingrettens konklusjon om at festerne ikke hadde krevd innløsning i tide.

Lagmannsretten uttalte videre at tvist vedrørende festeavgift for samtlige festere med unntak av én, kun var knyttet til råtomteverdi og festerente.

Festerne engasjerte felles advokat som søkte rettshjelpdekning for tvisten mot grunneierne. Selskapet innvilget rettshjelpdekning, men anså saken som én felles tvist med 16 parter på samme side.

Sikrede har en rettshjelpdekning med forsikringssum på kr 100 000 selv om det er flere parter på samme side. Etter det opplyste har selskapet utvidet summen til kr 250 000, men begrenset sikredes dekning til 1/16 av forsikringssummen.

Sikrede mente seg berettiget til individuell rettshjelpdekning og saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 10.2.22.

Sikrede krever full dekning inntil forsikringssummen og anfører at hennes sak utgjør en separat tvist. Tomtefesterne mottok individuelle krav om oppregulering av festeavgiften, og de forskjellige tomtene kunne utløse ulike avgiftsbeløp ut fra tomtestørrelse og andre forhold.

Den rettslige situasjonen for hver enkelt fester måtte gjennomgås individuelt. Det var nødvendig for retten å fastsette verdien for hver enkelt tomt for hver enkelt fester. Videre var det nødvendig for retten å befare og vurdere hver enkelt tomt, blant annet hvor i hyttefeltet tomten var beliggende, da dette har betydning for om det er vinterbrøytet vei til tomten. Videre var forhold som utsikt, avstand til vei, avstand til skitrek, lysforhold, arrondering av tomten, avstand til nabohytter etc. forskjellig fra tomt til tomt.

Det må også vektlegges at det er individuelle forskjeller i festekontraktene. Tidligere inngått rettsforlik fra 1985 innebærer at det for sikredes del er et annet faktisk og rettslig grunnlag som ligger til grunn for vurderingen av bl.a. festeavgiftsspørsmålet.

Hovedforskjellen mellom festekontraktene er at de er inngått til forskjellige tider. Dette kan ha betydning for den enkelte festers rettsforhold, f.eks. tidspunktet for regulering av festeavgiften, tidspunktet for krav på innløsning og om tomtefesteloven fra 1975 eller 1996 kommer til anvendelse.

Selskapet anfører at sakskomplekset dreier seg om én tvist i vilkårenes forstand. Festerne er organisert som en gruppe som er representert av samme prosessfullmektig. Hovedkravene er de samme og ble behandlet under en felles retts sak. Vurdering av tomteverdien ble gjort gruppevis for hvert hyttefelt. Vurderingene er skjematiske og tilfører ikke sikredes sak tilstrekkelig individuelle trekk til at denne kan anses som en egen individuell tvist.

Vurderingen av hvorvidt festerne hadde rett til å innløse tomtene tilfører heller ikke sikredes sak individuelle trekk. Tingretten kom til at det ikke var krevd innløsning i tide. Kravet om innløsning ble derfor avvist. Dette ble opprettholdt i overskjønnet fra lagmannsretten.

Selskapet kan heller ikke se at spørsmål knyttet til 1985-forliket tilfører saken tilstrekkelig individuelle elementer til at sikredes sak kan anses som en individuell tvist.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikredes tvist må regnes som en separat tvist i forhold til tvisten mellom grunneierne og de øvrige festerne, eller om sikredes tvist er del av samme sakskompleks.

Selskapet er ansvarlig for forsikringssummen på kr 100 000 for en "tvist". Selskapets ansvar for forsikringssummen er imidlertid underlagt følgende begrensning i pkt. 5.1:

Den samlede erstatningen er begrenset til forsikringssummen selv det er flere parter på samme side. Dette gjelder også om partene har rettshjelpforsikring i forskjellige selskap.

Utgangspunktet er at en forsikringsavtale gjelder forholdet mellom forsikringstaker/sikrede og selskapet. Selskapet står imidlertid fritt til å begrense ansvaret for forsikringssummen i forhold til dekningen for en annen sikret under en annen avtale. En slik begrensning er tatt inn i mange rettshjelpvilkår, og er i praksis tolket slik at den gjelder også hvor det er flere parter på sikredes side i sakskomplekset, jf. sakskomplekset i FinKN 2019-315 til 2019-322 hvor dette spørsmålet ble drøftet første gang. Klausulen sier imidlertid bare at forsikringssummen kan fordeles på flere parter med forsikring i flere selskaper, ikke at deltagelse av flere parter nødvendigvis betyr at det dreier seg om samme tvist.

Vilkårene sier videre følgende om hva som utgjør en tvist:

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

Ifølge vilkåret skal "en sak" med flere tvistegrunnlag som kan fremmes i samme sak, regnes som én tvist. Her ble alle festesakene fremmet i samme sak for domstolen, og dette tilsier da at sakene utgjør én tvist. Samtidig sier imidlertid klausulen "En sak som består av flere individuelle tvistegrunnlag". Det er derfor uklart om klausulen gjelder kun hvor sikrede reiser "en sak" som gjelder flere tvistegrunnlag, eller om den også omfatter flere saker reist av flere parter. Nemnda kan derfor ikke se at klausulen løser spørsmålet om grensen mellom én og flere tvister i denne saken, og dette er for øvrig heller ikke anført av selskapet.

Ifølge langvarig nemndspraksis vil spørsmålet om en sak består av én eller flere tvister bero på en helhetsvurdering hvor det har betydning bl.a. om saken gjelder én eller flere parter, om det er likheter eller ulikheter med hensyn til det rettslige og det faktiske grunnlaget for sakene og om sakene oppsto på samme eller forskjellig tidspunkt.

Saken gjelder flere parter på samme side som sikrede, og hver part har inngått en individuell festekontrakt. Dette taler isolert for at det foreligger flere tvister.

På den annen side dreier deg seg om samme krav og motkrav; krav om oppjustering av festeavgiften fra grunneiernes side og krav om innløsning fra festernes side. De grunnleggende juridiske problemstillingene er derfor felles.

Sikrede anfører at verdiansettelsen var individuell for hver tvist. FinKN 2021-811, som gjaldt samme sakskompleks, hadde følgende uttalelse om utmålingsspørsmålet:

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.

Elementet av individuell utmåling er derfor ikke tilstrekkelig til at sikredes sak utgjør en separat tvist. Resultatet kan bli annerledes om det dreier seg om en kombinasjon av veldig mange parter og større grad av individuell utmåling, jf. FinKN 2019-246, som gjaldt 42 festere.

Sikrede anfører at det dreier seg om en separat tvist fordi et tidligere inngått rettsforlik fra 1985 medfører at vurderingen av festeavgiftsspørsmålet skjer på et annet faktisk og rettslig grunnlag enn de øvrige sakene. Nemnda peker på at rettsforliket av 1985 kun medfører at festelovens (av 1975) bestemmelser om regulering av festeavgift skulle komme til anvendelse ved fornyelse av kontrakten. Så lenge reguleringen av festeavgiften ikke er hjemlet i festekontraktene, men i en lovbestemmelse som er felles for alle festerne, kan det ikke ha avgjørende betydning at det er skrevet individuelle kontrakter med hver enkelt fester.

Ut fra dette kan nemnda ikke se at verken antallet parter eller individuelle forhold ved det faktiske og rettslige grunnlaget i sikredes sak kan føre til at den utgjør en separat tvist.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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