

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-516

10.6.2022

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 tvist om festernes rett til innløsning, samt uenighet om størrelsen på innløsningssummen. Selskapet innvilget retts hjelpdekning for sikrede etter vilkår for felles tvist. Sikrede mente seg berettiget til individuell retts hjelpdekning og anførte at hans sak hadde tilstrekkelig individuelle trekk til at denne kunne anses som en separat tvist. Sikrede viste bl.a. til at retten måtte ta stilling til råtomteverdien av hver enkelt tomt. Selskapet anførte at hele sakskomplekset dreide seg om én tvist i vilkårenes forstand og at vurderingene av tomteverdien fremsto som skjematiske. Nemnda kom til at det kun forelå én tvist.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning av retts hjelpsutgifter i anledning tvist mellom flere festere og grunneiere knyttet til et hytteområde og spørsmålet om det foreligger én eller flere tvister.

Sikrede har tegnet retts hjelpsforsikring 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 retts hjelpsforsikring i forskjellige selskap.

Sikrede var én av flere hytteeiere som festet tomt i samme område. Det var inngått selvstendige kontrakter mellom hver grunneier og fester. I forbindelse med regulering av festeavgiften, sendte grunneierne krav til den enkelte fester basert på den enkelte tomts størrelse. Sikrede fikk tilsendt kravsbrev den 22. 12.15 sammen med fem andre festere.

Festekontraktene var utarbeidet hovedsakelig etter samme lest, men fordi hyttefeltet ble bygget ut over flere år, ble kontraktene inngått på forskjellige tidspunkter. Det var derfor ulike tidspunkter for regulering av festeavgiften.

Festerne protesterte på avgiftsøkningen. Den 21.9.17 mottok festerne en felles begjæring om skjønn til tingretten den 21.9.17, med til sammen seks grunneiere som saksøkere og opprinnelig 21 festere som saksøkte. Antallet saksøkte ble etterhvert redusert til 16 pga. individuelle forhold.

Da festerne mottok skjønnsbegjæringen, krevde de på sin side 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. Videre kom retten til at festeavgiften kunne reguleres etter tomteverdi.

Grunneierne og enkelte av festerne var på åttitallet involvert i tvister med hverandre om fastsettelse av festeavgiften. Det ble den gangen inngått et rettsforlik mellom partene om festekontraktenes fortolkning. For noen av festerne ble det forhandlet om betydningen av det gamle forliket. Sikrede var ikke med på dette forliket.

Grunneierne vant i det vesentlige frem i tingretten, og festerne ble ilagt saksomkostninger. I dommen het 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.

Grunneierne anket skjønnet 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 råtomtverdi 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 i tvisten, jf. vilkårspkt. 5. Forsikringssummen ble utvidet til kr 250 000. Selskapet har 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 anfører at hans sak utgjør en separat tvist, og at han dermed må ha krav på full rettshjelpdekning. I denne saken var det uenighet mellom partene hvordan bestemmelser i tomtefesteloven skulle fortolkes. Det dreide seg her om rettslige vurderinger og ikke skjønn over tomteverdi. Men for å kunne fastsette ny festeavgift, måtte retten også vurdere og ta stilling til råtomteverdien av hver enkelt tomt. Retten måtte også ta stilling til om festerne hadde innløsningsrett, og hvis innløsning skulle skje måtte det tas stilling til råtomteverdien av alle tomtene.

Tomtefesterne mottok individuelle krav om oppregulering fra grunneierne fordi de forskjellige tomtene kunne føre til ulike festeavgifter ut fra tomtestørrelse og andre forhold. Den rettslige situasjonen for hver enkelt fester måtte gjennomgå individuelt. Det var nødvendig for retten å fastsette verdien for hver enkelt tomt for hver enkelt fester.

Det var 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: Lysforhold, utsikt, avstand til sommer- og vintervei, avstand til skitrekk, arrondering av tomten, avstand til nabohytter, opparbeidelse av tomten etc. var forskjellig fra tomt til tomt.

Forsikringsvilkårene er uklare og motstridende. Det står at dersom det er flere parter på samme side, er den samlede erstatningssum begrenset til forsikringssummen. Det er uklart om det her menes forsikringssummen for hver enkelt eller samlet forsikringssum for alle forsikrede? Det står heller ikke hvem sin forsikringssum som gjelder hvis det er flere parter.

Vilkårteksten i pkt. 4.1 er åpenbart myntet på saker hvor alle partene har samme sak – samme faktum og samme rettslige anførsler. Om saksforholdene er forskjellige for de forskjellige partene, må vilkårene tolkes innskrenkende. I denne saken er det tilfeldig at festerne ble saksøkt sammen, fordi det var prosessøkonomisk forsvarlig. De uklare forsikringsvilkårene bør ikke være et argument for å velge prosesser som vil kunne være fordyrende for domstolen og partene.

Selskapet anfører at sakskomplekset dreier seg om én tvist i vilkårenes forstand. Det foreligger ikke tilstrekkelig individuelle trekk ved sikredes sak som tilsier at denne må vurderes som en egen tvist.

Når det gjelder vurdering av tomteverdien, så oppfatter selskapet det slik at dette er gjort "i grupper" for hvert hyttefelt. Vurderingene fremstår som skjematiske, og det ses ikke at dette tilfører sikredes sak tilstrekkelig individuelle trekk til at denne kan anses som en egen individuell tvist.

Når det gjelder vurderingen av hvorvidt festerne hadde rett til innløsning, så kom tingretten til at dette ikke var krevd i tide. Kravet om innløsning ble derfor avvist. Dette ble opprettholdt i overskjønnet fra lagmannsretten. Vurderingen knyttet til dette spørsmålet tilfører dermed ikke sikredes sak individuelle trekk.

Når det gjelder vilkårteksten i pkt. 4.1, kommer det helt klart frem av ordlyden at erstatningen "for hver tvist" er begrenset til forsikringssum, selv om det er flere parter på samme side. "Tvist" er nærmere definert i pkt. 4, og vi faller deretter tilbake på en vurdering av dette.

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 Alexander Venås (forbrukerrepresentant).