

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-80

26.1.2022

Fremtind Forsikring AS

Retts hjelp

Parselleiendom – tvist som gjelder annen eiendom?

Det oppsto tvist mellom sikrede og nabo vedrørende eiendomsretten til en parsell. Parsellen var utskilt og gitt i gave fra tidligere nabo til sikrede i 2008. Parsellen lå i hjørnet på naboeiendommen og grenset til sikredes eiendom. Det ble utarbeidet en avtale om overdragelse av parsellen, men denne ble aldri tinglyst. Etter at naboen døde ble hjemmelsklæringen for parsellen overført på nye eier av naboeiendommen. Tvist oppsto om det reelle eierforholdet til den utskilte parsellen, og det ble meldt inn krav under retts hjelpdekningen. Selskapet mente parsellen ikke var omfattet av forsikringsavtalen med den følge at kravet ikke var dekningsmessig under retts hjelpdekningen. Sikredes advokat mente parsellen hadde en slik tilknytning til den forsikrede eiendom at retts hjelputgiftene burde omfattes av dekningen. Nemndas flertall kom til at sikrede ikke hadde krav på retts hjelpsdekning da unntaket for tvist som gjelder annen eiendom kom til anvendelse.

Saksfremstilling

Saken gjelder selskapets avslag på retts hjelpdekning med henvisning til unntaket for tvist som gjelder annen eiendom.

Fra vilkårene hitsettes:

1. Hvem forsikringen gjelder for

...

Hus og fritidshusforsikring: Retts hjelpsforsikringen gjelder når sikrede er part i tvist i egenskap av personlig eier eller fester av den forsikrede eiendommen.

2. Hvor forsikringen gjelder

Innbo, hus og fritidshus: Forsikringen gjelder på avtalt forsikringssted

3.2 Retts hjelp

Dekkes ikke

Tvist som gjelder annen eiendom enn den forsikrede eiendom eller det forsikrede objektet.

Sikrede søkte 24.6.21 om dekning av utgifter til retts hjelp under sin bygningsforsikring. Av dokumentene fremkom at det var oppstått tvist mellom sikrede og nabo vedrørende eiendomsretten til en parsell. Parsellen ble utskilt av naboeiendommen og gitt i gave fra tidligere nabo til sikrede i 2008. Parsellen lå i hjørnet på naboeiendommen og grenset til sikredes eiendom. Det ble utarbeidet en avtale om overdragelse av parsellen, men denne ble aldri tinglyst. Etter at naboen døde ble hjemmelsklæringen for parsellen overført på den nye eieren av naboeiendommen. Det oppsto deretter tvist mellom sikrede og den nye naboen vedrørende det reelle eierforholdet til parsellen.

Selskapet avsto dekning 7.7.21 med henvisning til at tvisten gjaldt en annen eiendom enn den forsikrede.

Sikrede påklaget avslaget 26.7.21 og anførte at parsellen var et tillegg til den forsikrede eiendommen, og at disse samlet sett måtte betraktes som én eiendom. Sikrede viste også til et vedtak fra kommunen datert 11.7.08.

Selskapet opprettholdt sitt tidligere avslag og viste til at forsikringen ikke omfattet tvist som gjaldt annen eiendom.

Sikrede klaget saken inn til Finansklagenemnda 23.8.21.

Sikrede har i det vesentlige anført at tvisten er dekningsmessig. En naturlig tolkning av ordlyden "den forsikrede eiendommen" tilsier at alt som naturlig tilhører eller er tilknyttet den forsikrede eiendommen må anses omfattet av forsikringsavtalen. Ifølge nemndspraksis så vil ikke ulike gårds- og bruksnummer være avgjørende for vurderingen av om det foreligger én eller flere eiendommer. Det avgjørende må være hvorvidt ulike eiendommene "utgjør en samlet enhet som etter sin størrelse og naturforholdene ellers bør anses forsikret i sin helhet". Parsellen og den forsikrede eiendom ligger vis a vis hverandre på hver sin side av en privat grusvei som benyttes som innkjørsel til omkringliggende eiendommer. Parsellen er derfor ikke adskilt fra den forsikrede eiendom. Videre er parsellen i størrelse omtrent like stor som den forsikrede eiendommen. Bebyggelse av parsellen er ikke tillatt slik at det vil kunne bli vanskelig å forsikre parsellen for seg selv. Etter dette er det naturlig at eiendommene anses forsikret i sin helhet, jf. bl.a. FSN 2819.

Selskapet har i det vesentlige anført at tvisten er unntatt dekning. Parsellen er registrert på naboen ettersom den aldri ble tinglyst på sikrede. Av vilkårenes pkt. 1 fremgår at forsikringen dekker tvist i egenskap av personlig eiendom av den eiendom som fremgår av forsikringsvilkårene. Den forsikrede eiendom har et ulikt bruksnummer som den omtvistede parsellen. At sikrede hevder å være rett eier av parsellen medfører ikke at denne omfattes av forsikringen. Selskapet kan ikke se at det er fremlagt dokumentasjon på at parsellen er samme "eiendom" som den forsikrede. Videre av pkt. 2 fremgår at forsikringen gjelder på avtalt forsikringssted. Hvilken eiendom med tilknyttet bruksnummer forsikringen dekker fremgår klart av forsikringsbeviset.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for utgifter til rettshjelp.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall.

Finansklagenemnda Skades flertall, Kaja de Vibe Mallings og Vibeke Stiansens, bemerker:

Flertallet slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for rettshjelpdekning for den aktuelle tvisten, eller om unntaket for tvist som gjelder annen eiendom får anvendelse.

I utgangspunktet er det vilkårene som er avgjørende for hva som dekkes av forsikringen. Av disse fremgår at forsikringen gjelder når sikrede er part i tvist i egenskap av personlig eier av den forsikrede eiendom. Videre fremgår det at tvist som gjelder annen fast eiendom er unntatt dekning.

Det er ikke tegnet egen forsikring på parsellen. Spørsmålet er derfor om parselleiendommen er tilstrekkelig tilknyttet "den forsikrede eiendom" til at denne forsikringen kommer til anvendelse.

Etter det vi har forstått så grenser parsellen til naboeiendommen. Parsellen og den forsikrede eiendom ligger vis a vis hverandre på hver sin side av en grusvei. Den forsikrede eiendom grenser altså ikke til parselleiendommen. Den er heller ikke tinglyst at parselleiendommen tilligger den forsikrede eiendommen. Ifølge vilkårene fremgår at forsikringen gjelder når sikrede er part i tvist av personlig eier av den forsikrede eiendom. Dette må referere til den eiendommen som spesifikt er angitt i forsikringsbeviset. Videre har vilkårene unntak for tvist som gjelder annen eiendom.

Slik saken er dokumentert kan vi vanskelig se at parselleiendommen er å anse som en del av "den forsikrede eiendom". Sikrede har da, slik vi ser på saken, ikke krav på rettshjelpdekning for tvist som gjelder parselleiendommen.

En slik forståelse synes også å være lagt til grunn i tidligere nemndsavgjørelse FinKN 2018-096. Saken gjaldt sikredes krav om rettshjelpdekning for tvist mot nabo. Sikrede var eier av to fritidseiendommer på to forskjellige øyer utenfor en sørlandsby. Den ene eiendommen besto av tre parseller, hvorav kun én bebygget. Alle tre hadde ulikt gårds- og bruksnummer, og det var kun gårds- og bruksnummeret for den bebygde parsellen som sto i forsikringsbeviset. For begge eiendommene oppsto det tvister. Selskapet hevdet bl.a. at den aktuelle parsellen den siste tvisten gjaldt ikke var forsikret da den ikke var bebygget. Sikrede anførte bl.a. at de tre parsellene måtte anses å være én eiendom i vilkårenes forstand. Nemnda kom til at den aktuelle parsellen ikke kunne anses som en del av den forsikrede eiendommen. Fra nemndas vurdering hitsettes:

Spørsmålet er da om det dreier seg om to tvister etter forsikringsvilkårene. Nemnda forstår saken slik at sikrede har en forsikringsavtale med rettshjelpdekning for eiendommen på øya K som gjelder for ... M., 11/29, og at det er denne avtalen som dekker tvisten med J. I tillegg har sikrede en forsikringsavtale for eiendommen på øya S, som ifølge forsikringsbeviset gjelder "Fritidshus", " ... M. 11/25". Spørsmålet er om tvisten med P.Å er omfattet av denne avtalen. Denne tvisten gjelder en parsell med gårds- og bruksnr. 11/47. Ifølge vilkårene gjelder rettshjelpsdekningen kun tvister i egenskap av å være eier av den forsikrede eiendommen. Dette må referere til den eiendommen som spesifikt er angitt i forsikringsbeviset. Vilkårene har også unntak for "Tvist som gjelder annen fast eiendom enn den forsikrede eiendom". Dette betyr at tvisten mot P.Å ikke er omfattet av forsikringen for " ... M. 11/25".

På bakgrunn av det ovennevnte har vi kommet til at selskapet ikke er ansvarlig for rettshjelpdekning for den aktuelle tvisten.

Etter dette har vi kommet til at klagen ikke kan føre frem.

Nemndas mindretall, Alexander Venås, bemerker:

Mindretallet er kommet til at klager må gis medhold. Det følger av nemndspraksis at det ikke nødvendigvis er slik at en parsell skal anses å være en "annen eiendom" bare fordi matrikelnummeret ikke er angitt i forsikringsbeviset, sml. FSN 1745, FSN 2819 og FSN 2006. I den sammenheng pekes det også på at den aktuelle forsikringen strengt tatt er en bygningsforsikring, og ikke eiendomsforsikring. Mindretallet antar derfor at sikrede ved tegning av forsikringen har angitt sin adresse og hvilke bygninger på denne som forsikringen skulle omfatte. Av forsikringsbeviset fremgår det at forsikringen gjelder sikredes enebolig og garasje. Av forsikringsvilkårene pkt. 3.3 fremgår det at forsikringen omfatter bygningene med "hageanlegg og tomt inntil 5 mål beliggende rundt forsikret bygning".

Den aktuelle tvisten gjaldt en liten parsell på omtrent 350–400 kvadratmeter som ligger noen meter fra grensen til den parsellen som sikredes enebolig og garasje står på. Ved fradelingen omtalte kommunen at status for parsellen anses "kun å være en tilleggsparsell til [sikredes eiendom] som ikke kan bebygges". Av sammenhengen fremgår det at parsellen ble gitt som gave til sikrede for å hindre en potensiell utbygging inntil sikredes boligeiendom. Parsellen synes ikke å ha noen funksjon utover det. Opprettelsen og ervervet av tilleggsparsellen skyldtes altså alene at sikrede eier og bor i den forsikrede eneboligen. Etter mindretallets syn fremstår tilleggsparsellen såpass uselvstendig og for øvrig så tett knyttet til hovedparsellen at det er naturlig å se på det som en del av det som er forsikret, og ikke en "annen eiendom". Klager må derfor gis medhold.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kaja de Vibe Malling (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).