

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-175

13.3.2023

HELP Forsikring AS

Rettshjelp

Advokatforsikring – nabotvist – ny tvist eller del av tvist som oppstod før tegning?

Kort tid etter at sikrede flyttet inn i en tremannsbolig i 2018 oppstod det uenigheter omkring bruk av fellesarealer. Sikrede kontaktet etter hvert advokat for bistand som i 2021 tilskrev naboene. Året etter foreslo naboene å endre sameiets vedtekter, herunder deler som gjaldt fellesarealer (parkering). Sikredes advokat bestred at det var adgang til å endre vedtektene slik naboene hadde foreslått, men endringene ble likevel vedtatt med et flertall på to av tre seksjoner. Sikrede mente dette var majoritetsmisbruk og ønsket juridisk bistand for en prøving av mindretallsvernet. Foretaket avsto dekning med henvisning at tvist om vedtektsendringene var en del av den tidligere tvisten med naboene om bruk av fellesarealer, og at tvisten dermed var oppstått før sikrede tegnet advokatforsikringen i mai 2020. Nemnda kom til at tvisten knyttet til mindretallsvernet, var en videreføring av den tidligere tvisten om eierseksjonsloven, og at denne oppsto før forsikringen ble tegnet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: forsikringssum kr 3 000 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning av utgifter til juridisk bistand under advokatforsikringen.

Sikredes advokatforsikring har følgende vilkår:

Forsikringen dekker forebyggende juridisk rådgivning som beskrevet i punkt 7.1, så fremt de forhold og opplysninger som rettshjelpsbehovet bygger på kom til Medlemmets kjennskap i forsikringsperioden.

Videre dekker forsikringen tvister som har oppstått i forsikringsperioden, se punkt 7.1. Tvist anses oppstått dersom det er fremsatt eller mottatt et krav som er bestridt eller en motpart unnlater å ta stilling til et krav innen rimelig tid. Tvisten er ikke dekket dersom tvistegrunnlaget forelå på det tidspunktet Medlemmet tegnet forsikring. Med tvistegrunnlaget menes de forhold og opplysninger som danner grunnlag for tvisten.

...

Sikredes bolig er en én av tre seksjoner i et boligsameie med felles tomt. Sikrede overtok boligen i 2018. Kort tid etter innflytting oppstod uenighet i sameiet om blant annet bruk av fellesarealer.

Det er fremlagt korrespondanse mellom sikrede og naboene fra 2020 som viser at sikrede i april 2020 tok opp med naboene at det var ønskelig med en form for vedlikeholdsplan for fellesarealet. Nabo N. svarte at "med fellesareal håper jeg dere mener veien og med inngangsparti (...)" og videre at det fra tidligere eiere ble gjort "en avtale om at det som er vedsiden av og/eller foran den enkeltes leilighet er disponibelt til DEN leiligheten".

Sikrede svarte N. at han ikke hadde kjennskap til noen eksklusiv bruksrett over enkelte deler av felles eiet tomt eller lignende. Sikrede ba om god dialog og godt samarbeid og ba om oversendelse av dokumenter om oppdeling av felles eiet tomt eller eksklusiv bruksrett dersom dette fantes. N. svarte at "vi tar et møte når koronaperioden er over".

Det er noe uklart hvilken videre kontakt det var mellom naboene vedrørende temaet etter dette, men det ble avholdt et møte 21.4.21. På dette tidspunktet var sikrede representert ved advokat. Det er ikke opplyst når sikrede kontaktet advokat for bistand.

Sikredes advokat sendte 7.7.21 som oppfølging fra møtet brev til naboene og ba om parkering på fellesområdet måtte opphøre og om at eierseksjonsloven § 25 ble fulgt. Det ble gitt en frist på to måneder til å etablere lading på felles parkeringsplass slik at lading/parkering på fellesareal kunne unngås. I brevet ble det også tatt opp at sikrede ønsket å etablere en uteplass med møbler og grillplass sør på eiendommen.

Det er uklart om brevet ble besvart, men uenighet rundt bruk av fellesareal ble ikke løst. Før årsmøtet våren 2022 forslo naboene å endre vedtektene, herunder et punkt om parkering. Sikredes advokat tok dette opp i e-post 23.5.22 og skrev blant annet følgende:

Urettmessig parkering og lading utenfor seksjon C har vært et stort konflikttema over lengre tid og eierne av seksjon B opplever det fremsatte forslaget som mangel på respekt.

Videre skrev sikredes advokat:

Parkering på fellesarealet på sørsiden av seksjon C vil forringe bruksverdien av området som fellesareal, særlig for eierne av seksjon B som ønsker å ta det i bruk. Eierne av seksjon B mener at forslaget, dersom det stemmes gjennom, vil være et misbruk av seksjon A og C sin flertallsposisjon og være i strid med eierseksjonsloven § 40 om mindretallsvern. Eierne av seksjon B varsler derfor allerede nå at de vil iverksette rettslige skritt dersom forslaget vedtas i årsmøtet.

På årsmøtet ble de foreslåtte endringene vedtatt med et flertall på to av tre seksjoner.

Sikrede mente at vedtaket ikke var gyldig grunnet majoritetsmisbruk, og sikrede ønsket hjelp til en juridisk prøving av mindretallsvernet styrke. Sikrede kontaktet foretaket for juridisk bistand, men foretaket avsto dekning 30.9.22 med henvisning til at tvist oppstod før sikrede tegnet forsikring i mai 2020, samt at saken var meldt for sent.

Sikrede krever dekning under advokatforsikringen og anfører at tvisten etter årsmøtet 31.5.22 er et nytt tvistegrunnlag, og at tidligere tvistegrunnlag var løst. Vedtektsendringene og flertallsbestemmelsene tatt på årsmøtet skapte en ny situasjon når det gjelder mindretallsvern. Utfordringene er ikke de samme problemene som før. Det nye og konkrete tvistegrunnlaget er at noen av flertallsbestemmelsene fra årsmøtet er ugyldige pga. mindretallsvern, og enkelte er i strid med tidligere årsmøtevedtekter. Dette er helt forskjellige tvistegrunnlag fra tidligere hvor tvistegrunnlaget var selve eierseksjonsloven sin gyldighet. Det nye tvistegrunnlaget er fremdeles sameierelatert, men det er ikke det "samme" sak som før. Spørsmål knyttet til mindretallsvern er ikke en direkte følge av de tidligere hendelsene.

Forsikringsforetaket avviser ansvar. Selv om forslaget om å vedtektsfeste bruken av fellesareal først kom opp våren 2022, oppsto tvistegrunnlaget før forsikringen ble tegnet i mai 2020. Det er omfattende korrespondanse mellom sikrede og naboene i perioden etter kjøpet i 2018 og frem til sikrede tegnet forsikring mai 2020. Tvisten oppsto før forsikringsperioden, jf. vilkårene pkt. 7.1, og skaden ble ikke meldt inn uten ugrunnet opphold, jf. pkt. 5.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på dekning av juridisk bistand under advokatforsikring.

Sikredes forsikring omfatter juridisk rådgivning for "tvister som har oppstått i forsikringsperioden".

Formuleringen "tvist" betyr at et fremsatt krav blir bestridt. Hvis tvisten var et faktum før forsikringsperioden oppsto, er den ikke dekket. Det er på det rene at sikrede har vært uenig med naboene om bruk av fellesareal i en lengre periode. Nemnda legger til grunn at det er enighet om

at det forelå en tvist mellom sikrede og naboene før forsikringen ble tegnet i mai 2020. Denne tvisten er ikke omfattet av forsikringen.

Sikrede anfører imidlertid at det nå foreligger en ny tvist som gjelder spørsmålet om mindretallsvern etter at flertallet stemte frem nye vedtekter mot sikredes vilje på årsmøtet våren 2022. Sikrede viser til at tidligere tvist med naboene gjaldt eierseksjonslovens gyldighet, og at tvisten om mindretallsvern derfor er en ny tvist.

Vilkårene definerer ikke grensen mellom én og flere tvister. I nemndspraksis er det lagt til grunn at spørsmålet om det foreligger én eller flere tvister må avgjøres etter en helhetsvurdering hvor relevante momenter er bl.a. om kravet har samme årsak eller gjelder samme underliggende faktum, om det er nær sammenheng mellom kravene, om kravene gjelder mellom samme parter og om de gjelder samme gjenstand, jf. eksempelvis FinKN 2021-276. I den aktuelle saken gjelder både saken knyttet til eierseksjonsloven og saken om mindretallsvern rådighet over fellesareal. Sakene har derfor felles gjenstand – fellesarealet, og samme underliggende faktum – bruk av fellesarealene. Det er også nær sammenheng mellom kravene ved at vedtektsendringen er et resultat av den tidligere uenigheten om bruken av fellesarealet. Det er da ikke avgjørende om kravene har forskjellig rettslig grunnlag. En tvist kan gjelde flere spørsmål hvis kriteriene for at det foreligger en tvist for øvrig er oppfylt.

Etter dette mener nemnda saken knyttet til mindretallsvern er en videreføring av den tidligere tvisten om eierseksjonsloven, som oppsto før forsikringen ble tegnet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).