

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-577

13.7.2023

Gjensidige Forsikring ASA

Rettshjelp

Twist om beplantning av fellesområde – økonomiske verdi for sikrede?

Sikredes advokat meldte krav om rettshjelpsdekning for twist som gjaldt beplantning av et område som var en del av fellesområdet til sameiet og delvis lå på utbyggers eiendom. Foretaket avsto dekning i saken under henvisning til at erstatningen under rettshjelforsikringen var begrenset til den antatte verdien av sikredes interesse i saken og at området det ble tvistet om, ikke var sikredes eiendom. Sikredes advokat var uenig og viste til at beplantningen av skråningen kostet penger. Videre ble det anført at utbygger hadde misligholdt avtale om beplantning, og at sikrede hadde fremmet krav mot utbygger om prisavslag etter buofl. § 33. Nemndas flertall kom til at sikrede hadde en økonomisk interesse i tvisten med utbygger fra det tidspunktet det ble fremmet krav om prisavslag for hennes bolig.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: forsikringssum kr 100 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning under rettshjelforsikringen.

Sikrede har rettshjelforsikring med følgende vilkår:

Hvilke utgifter?

Dekkes

Twister som er oppstått når forsikringen er i kraft, med mindre tvisten er unntatt i kolonnen til høyre.

(...)

For Hus-, hytte og innbo gjelder:

- Dersom det er tre eller flere parter på sikredes side i en twist, er forsikringssummen utvidet til kr 250 000,- Twisten er begrenset til den antatte økonomiske verdi av sikredes interesse. I oppgjøret trekkes bare en egenandel og Gjensidige dekker bare de parter som er forsikret i Gjensidige.

(...)

Dekkes ikke

(...)

- Twist som gjelder annen fast eiendom enn den forsikrede eiendom eller leilighet, herunder twist om fysiske feil eller mangler og rene avtaletwister vedrørende eiendom utenfor Norden, som timeshareleiligheter og lignende. Har sikrede kun innboforsikring, dekkes ikke twist som gjelder annen fast eiendom enn den forsikrede leilighet.

(...)

Sikrede meldte krav om dekning under rettshjelforsikringen for twist om beplantning av et område som var del av fellesområdet til sameiet og delvis på naboens eiendom.

Foretaket avsto dekning i saken 22.11.22 og viste til at det fremgikk av vilkårene at erstatningen under enhver omstendighet var begrenset til den antatte verdien av sikredes interesse i saken, jf. også prinsippet om at interessen måtte ha økonomisk verdi for å kunne forsikres.

Sikrede påklaget 22.11.22 foretakets avgjørelse og viste til at det i saken var tale om en avtale om beplantning av en skråning. Beplantningen kostet penger da det måtte gjøres innkjøp av planter, gravearbeider og arbeidstimer. Motparten hadde misligholdt avtalen om beplantning, og sikrede kunne derfor utføre beplantningen selv og kreve sitt økonomiske tap dekket av motparten. All den tid erstatningskravet kunne utmåles i penger, var det en økonomisk interesse og ikke en ideell interesse. Foretaket hadde uberettiget avslått søknad om rettshjelp, og som følge av dette hadde det påløpt kostnader til advokatbistand. Sikredes advokat viste blant annet til LA-2016-74335.

Foretakets kundeombud avsto igjen erstatning i saken.

Sikrede kontaktet foretaket på nytt 6.1.23 og informerte blant annet om at deler av skråningen var sikredes eiendom. Sikrede vedla situasjonskart.

Foretaket opprettholdt tidligere standpunkt i saken og sikrede brakte deretter saken inn til Finansklagenemnda 26.2.23.

Sikrede krever dekning for utgifter under rettshjelpsforsikringen for en tvist knyttet til avtalebrudd. Sikrede har selv sendt svar på ytterligere spørsmål fra foretaket, men de konkluderer likevel med at sikrede ikke har krav på dekning. Det burde ikke være nødvendig med korrespondanse til en verdi av kr 18 750 i advokatutgifter for å få et ja eller nei til bruk av rettshjelpsforsikring fra foretaket.

Sikrede anfører at det er tale om boforringelse fordi det etter raseringen av hagen ikke lenger er skjermingsvegetasjon som hindrer fjernlys fra bilene som parkerer på andre siden.

Sikrede har innhentet pristilbud på kr 176 000 som er hva det koster å beplante skråningen for å unngå sjenerende innsyn. Dette er sakens tvistesum og har vært anført som prisavslagets størrelse overfor utbygger. Sikrede viser også til at buofl. § 33 (2) åpner for skjønnsmessige prisavslag, jf. at prisavslaget skal være "lik den verdireduksjonen som mangelen medfører". Sikrede har en økonomisk interesse i saken fordi det sjenerende innsynet til hennes bolig utgjør et verdiminus.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at det ikke er dokumentert at skråningen det tvistes om, er sikredes eiendom. Foretaket har derfor lagt til grunn at sikrede ikke har økonomisk interesse i saken, og tvisten kan derfor ikke dekkes.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes rettshjelpsforsikring.

Finansklagenemnda Skades flertall, Trine-Lise Wilhelmsen og Trine Vøien, bemerker:

Flertallet mener sikrede må gis delvis medhold.

Sikredes rettshjelpsforsikring omfatter:

Hvilke utgifter?

Dekkes

Twister som er oppstått når forsikringen er i kraft, med mindre tvisten er unntatt i kolonnen til høyre.

(...)

For Hus-, hytte og innbo gjelder:

Dersom det er tre eller flere parter på sikredes side i en tvist, er forsikringssummen utvidet til kr 250 000,-. Tvisten er begrenset til den antatte økonomiske verdi av sikredes interesse. I oppgjøret trekkes bare en egenandel og Gjensidige dekker bare de parter som er forsikret i Gjensidige.

(...)

Dekkes ikke

(...)

Tvist som gjelder annen fast eiendom enn den forsikrede eiendom eller leilighet, herunder tvist om fysiske feil eller mangler og rene avtaletvister vedrørende eiendom utenfor Norden, som timeshareleiligheter og lignende. Har sikrede kun innboforsikring, dekkes ikke tvist som gjelder annen fast eiendom enn den forsikrede leilighet.

(...)

Det følger av vilkårene at tvisten er begrenset til den "antatte økonomiske verdi av sikredes interesse". Foretaket har vist til at det ikke er dokumentert at skråningen saken dreier seg om, er sikredes eiendom, og at sikrede derfor ikke har noen økonomisk interesse i saken. Nemnda forstår den fremlagte dokumentasjonen slik at skråningen dels tilhører sameiet, dels utbygger.

Det er fremlagt en avtale mellom sikrede og utbygger datert 18.6.21 om "oppfølging og utbedring av tidligere protokollførte mangler ved boligen". Hensikten med avtalen er å "avslutte uenigheten mellom partene". Pkt. 9 i avtalen gjelder "Innsyn i hage fra vest", og "Avtalt løsning" er at utbygger "besørger at sonen pyntes opp", og at det plantes "ny skjermingsvegetasjon" etter sikredes ønske. Pkt. 9 er en del av en mer omfattende utbedringsavtale som omfatter også forhold inne i boligen.

Flertallet forstår saken slik at tvisten oppsto da utbygger brøt avtalen om beplanting og tilbakeførte skråningen til opprinnelig tilstand etter krav fra styret i sameiet. Sikrede anfører at saken dreier seg om to tvister; én mellom sikrede og sameiet og én mellom sikrede og utbygger. Sikrede har fremlagt en e-postkorrespondanse mellom sikrede og utbygger som viser at sikrede mener utbygger "har brutt avtalen og lovnaden", og at utbygger mener sikrede ikke informerte sameiet som avtalt, og at de handlet etter instruks fra sameiet. Flertallet forstår korrespondansen slik at partene er uenige om det foreligger brudd på avtalen om beplanting, men finner det tvilsomt om dette kan regnes som et "krav" som blir bestridt, og mener uansett at denne uenigheten ikke tilfredsstiller kravet om økonomisk verdi, jf. nedenfor.

Avtalen mellom utbygger og sikrede angir at utbygger skal besørge beplanting, men angir ikke verdien på dette. Derimot er det fremlagt faktura over utført beplantingsarbeide på kr 65 374. Flertallet forstår dette slik at utbygger gjennomførte denne beplantningen på en måte som sikrede ikke var fornøyd med, og at dette derfor er "verdien" av beplantningen. Den aktuelle skråningen tilhører imidlertid dels utbygger, dels sameiet som fellesarealer. Sikrede har derfor ikke råderett over disse arealene og kan ikke besørge beplanting selv uten samtykke fra dem hun er i tvist med. Det er derfor vanskelig å se at utgiftene til beplanting av disse arealene gir sikrede noen økonomisk interesse i tvisten. Sikrede anfører at det økonomiske tapet blir tapt markedsverdi ved innsyn, men har ikke fremlagt noen takst for å underbygge dette. Ut fra den dokumentasjon som forelå da foretaket avsto erstatning og saken ble klaget inn til Finansklagenemnda, kan flertallet derfor ikke se at sikrede hadde dokumentert noen økonomisk interesse i saken.

I brev av 9.3.23 fremmer imidlertid sikrede krav mot utbygger om prisavslag etter buofl. § 33 andre ledd første punktum med rettskostnader pålydende kr 176 000. Kravet bestrides av utbygger 9.3.23. Selv om et mangelskrav ikke uten videre dokumenterer et tilsvarende verditap for sikredes bolig som følge av mangelen, og heller ikke kostnadene ved utbedring av mangelen, mener flertallet det må legges til grunn at sikrede har en økonomisk interesse i tvisten med

utbygger når det fremmes krav om prisavslag for hennes bolig. På dette tidspunktet foreligger det både en tvist i form av et krav som er bestridt, tvisten gjelder sikredes bolig i form av et krav om prisavslag, og tvisten har en økonomisk verdi. Flertallet mener derfor vilkårene for rettshjelpforsikring er oppfylt fra 9.3.23.

Nemndas mindretall, Alexander Venås, bemerker:

Mindretallet mener at sikrede må gis fullt medhold.

Foretaket har avslått rettshjeldekning fordi det har lagt til grunn at sikrede ikke har "økonomisk interesse i saken". I og med at det ikke har vært bestridt at det ikke har foreligget tvist, har heller ikke partene hatt oppfordring til å fremlegge dokumentasjon for å belyse spørsmålet, og jeg er usikker på om nemnda har mottatt dokumentasjonen som er relevant for spørsmålet.

Det er uansett ikke tvil om det forelå tvist i saken på det tidspunktet sikrede søkte om rettshjelp. Den fremlagte korrespondansen fra september 2022 viser at partene var uenige om utbedringsavtalen (avtalen om beplantning) var brutt eller ikke. Det at partene er uenige om en avtaleforpliktelse er oppfylt eller ikke er, er en tvist om et rettskrav, som parten for så vidt kan gå til fastsettelsessøksmål for å få fastslått, jf. tvisteloven § 1-3 første ledd. Det forelå derfor tvist allerede på søknadstidspunktet.

Når det gjelder den avslagsgrunnen selskapet har brukt, viser jeg til at tvisten har sin bakgrunn i en reklamasjon fra sikrede mot utbygger, som gjaldt sikredes bolig. Den påståtte mangelen bestod i sjenerende innsyn. Sikrede og utbygger inngikk deretter en avtale om at forholdet skulle utbedres ved at et naboområde skulle beplantes. Partene ble deretter uenige om avtalen var oppfylt eller ikke. Etter at sikrede kontaktet advokat, har hun nå blant annet fremmet krav om prisavslag på kr 176 000 på grunn av den påståtte mangelen, altså innsynet. Jeg er enig med flertallet i at sikrede med det siste har vist en økonomisk interesse i tvisten med utbygger.

Uenigheten om utbedringsavtalen i september 2022 og det påfølgende kravet om prisavslag dreier seg imidlertid om akkurat den samme tvisten. Det har ikke skjedd noen endring i de faktiske forholdene som innebærer at den økonomiske verdien i tvisten har endret seg etter at sikrede søkte foretaket om rettshjelp. Det som har endret seg, er at sikrede har fått advokatbistand til å rettslig og faktisk begrunne kravet sitt. Foretaket tok derfor feil når det la til grunn at tvisten ikke har en "antatt økonomisk verdi" for sikrede. Sikrede må derfor gis medhold i kravet om rettshjelp allerede fra tvisten oppstod i september 2022.

Også før advokatbrevet 9.3.23 burde foretaket "antatt" at sikrede hadde en økonomisk interesse i saken. Utbedringsavtalen gjelder klart nok en påstått mangel ved sikredes bolig. En tvist om en mangel ved en bolig er en tvist om formuesverdier, sml. tvistelovens regler om fastsettelse av tvistegenstandens verdi i kapittel 17 og tilhørende rettspraksis. Så lenge det er snakk om en tvist om formuesverdier, og ikke en tvist om ideelle interesser, kan rettshjelpsdekning vanskelig avslås med henvisning til at saken ikke har noen økonomisk verdi for sikrede. Det kan riktignok være tvilsomt hvor stor den økonomiske verdien er, men det er uansett ikke en grunn til å gi fullstendig avslag. I denne saken var det dessuten tidlig synliggjort at et prisavslagskrav kunne være aktuelt. I e-post 16.11.22 bemerket sikredes advokat at sikredes økonomiske interesse alternativt ville tilsvare "tapt markedsverdi ved innsyn".

Sikrede har krevd erstatning for advokatkostnadene som selskapets avslag har påført henne. Selskapet har et objektivt ansvar for et uberettiget avslag, jf. FinKN 2023-109. Uansett må selskapet være ansvarlige for kostnadene etter det strenge uaktsomhetsansvaret som gjelder for forsikringsforetak, se forsikringsavtaleloven § 21-2 og Prop. 234 L (2020-2021) pkt. 16.1. Sikrede har derfor rett til å få erstattet sine rimelige og nødvendige utgifter til advokat i klagesaken. Da jeg

uansett er i mindretall, går jeg ikke nærmere inn på erstatningsutmålingen.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikredes gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).