

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-345

25.4.2024

Fremtind Forsikring AS

Retts hjelp

To sameiere av tomannsbolig i tvist mot felles selger og utbygger – én eller flere tvister?

Sikrede og hans nabo (A) kjøpte hver sin eierseksjon i en nyoppført tomannsbolig, og tegnet separate bygningsforsikringer for hver sin halvpart av bygningsmassen. Etter overtakelsen ble det avdekket en rekke feil og mangler ved eiendommen. Manglene spente seg over flere steder i bygget og omfattet bl.a. fellesarealet og brannskillet mellom seksjonene. Videre ble det påvist en rekke mangler inne i den enkelte leilighet. Det oppstod tvist mellom kjøperne og selgeren/utbyggeren, hvor både sikrede og A søkte om retts hjelpdekning fra sine foretak. Sikredes foretak innvilget dekning på kr 50 000, som var halvparten av maksimal dekning. Foretaket begrunnet dette med at det var to parter på samme side av tvisten, og at kravene overfor utbygger gjaldt flere feil og mangler ved fellesområder, herunder uteområder, selve bygningsmassen og brannskillet. Sikrede anførte at han hadde et selvstendig krav knyttet til mangler på sin eierseksjon og at han derfor hadde rett til full dekning på kr 100 000. Nemnda kom til at mangelskravene knyttet til de to boenhetene hadde så store fellestrekk at de måtte regnes som én tvist og samme tvist som manglene ved fellesarealene.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 100 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning under sikredes retts hjelpsforsikring, og spørsmål om det dreier seg om én eller to tvister.

Sikrede og hans nabo A kjøpte hver sin eierseksjon i et nyoppført eierseksjon-sameie. Eierne av de to seksjonene tegnet hver sin bygningsforsikring for en halvpart hver av bygningsmassen.

Sikredes husforsikring inkluderte en retts hjelpsdekning som omfattet:

Rimelige og nødvendige utgifter til advokat, retts hjelpere jf. domstoloven § 218, retts gebyr, sakkyndige og vitner når sikrede er part i tvist.

(...)

Med tvist menes at et krav er framsatt og helt eller delvis avvist.

(...)

Samlet erstatning ved hver tvist er begrenset til det laveste av sikredes økonomiske interesse eller 100 000 kroner selv om det er flere parter på sikredes side.

Etter overtakelsen ble det avdekket en rekke feil og mangler ved eiendommen, både på fellesarealet og inne i den enkelte leilighet.

Reklamasjonsrapport fra takstmann A anga bl.a. følgende mangler ved fellesarealene:

- Problemer med avrettingsmassen i garasjen, som ikke var behandlet mot fukt.

- Manglende støttemur ved bratt jordfyllingen på østsiden av huset, noe som økte risikoen for fallskader.
- Ufullstendige sveiser i taktekket over garasjen, samt manglende rengjøring under terrassebordene som er skrudd rett igjennom taktekkingen.
- BEWI-mur på garasjen mot naboeiendommen var ikke er kledd inn med brannhemmende materialer eller murpuss.
- Takrenne var avsluttet for høyt på veggen, noe som kunne føre til vanninntrengning under vinduene.
- Ytterdørene kræsjet dersom de ble åpnet samtidig.
- Manglende drenering
- Mangler ved felles bod

Rapporten anga videre følgende feil i sikredes seksjon:

- Manglende fall mot baderomsluket, samt feilmontering av membran.
- Sprekker, bulinger, svanker og helningsavvik på flere gulv og vegger i huset
- Manglende rekkverk på verandaen
- Utilstrekkelig drenering på verandaen
- Manglende sluk på vaskerom
- Over ventilasjonsaggregatet på det tekniske rommet er det ikke branntettet. Dette er en vegg som går direkte mot naboens del av bygningen.
- Mangler ved ventilasjon
- Veldig lytt mot nabo
- Utilstrekkelig tetting gjennom undertak

I As seksjon ble det påvist bl.a. følgende mangler:

- Manglende helning av gulvet mot baderomssluket
- Utilstrekkelig drenering av verandaen.
- Sprekker og svanker flere steder
- Helningsavvik på gulv
- Vateravvik på kjøkken- og baderomsinnredning
- Feildimensjonert trapp
- Sprukne panelbord
- Veldig lytt mot nabo

Manglene førte til tvist mellom sikrede og A og utbyggeren/selgeren.

Sikrede sendte krav om rettshjelpdekning til foretaket og fikk tilsagn om dekning på kr 50 000. Beløpet utgjorde halvparten av maksimal dekning. Foretaket begrunnet dette med at det var to parter på samme side i tvisten, siden A også hadde rettet et krav mot utbygger/selger:

Dette er en sak med to parter, og forsikringssum for vår kunde utgjør da kr. 50000,-. Vår kunde har allerede sendt oss fakturaer som vi har erstattet og den faste egenandelen er allerede trukket.

Videre er det tidligere utbetalt kr. 39605,60 direkte til vår kunde basert på fakturaer han har sendt oss. Det gjenstår derfor kr. 10394,40 av dekningen. Det bes opplyst om avregningen kun gjelder (sikrede) eller begge parter.

Sikredes advokat svarte 28.6.23:

Vårt timepådrag omfatter i hovedsak bistand i forliksrådsak som gjelder mangler ved fasadeplatene som er fellesareal og således gjelder begge Deres kunder. (...)

Så svaret er at avregningen gjelder begge parter selv om (sikrede) betaler egenandelen. Jeg legger til grunn at partene gjør opp dette internt.

Etter en del ytterligere korrespondanse mellom partene, ble saken klaget inn for Finansklagenemnda den 14.11.23.

Sikrede krever dekning med full forsikringssum under rettshjelpsforsikringen, og anfører at det dreier seg om en separat tvist for sikrede. Selv om eierne av de to eierseksjonene har gått sammen om å fremme mangelskrav mot selger knyttet til fellesarealene, har hver av dem også selvstendige krav knyttet til sine eierseksjoner. Dette gjelder blant annet toleranseavvik, mangelfull branntekniske og lydtekniske løsninger internt i seksjonen. Sikrede har derfor rett til dekning på kr 100 000 uavhengig av As dekning i sitt forsikringsforetak.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at det dreier seg om en tvist med to parter. Det fremgår av vilkårene at "Samlet erstatning ved hver tvist er begrenset til det laveste av sikredes økonomiske interesse eller 100 000 kroner selv om det er flere parter på sikredes side". I denne tvisten er det to parter på sikredes side. Sikrede har derfor krav på å få dekket inntil kr 50 000. Den aktuelle bygningen er en tomannsbolig, og kravene overfor utbygger gjelder både felles områder og feil og mangler i den enkeltes boenhet. Takstrapporten viser feil ved uteområder, selve bygningsmassen, samt mangler ved brannskillet. Slik foretaket forstår det, gjelder også dette begge boenheter, da veggen er gjennomgående mellom boenhetene. Mangelskravene har videre oppstått samtidig og det er tale om samme motpart.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikredes tvist med selger/utbygger er en separat tvist under rettshjelpsforsikringen.

Sikredes forsikring gir "samlet erstatning ved hver tvist" på kr 100 000 "selv om det er flere parter på sikredes side".

Vilkårene gir for øvrig ingen ytterligere veiledning for grensen mellom én og flere tvister. I praksis har man lagt vekt på en helhetsvurdering basert bl.a. på om kravene har samme årsak eller bygger på samme underliggende faktum, om det er nær sammenheng mellom kravene, om kravene oppsto samtidig og om det dreier seg om samme tap, jf. bl.a. FinKN 2019-871.

Nemnda forstår sikrede slik at han er enig i at det dreier seg om en felles tvist for manglene ved fellesarealet, men anfører at det dreier seg om to tvister for manglene ved det som ikke er fellesareal. Det er uklart for nemnda om sikrede mener tvisten om mangler ved fellesarealene er samme tvist som tvisten om mangler knyttet til sikredes boligdel.

Kravet om rettshjelpsforsikring gjelder den ene av to seksjonseieres krav mot utbygger/selger i forbindelse med feil og mangler ved en tomannsbolig. Saken gjelder samme underliggende faktum i den forstand at begge parters krav gjelder samme bygning, og det dreier seg om mangler oppstått under samme byggeprosjekt mot samme selger. Den fremlagte takstrapporten viser at manglene ved de to boenhetene i hovedsak dreier seg om samme type feil. Manglene har også oppstått samtidig. Selv om det dreier seg om to kontrakter og forskjellig tap, mener nemnda mangelskravene knyttet til de to boenhetene har så store fellestrekk at de må regnes som én tvist og samme tvist som manglene ved fellesarealene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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