

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-794

5.9.2024

Fremtind Forsikring AS

Retts hjelp

Tvist mot utbygger – 21 parter – én eller flere tvister – avtl. § 36.

Sikrede var part i tvist med utbygger og selger vedrørende feil og mangler ved en eiendom. Totalt var det 21 parter på sikredes side. Ni av disse partene var forsikret hos foretaket. Foretaket bekreftet rettshjelpsdekning, men anså det for å foreligge én tvist med 21 parter. Foretaket mente derfor at forsikringssummen måtte fordeles på antall parter, og at deres ansvar var begrenset til kr 11 904 per part. Foretaket viste blant annet til at manglene gjaldt samtlige seksjonseiere, og at kravet var rettet mot samme utbygger. Videre at kravene var fremmet på samme tidspunkt, av samme advokat og at sakene skulle behandles samlet av tingretten. Sikrede anførte at det forelå separate tvister og viste blant annet til at de ulike kravene i saken berodde på ulike faktiske og rettslige grunnlag, og var rettet mot flere motparter. Selv om kravene gjaldt det samme bygget, var det fremmet ulike krav for hver part. Det ville videre være urimelig å kun innvilge én forsikringssum fordelt på 21 parter, og avtalen måtte derfor settes til side etter avtl. § 36. Nemndas flertall kom under noe tvil til at det kun forelå én tvist, og viste blant annet til at det faktisk grunnlaget for kravene var felles, og at de rettslige problemstillingene i all hovedsak var sammenfallende. Flertallet kom videre til at det ikke var grunnlag for å anvende avtal. § 36.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: forsikringssum kr 100 000/250 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om rettshjelpsdekning, og spørsmål om det foreligger én eller flere tvister.

Sikrede har innboforsikring med rettshjelpsdekning som omfatter rimelige og nødvendige utgifter til blant annet advokat når sikrede er part i tvist, jf. vilkårenes pkt. 4.1. Begrepet "tvist" defineres slik i pkt. 4.2:

Med tvist menes at et krav er framsatt og helt eller delvis bestridt. Vedvarende taushet i mer enn 2 måneder hos motpart anses som tvist.

En tvist ansees ikke for å være flere tvister selv om saken består av flere individuelle spørsmål som fremmes i flere saker.

Forsikringen har en forsikringssum på kr 100 000, men forsikringssummen kan utvides til kr 250 000 dersom det er tre eller flere parter på sikredes side, jf. vilkårenes pkt. 5.1.

Sikrede var part i tvist med utbygger og selger av bolig. Totalt var det 21 parter på sikredes side. Ni av disse partene var forsikret hos foretaket. Sikredes advokat representerte tidligere også Sameiet X. Retten besluttet senere at sameiet skulle representeres av en annen prosessfullmektig.

Etter det opplyste hadde det vært utstrakt kontakt mellom partene siden desember 2022. Sameiet rettet et samlet krav mot utbygger. Sikrede søkte 16.9.23 om rettshjelpsdekning for tvisten.

De 21 seksjonseierne og sameiet tok ut stevning 24.11.23. Ifølge stevningen hadde 19 av partene kjøpt seksjonene fra utbygger som nyoppførte, og for disse partene ble det anført at bustadoppføringsloven var hjemmel for mangelskravet som var rettet mot utbygger. 13 av partene, inkludert sikrede, krevde kjøpet hevet. Avhendingsloven ble anført som rettslig grunnlag for mangelskravet rettet av de to øvrige partene på sikredes side:

De underliggende feil og mangler og det øvrige saksforholdet er tilsvarende for disse to seksjoner.

Kravene fra de enkelte seksjonseierne beløp seg fra kr 93 000 til kr 1 165 239. Det ble anført at det forelå mangler ved varme i leilighetene og VVS, elektro, brann, svalgang/overbygg, søppeldeponi, arealmangler uteareal, utenomhusplan, arealmangel verandaer, FDV – manglende dokumentasjon og opplæring, parkeringsplasser, støy, parkett, tørt inneklima, vannlekkasjer, CO2 i kjeller, vegghengte toaletter, peis som soter, manglende varmekabler, manglende varmekabler avløp og nedløp, aggregat på tak og fasadeplater.

Foretaket bekreftet dekning 7.12.23, men anså det for å foreligge én tvist med 21 parter. Foretaket mente derfor at forsikringssummen måtte fordeles på antall parter, og at foretakets ansvar var begrenset til kr 11 904 per part.

Sikrede var uenig i dette og mente at det forelå separate tvister. Foretaket opprettholdt sitt standpunkt etter en ny vurdering 18.12.23.

Sikrede krever dekning av forsikringssummen på kr 100 000 og anfører at det foreligger én separat tvist for hver enkelt sikrede.

De ulike kravene i saken har ulike faktiske og rettslige grunnlag, og er rettet mot flere motparter. Selv om kravene gjelder det samme bygget, er det fremmet ulike krav for hver part. Kravene er dels basert på bustadoppføringslova, og dels avhendingslova. Elleve av partene krever prinsipalt heving, mens de øvrige krever prisavslag utmålt som erstatning. Partene har også kommet til på ulike tidspunkt, og tvisten har oppstått på ulike tidspunkt for partene basert på at kjøpsavtalen er akseptert på forskjellige tidspunkt. Saken ble startet i regi av styret for sameiet. Gjennom våren 2023 kom det inn parter på ulike tidspunkt.

De saksøkte har valgt å behandle seksjonseierne ulikt og gjennomført forskjellige avbøtende tiltak hos de enkelte seksjonseierne, noe som ytterligere medfører at kravene har en individuell karakter.

Advokatbistanden for hver seksjon er ikke lik, og hver seksjon følges opp individuelt. Dette medfører ulik tidsbruk på hver part. Første avregning ble av rent praktiske forhold fordelt likt mellom seksjonseierne.

De øvrige seks foretakene kravet er meldt inn til, har akseptert at det foreligger separate tvister.

Det vil være urimelig å kun innvilge én forsikringssum fordelt på 21 parter og det fremstår som en tilfeldig og urimelig fordel for foretaket dersom en her hvor det er tegnet og betalte individuelle forsikringer plutselig skulle inntre en situasjon hvor ansvar blir pulverisert fordi flere seksjoner har krav. Avtalen må derfor settes til side etter avtaleloven § 36, tilsvarende FinKN 2023-636 og 2023-364.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at det er tale om én tvist med 21 parter på samme side.

Det følger av vilkårene at en sak ikke er å anse som flere tvister selv om saken består av flere individuelle spørsmål som fremmes i samme saksanlegg. I henhold til nemndspraksis beror vurderingen av grensen mellom én og flere tvister på en helhetsvurdering.

I nåværende sak ble det etter ettårskontroll avdekket feil og mangler som gjaldt alle seksjonene, inkludert feil med fellesarealer. Saken ble først fremmet av sameiet, som rettet et samlet krav mot utbygger på vegne av alle seksjonseierne. Første prosessvarsel ble også sendt fra sameiet. Det var først etter at motparten i sitt tilsvarende 18.5.23 poengterte at sameiet ikke kunne rette krav på seksjonseierne, at seksjonseierne ble part i saken.

Manglene gjelder samtlige seksjonseiere, og kravet er rettet mot samme utbygger. Kravene er fremmet på samme tidspunkt, av samme advokat. Saken skal behandles samlet av tingretten. Advokaten har fakturert alle partene likt. Det er uten betydning at det er noen nyanser i kravene til enkelte av seksjonseierne.

Det er uten betydning at andre foretak har akseptert at det foreligger separate tvister. Foretaket er ikke bundet av andre foretaks oppgjørspraksis.

Som følge av at det er flere enn tre parter på sikredes side, økes forsikringssummen til kr 250 000. Dette utgjør kr 11 904 per part, hvilket ikke er urimelig. Det er derfor ikke grunnlag for å sette avtalen til side etter avtaleloven § 36. FinKN 2023-364 og 2023-636 gjaldt et betydelig antall flere parter, og har derfor ikke overføringsverdi til nåværende sak.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om det foreligger én eller flere tvister.

Finansklagenemnda Skades flertall, Trine-Lise Wilhelmsen og Merete Anita Utgård, bemerker:

Flertallet mener foretaket må få medhold:

Sikredes rettshjelpsforsikring har følgende vilkår:

5.1 Erstatningsberegning

Samlet erstatning ved hver tvist er begrenset til sikredes økonomiske interesse eller 100 000 kroner, selv om det er flere parter på sikredes side. Dersom det er tre eller flere parter på sikredes side i saken kan forsikringssummen utvides til 250 000 kroner per tvist. Ektefelle/samboere i samme tvist regnes som én part.

Erstatning og egenandel fordeles på antall parter på samme side i tvisten. Dette gjelder også om partene har rettshjelpsforsikring i flere forskjellige selskap, eller om den/de sikrede har rettshjelpsforsikring under flere forsikringer i ett eller flere selskap.

Begrepet "tvist" defineres slik i pkt. 4.2:

Med tvist menes at et krav er framsatt og helt eller delvis bestridt. Vedvarende taushet i mer enn 2 måneder hos motpart anses som tvist.

En tvist ansees ikke for å være flere tvister selv om saken består av flere individuelle spørsmål som fremmes i flere saker.

En sak kan ifølge vilkårene bestå av flere individuelle spørsmål som fremmes i flere saker uten at dette medfører at det foreligger flere tvister. Det fremgår også at forsikringssummen økes om det er flere parter på sikredes side. Det forhold at det er flere parter eller motparter er derfor ikke i seg selv tilstrekkelig til at det foreligger flere tvister.

Vilkårene gir ikke flere holdepunkter for grensen mellom én og flere tvister. I nemndspraksis er det lagt til grunn at spørsmålet må avgjøres konkret ut fra en helhetsvurdering hvor momentene bl.a. er om kravene har samme årsak eller gjelder samme underliggende faktum, om det er nær sammenheng mellom kravene, og om kravene gjelder samme gjenstand, jf. f.eks. FinKN 2021-276.

Det faktiske grunnlaget er felles i den forstand at det dreier seg om ett byggeprosjekt, og kravene er også knyttet til samme bygg selv om dette er delt opp i flere seksjoner. Flertallet legger også til grunn at det dreier seg om samme rettslige grunnlag i form av samme byggekontrakt selv om

seksjonseierne påberoper seg to forskjellige lover som grunnlag for mangelskravene.

Sikrede har vist til at rettsgrunnlaget er forskjellig fordi noen saker løses etter bustadoppføringslova og noen på grunnlag av avhendingslova. Dette kan være et moment for at det dreier seg forskjellige tvister. I nemndspraksis er det likevel akseptert ulikheter i det rettslige grunnlaget, dersom de faktiske og rettslige problemstillingene i hovedsak er sammenfallende, jf. FinKN 2017-486 hvor fire sameiere var i tvist mot felles utbygger, og enkelte av mangelskravene kun gjaldt ett eller flere av sameierne:

Videre er det klart at kravene springer ut av samme faktiske forhold og har samme rettslige grunnlag. Selv om de påberopte manglene ikke er identiske for de fire sameiene, mener nemnda det er korrekt å si at de faktiske og rettslige problemstillingene i "hovedsak" er sammenfallende, jf. for så vidt FinKN-2013-484.

I FinKN 2017-798 kom nemnda derimot under tvil til at ni krav fra forskjellige hytteeiere mot samme utbygger utgjorde ni tvister under rettshjelpsforsikringen:

I FinKN 2017-486 gjaldt tvisten samme utbyggingsprosjekt hvor de individuelle leilighetskjøperne var organisert gjennom sameie i prosjektet, men fordi prosjektet var delt i tre byggetrinn ble det etablert et sameie for hvert byggetrinn og et sameie for fellesarealer. De fleste av manglene var også felles. Det dreide seg derfor om en rekke kjøpere organisert i et felleskap bestående av fire sameier i samme prosjekt og hvor hovedtyngden av kravene var felles. Noe slikt felleskap foreligger ikke i nærværende sak, og det blir også større individuelle forskjeller når det er tale om ni individuelle kontrakter enn hvor det er tale om fire sameier i et felles byggeprosjekt. Under tvil mener derfor nemnda at det i nærværende sak er såpass store individuelle forskjeller at det ikke er naturlig å karakterisere dette som én tvist.

I saken her er de ulike seksjonseierne organisert gjennom ett sameie, og flertallet mener derfor denne saken har større likhetstrekk med FinKN 2017-486 enn 2017-798. To av seksjonseierne kjøpte ikke leilighetene som nyoppført, men kjøpte disse av utbygger i ettertid. I stevningens pkt. 4.2 "Parter som har kjøpt etter avhendingslova" vises det til at:

De underliggende feil og mangler og det øvrige saksforholdet er tilsvarende for disse to seksjoner.

Flertallet kan derfor ikke se at det er avgjørende at avhendingsloven er påberopt som grunnlag for to av partenes krav.

Sikrede har videre vist til at det er to saksøkte, og at tidspunktet for budaksept er avgjørende for hvilke grunnlag og muligheter partene har for å nå frem med sine krav. Sikrede antar at "Betydningen av direktekrav mot (K) AS har stor betydning i saken også fordi dekningsmuligheten hos (K) AS anses for å være større her enn i (H.B) AS". Videre vises det til at (K) AS og deres underleverandører, i motsetning til (H.B) AS, vil kunne være ansvarlig på alminnelig erstatningsrettslig grunnlag.

Flertallet kan ikke se at motpartens søkegodhet er av betydning i vurderingen av om det foreligger én eller flere tvister. Det avgjørende må være at det faktiske grunnlaget for disse kravene er felles eller tilnærmet felles. De rettslige problemstillingene fremstår i all hovedsak å være sammenfallende, selv om det kan være forskjellige momenter i vurderingene. Uansett tilsier oppdelingen i ansvarsgrunnlaget ikke at det dreier seg om 21 individuelle tvister, men om to grupper av tvister.

I stevningens pkt. 5.1 "Økonomiske krav i saken" er det inntatt en skjematisk oversikt over kravene som stilles. Det er i alt 20 erstatningsposter, hvorav 16 er oppgitt til å være felles. Det er videre inntatt en skjematisk oversikt over mangler knyttet til den enkelte leilighet, som viser at de enkelte seksjonseierne krav varierer i størrelse. Individuelle utmålingsmomenter alene er ikke tilstrekkelig til at det dreier seg om flere tvister, jf. FinKN 2023-364, med henvisning til 2017-618, 2012-098 og FSN 5726, men kan tillegges større vekt hvis det er tale om et større antall parter, jf. FinKN 2019-246 m.fl.:

Det spesielle ved nærværende sak er at det dreier seg om en kombinasjon av individuelle trekk ved det faktiske og rettslige grunnlaget for grupper av festerne, individuell verdsetting som bl.a. forutsetter 42 takster og individuell befarung for de 31 festerne som ikke inngikk forlik, og et langt større antall sikrede enn i tidligere saker. Selv om forholdet mellom felleskostnader og individuelle kostnader ikke er klarlagt, må det legges til grunn at omfanget av de individuelle kostnadene øker med antallet sikrede. Det er derfor større grunn til å tillegge individuelle utmålingselementer vekt for grensen mellom én og flere tvister hvor det er mange sikrede enn hvor det er en mer begrenset gruppe. Under tvil mener derfor flertallet at de individuelle trekkene i dette tilfellet er såpass omfattende at de må føre til at det dreier seg om 42 tvister.

Antallet parter i saken her er halvparten av antallet i FinKN 2019-246. Antallet er tilsvarende som i FinKN 2017-616 (22 studenter i tvist med studiested), men her var det rettslige og faktiske grunnlaget for kravene identiske. Ut fra praksis kan flertallet ikke se at antall parter på sikredes side i dette tilfellet tilsier at de individuelle momentene skal tillegges en større vekt i helhetsvurderingen. Det er også et relevant moment at alle partene er fakturert likt. Dette tilsier at størrelsen på erstatningskravet ikke har påvirket arbeidsmengden med det enkelte krav.

Saken dreier seg om feil og mangler i et relativt nyoppført boligkompleks. De anførte manglene synes i all hovedsak å stamme fra oppføringen. Alle partene, bortsett fra to, kjøpte boligene som nyoppført. Dette tilsier at kravene oppstod tilnærmet samtidig. Det forhold at kravene fremmes i en felles sak for domstolene tilsier også at kravene har nær tidsmessig sammenheng.

Ut fra dette mener flertallet under noe tvil at det dreier seg om én tvist etter vilkårene.

Sikrede anfører at avtalen må settes til side fordi avtalens innhold gjør det urimelig å gjøre den gjeldende, og at det må hensyntas at det dreier seg om en avtale mellom en profesjonell part på den ene siden og en forbruker på den andre. Sikrede viser til at det vil være en tilfeldig og urimelig fordel for foretaket dersom ansvaret blir pulverisert fordi flere seksjoner har krav, når det er tegnet og betalt for individuelle forsikringer, jf. FinKN 2023-364.

FinKN 2023-364 gjaldt en sak med 193 parter på sikredes side, hvilket ville medført en forsikringssum på kr 1 295 per sikrede. Nemnda uttalte at:

(...) det vil være urimelig å gjøre gjeldende vilkårenes bestemmelser om sammenslåing av flere saker til én tvist, men at det heller ikke er rimelig å si at det dreier seg om 193 individuelle tvister som hver utløser en full forsikringssum. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering mener nemnda klausulen må settes til side slik at det dreier seg om 193 individuelle tvister, men med redusert forsikringssum på kr 30 000.

I nåværende sak er det snakk om et betydelig antall færre parter, og forsikringssummen vil utgjøre kr 11 904 per sikrede. I FinKN 2017-616 ble det akseptert at forsikringssummen på kr 100 000 skulle fordeles på 18 stykker (fire personer var uforsikret). Flertallet kan derfor ikke se noe grunnlag for å anvende avtal. § 36 i denne saken.

Nemndas mindretall, Fanny Helle, bemerker:

Mindretallet har kommet til at sikrede må få medhold.

Mindretallet er enig med flertallet i at det må foretas en konkret helhetsvurdering av om det foreligger én eller flere tvister jf. FinKN 2021-276. Mindretallet har imidlertid kommet til en annen konklusjon enn flertallet, og mener at det i denne saken ikke er tale om én tvist.

Mindretallet mener at det i herværende sak må legges større vekt på at det er et stort antall parter som har fremmet ulike krav. Selv om partene er organisert i et sameie, og kravene knytter seg til mangler i samme boligkompleks, dreier det seg om en rekke individuelle krav med til dels ulike rettslig grunnlag. Det er også ulike faktiske mangler som gjøres gjeldende. Mindretallet mener at det i likhet med saksforholdet i FinKN 2017-798 er så store individuelle forskjeller at det ikke er naturlig å karakterisere dette som én tvist.

Mindretallet mener derfor at sikrede må få medhold.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant).