

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-910

9.10.2024

If Skadeforsikring NUF

Retts hjelp

Tvist med fester om regulering av festeavgift og om bygning utenfor festetomt – sammenheng med erverv?

Sikrede festet bort 26 tomter, som genererte i overkant av kr 100 000 i årlige inntekter. Én av festerne krevde i januar 2024 forlengelse av festeavtalen. Sikrede bestred ikke retten til forlengelse, men hun ønsket å oppregulere festeavgiften samtidig som forlengelse ble avtalt. Festeren motsatte seg dette. Det oppstod samtidig tvist om hvorvidt festeren hadde tatt seg til rette og bebygd areal utenfor festetomten. Sikrede søkte om retts hjelpdekning, men foretaket avsto dekning med henvisning til unntaket for tvist som har sammenheng med sikredes yrke eller erverv. Sikrede kunne til dels være enig i at bortfeste var å anse som erverv, men mente tvisten om bygging utenfor festetomten ikke kunne rammes av unntaket, og at hun derfor hadde krav på dekning av denne tvisten. Nemnda kom til at unntaket for tvist "som har sammenheng med eller sitt utspring i sikredes erverv", kom til anvendelse og viste blant annet til at det måtte legges til grunn at sikredes festevirksomhet hadde som formål å tjene penger.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: forsikringssum kr 100 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning under retts hjelpforsikringen.

Sikredes forsikring omfatter tvist, dvs. "krav er fremsatt og bestridt, helt eller delvis", men har unntak bl.a. for utgifter ved tvist:

Som har sammenheng med eller sitt utspring i sikredes yrke eller erverv (...) Med erverv forstås enhver virksomhet som har som formål å tjene penger.

Sikredes eiendom har tilknyttet 26 festetomter som genererer noe over kr 100 000 i årlige festeinntekter.

Sikrede kom i januar 2024 i tvist med én av festerne, som krevde forlengelse av festeavtalen. Sikrede aksepterte forlengelse, men ønsket samtidig en oppregulering av festeavgiften. Festeren krevde imidlertid at avtale om forlengelse, uten oppregulering av avgiften, ble inngått først. I tillegg til oppregulering av avgiften krevde sikrede at festetomten ble oppmålt. Hun viste til at festerne hadde bebygd tomten utover festearealet. Festeren mente bygget var godkjent av sikredes mor, som var bortfester da bygget ble oppført.

Sikrede søkte om retts hjelpdekning for tvist mot festeren om forlengelse av festeavtalen og tvist om uthuset var bygd utenfor festetomten.

Foretaket avsto dekning med henvisning til unntaket for tvist som har sammenheng med sikredes yrke eller erverv.

Sikrede krever rettshjelpdekning for tvisten og bestrider at unntaket for tvist som har sammenheng med sikredes yrke eller erverv kan komme til anvendelse, i hvert fall ikke for tvist om hvorvidt festeren har bygget ulovlig. Ulovlig byggevirksomhet fra nabo/fester på grunneier/sikredes grunn, er langt utenfor det som må anses å ha sammenheng med ervervsvirksomheten til sikrede. Når lovgiver i naboloven § 11 angir fjerning av ulovlig bygd bygning som reaksjon, kan det ikke legges til grunn at dette har sammenheng med sikredes erverv.

Forsikringsforetaket avviser ansvar. Inntekter fra tomtefeste i det omfang det er tale om her, må regnes som virksomhet som har til formål å tjene penger, jf. siste setning; "med erverv forstås enhver virksomhet som har som formål å tjene penger". Ordlyden "har sammenheng med eller sitt utspring i" favner vidt og omfatter også en "løsere tilknytning", jf. FinKN 2022-9. Tvist om bebyggelse utenfor festetomten har tilstrekkelig tilknytning til ervervsvirksomheten. Virksomheten er en forutsetning for at tvisten oppstår. Uten festeavtalen, som inngår som en del av ervervsvirksomheten, ville det ikke vært tale om ulovlig bebyggelse utenfor festetomten.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under rettshjelpforsikringen.

Sikredes rettshjelpforsikring har unntak for tvist

Som har sammenheng med eller sitt utspring i sikredes yrke eller erverv (...) Med erverv forstås enhver virksomhet som har som formål å tjene penger.

Sikrede har leieinntekter på kr 100 000 per år. Nemnda mener det må legges til grunn at sikredes festevirksomhet "har som formål å tjene penger". Nemnda forstår videre sikrede slik at det aksepteres at unntaket vil omfatte tvist om oppregulering av festeavgiften, men at unntaket ikke gjelder for tvist om ulovlig bygging.

Unntaket gjelder tvist "som har sammenheng med eller sitt utspring i" sikredes erverv. Tvist knyttet til spørsmålet om bygget er lovlig oppført har sammenheng med sikredes erverv i den forstand at tvisten gjelder eiendom som sikrede bortfester og derfor må sees som en del av ervervsvirksomheten knyttet til dette. Det er også direkte årsakssammenheng mellom ervervsvirksomheten og tvisten i den forstand at virksomheten er en nødvendig betingelse for at tvisten oppsto. Vilåårene stiller ingen krav om kvalifisert eller påregnelig sammenheng. Nemnda kan ikke se at dette er utenfor ordlyden. Det er heller ikke avgjørende at sanksjonen for evt. ulovlig bygging er regulert i naboloven og ikke har noe med erverv å gjåre, eller at en tilsvarende tvist kan oppstå utenfor ervervsvirksomhet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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