

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-1070

28.10.2025

Fremtind Forsikring AS

Rettshjelp

Tvist om eierskap til HC-plasser – én eller flere tvister?

Sikrede, et sameie, søkte om rettshjelpdekning for tvist med utbygger Y om eierskap til HC-plasser i parkeringskjeller. Foretaket avslo dekning 28.2.25 fordi det anså tvisten for å være en del av samme tvist sikrede allerede hadde fått dekning for, og som var fullt utnyttet. Sikrede var uenig i at det var å anse som samme tvist, idet tvisten det tidligere var innvilget dekning for, gjaldt mangler ved parkeringsplasser tilhørende seksjonseierne. Sikrede bemerket at sakene gjaldt ulike gjenstander og tap, at kravene var oppstått på ulike tidspunkter og basert på ulike faktiske og rettslige grunnlag, samt at sakene ikke hadde noen sammenheng. Den eneste likheten var at samme parter var involvert. Foretaket fastholdt avslaget fordi begge sakene gjaldt uenighet om parkeringsplasser og var knyttet til kontraktsforholdet mellom utbygger og sameiet. Sikrede hevdet forsikringsdekningen ville bli illusorisk ved større kontrakter med flere potensielle tvister over tid, dersom foretaket kunne nekte dekning for en senere tvist utelukkende fordi partene var forbundet av et tidligere kontraktsforhold. Nemndas flertall kom under noe tvil til at sikrede ikke hadde krav på dekning for ny tvist, og viste blant annet til at kravene var reist mellom de samme parter, gjaldt samme garasjeanlegg og tolkningen av samme kontrakt mht. hvilke ytelser Y var forpliktet til å levere.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for ny tvist under rettshjelpforsikringen.

Sikrede, et sameie, fikk 13.6.23 innvilget dekning for tvist med utbygger (selger Y) vedrørende parkeringskjeller da sikrede mente at kjellerens parkeringsplasser ikke oppfylte kravene angitt i TEK 17.

Foretaket bekreftet 13.6.23 følgende til sikrede:

Forsikringen erstatter rimelige og nødvendige utgifter til advokat, sakkyndig bistand, takstmann, vitner og rettsgebyr. Sikrede plikter å begrense utgiftene mest mulig.

- Egenandel 10 000 kroner + 20 % av utgiftene.
- Utgifter erstattes inntil tvistens økonomiske interesse, maks 400 000 kroner pr tvist, fordelt på antall parter på samme side i saken.
- Idømte saksomkostninger erstattes i første instans, inkludert i forsikringssummen på 400 000 kroner.
- Tilkjente saksomkostninger går til fradrag.

Sikrede tok 7.12.23 ut stevning for tingretten. Ifølge tingrettens kjennelse av 5.3.24 gjaldt kravet «utbedring av mangler ved parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, subsidiært krav om prisavslag eller erstatning». Tingretten avviste kravet. De aktuelle parkeringsplassene var seksjonert som tilleggsdeler til den enkelte bruksenhet, dvs. at de ikke var fellesareal, og retten kom derfor til at sameiets styre ikke hadde søksmålskompetanse til å fremme mangelskrav knyttet til parkeringsplassene.

Sikrede tok 31.1.25 ut ny stevning for tingretten i «Twist om eierskap/bruksrett til 6 HC-plasser i sameiets parkeringskjeller». Sikrede hevdet Y ikke var eier av disse plassene, og heller ikke hadde enerett til bruk eller rettslig rådighetsrett over dem, da de var seksjonert og tinglyst som sameiets fellesareal i parkeringskjelleren. I et tilsvar 12.3.25 hevdet Y at Y hadde enerett til HC-plassene.

Sikrede søkte deretter om rettshjelpdekning for tvisten om eierskapet til HC-plassene. Foretaket avviste tvisten 28.2.25 med henvisning til at dette var en videreføring av den første tvisten hvor forsikringsdekningen på kr 400 000 var fullt utnyttet. Foretaket anførte at «Vi anser det for å foreligge én og samme tvist om eierskapet til p-plasser som det alt er dekt i forbindelse med kjennelsen i tingretten den 05.03.2024» og viste til vilkårene pkt. 4.2 med definisjon av tvist og til FinKN 2021-1278. Foretaket anførte videre:

I denne saken er det samme partsforhold og det er til dels samme gjenstand, ved at begge sakene gjelder p-plasser. Advokat sier i brev den 02.10.2024 til motpart at forholdet om eierskap til HC-plassene også inngikk i kjennelsen den 05.03.2024, som tilsier at det dreier seg om én og samme tvist når det blir behandlet samlet i domstolen.

Slik vi ser det dreier det seg om én og samme tvist, det kan dermed ikke innvilges ytterligere dekning og dekningen er fullt utnyttet med dagens utbetaling.

Sikrede påklaget 3.3.25 avgjørelsen og mente spørsmålet om HC-plasser var en ny tvist og ikke en fortsettelse av tidligere tvist selv om partene var de samme:

I saken som ble avvist av tingretten den 05.03.2024 fremmet Sameiet et søksmål på vegne av flere seksjonseiere som hadde dokumentert at det forelå mangler i og med at deres parkeringsplasser ikke oppfylte de formelle krav som lå til grunn for TEK 17. Det var kort sagt altfor smale og kvalitativt dårlige parkeringsplasser, og dette gjaldt ikke HCplassene.

Grunnlaget for at dette kravet ble fremmet, og påbegynt rettsforfulgt, av styret, var at styret, med utgangspunkt i prospektet, trodde parkeringsplassene i kjelleren lå som fellesareal. Sameiets krav i saken ble imidlertid ikke realitetsbehandlet av tingretten idet selgeren/utbygger – ...Y... ved advokat ..B.. - fremla et tinglyst rettsdokument av 10.06.2021 (seksjoneringsbegjæringen) som frem til rettsforhandlingen i tingretten var ukjent for sameiet.

Kjennelsen i tingretten ble utelukkende en avklaring av søksmålskompetanse for tvisten om de smale parkeringsplassene. Det ble avklart at dette var en tvist som Sameiets styre ikke kunne fronte idet saken ikke var et fellesanliggende.

Det tinglyste dokumentet viste at seksjonseiernes parkeringsplasser var seksjonert og tinglyst som tilleggsareal til bolig. I den forbindelse viser kjennelsen til at kjøreareal og HC-plassene var seksjonert som fellesareal, men dette med eierskapet til HC-plassene var ikke et tema – eller tvistegjenstand - i den saken.

Saken handlet med andre ord ikke om eierskap til HC-plassene, men om manglende kvalitet (særlig altfor smal bredde) på en del av seksjonseiernes parkeringsplasser.

Sameiets søksmål i gjeldende sak er helt ny og dreier seg om et annet rettsforhold med et annet faktum og helt andre rettslige spørsmål.

Y... påberoper seg nå eierskap til alle de 6 HC-plassene i parkeringskjelleren. De bestrider altså det som nevnes i kjennelsen fra 05.03.2024. Det er kun det vår nye advokat påpeker i sitt brev av 02.10.2024.

Nå dreier det seg altså om hvem som eier HC-plassene. Dette er ikke samme tvistegjenstand som i den første saken, og det er ikke en nær sammenheng mellom kravene.

Det avvises således fra vår side at det dreier seg om en og samme tvist og vårt krav til forsikringen er at denne saken behandles som en helt ny tvist mot Y... som forsikringen vår forventes å dekke.

Y... har tatt seg til rette og okkupert HC-plassene med biler som tilhører daglig leder og styreleder i Y... De nekter å flytte seg og påberoper seg retten til både å administrere HC plassene og tildele plassene til seg selv. Y... påstår at de eier disse plassene og har det siste året tilskrevet omtrent samtlige beboere der de truer med søksmål om beboerne ikke stemmer for å overdra HC plassene til Y... ved årsmøtebehandling.

Vi har beboere med dokumenterte behov som nektes HC plasser. Dette er en svært viktig sak for sameiet å få prøvd for retten, og da med rettshjelpsdekning fra dere.

For sameiet er det avgjørende å få en rettskraftig dom som avklarer at Sameiet eier og ved sitt styre administrerer HC plassene til beste for alle beboere.

[...]

Foretaket opprettholdt 12.3.25 at det forelå én tvist.

Sikredes advokat påklaget avgjørelsen 19.5.25 og viste til et klageskriv fra sikrede, egen oppdragsbekreftelse og motpartens prosesskriv av 16.5.25, som viste hva motpartene mente om sakens tvistegjenstand. Prosesskrivet anga bl.a.:

Det vises til at eierskapet til HC-plassene ikke var gjenstand for behandling i saken for tingretten. Bakgrunnen for at saken ble avvist knyttet seg utelukkende til hvordan de øvrige, altså de 'alminnelige', parkeringsplassene var seksjonert. Det er ikke bestridt at denne delen av seksjoneringen er korrekt. Y...s standpunkt i saken var således at disse plassene var seksjonert som tilleggsdeler til bruksenhetene og at saken dermed måtte avvises som følge av manglende søksmålskompetanse for Sameiet. Når det derimot gjaldt HC-plassene, og som gjengitt i tingrettens kjennelse, gjorde imidlertid Y.. eksplisitt gjeldende at: '[d]et er kun HC-plassene som ved en feil er angitt som fellesareal (...)'. Dette ble blant annet også fremhevet av Y.. i brev til Sameiets advokat inntatt som vedlegg til bilag 22 til Sameiets stevning.

[...]

Som redegjort for i stevningen, er det strengt tatt vanskelig å se hva mer som eventuelt skulle vært gjort i tilknytning til den anførte parkeringsproblematikken for å anse forbeholdet i vedtak 5 for oppfylt. Det vises her til at saken som kjent kumulerte i at Sameiet tok ut stevning mot Y... Saken ble imidlertid avvist, fordi eventuelle mangler ved parkeringsplassene måtte forfølges av den enkelte seksjonseier. Spørsmålet er således ikke lenger et anliggende for Sameiet, eller styret, men den enkelte seksjonseier. Tingretten ga i denne forbindelse mulighet til å rette partsangivelsen slik at den enkelte seksjonseier kunne tre inn i rettssaken (se side 8 av rettens kjennelse). Ingen seksjonseiere valgte imidlertid å gjøre dette. Seksjonseierne har heller ikke i etterkant tatt ut stevning, og seksjonseiernes eventuelle krav mot Y... i relasjon til den anførte parkeringsproblematikken må nå uansett anses foreldet.

Etter dette plikter Seksjonseierne også i medhold av vedtaket i sak 5 under årsmøtet 16.09.2021 å yte nødvendig medvirkning til reseksjonering av HC-plassene.

Foretaket opprettholdt 20.6.25 avgjørelsen med henvisning til FinKN 2022-941 og bemerket:

I foreliggende sak er det uenighet mellom utbygger og sameiet i begge tilfeller. Vi ser at det først er fremmet mangelskrav grunnet størrelsen på hver seksjons p-plass, og nå gjelder det eierskap til handicap p-plasser. Begge sakene knyttes således til kontraktsforholdet mellom utbygger og sameie, og begge sakene gjelder parkeringsplasser. Vi mener derfor at siste krav kan tilbakeføres til den innledende saken og således er å anse som samme tvist.

På vegne av sikrede ble det 26.6.25 sendt klage til Finansklagenemnda.

Sikrede krever dekning for ny tvist under rettshjelpforsikringen. Den nye saken gjelder eierskap til HC-plassene. Den tidligere saken gjaldt mangler ved parkeringsplasser som tilhørte den enkelte seksjon. Tingretten sondret mellom parkeringsplassene og HC-plassene. Søksmålet ble avvist fordi styret ikke hadde kompetanse til å fremme mangelskrav knyttet til parkeringsplassene, som var tilleggsareal til den enkelte seksjon, og ikke fellesareal. Foruten å være mellom de samme parter, er det ingenting som tilsier at sakene skal anses som én og samme tvist, jf. momentene som følger av FinKN 2022-219.

Sakene har ingen sammenheng eller betydning for hverandre. Tvistene gjelder ikke samme gjenstand. Den første gjaldt mangelskrav knyttet til parkeringsplassene, mens den andre gjelder eierskap til HC-plassene, dvs. to separate forhold hvor behandlingen av den ene ikke har innvirkning på den andre. Dersom den første saken også hadde omhandlet HC-plassene, ville den ikke vært avvist av tingretten.

Det er ikke tidsmessig nærhet mellom tvistene. Stevning i mangelsaken ble tatt ut 7.12.23 og i eierskapssaken 31.1.25. Tvisten om eierskapet relaterer seg til en nektet reseksjonering og oppstod på et langt senere tidspunkt enn mangelsaken, idet det var først på årsmøtet 26.6.24, da sameiets flertall nektet reseksjonering av parkeringskjelleren, at det reelt ble en tvist mellom partene. De faktiske grunnlagene for kravene oppsto på helt ulike tidspunkt.

Det er heller ikke samme tap. I mangelsaken ville det økonomiske tapet vært utbedringskostnaden for å få parkeringsplassen i forskriftsmessig stand etter TEK 17, mens den økonomiske interessen i eierskapssaken relaterer seg til verdien av de seks HC-plassene. Dersom sameiet ikke får medhold i sitt krav, innebærer det et tap på kr 1,8 millioner, dvs. kr 300 000 pr. plass, dvs. at det økonomiske tapet er vidt forskjellig i sakene.

Det er ingen årsakssammenheng mellom de to kravene. Helt fra prosjektets oppstart, har parkeringsplasser og HC-plasser blitt sett på som to ulike og selvstendige rettslige objekter. Utbygger engasjerte tidlig en megler til å markedsføre og selge boligene, og det ble utarbeidet salgsprospekt 6.7.18 hvor det var opplyst at «Det vil være handicaplasser tilgjengelig i boligsameiet. Disse tildeles beboere som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass, forplikter seg til å måte avgi denne mot tildeling av/bytte til en alminnelig plass, dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til beboer med offentlig dokumentert behov for HC-plass». Det har formodningen mot seg at salgsprospektet, og senere tingretten, ville sondret mellom parkeringsplasser og HC-plasser dersom de rettslig sett stilte seg likt.

Dersom tingretten kom til at utbygger måtte utbedre parkeringsplassene, ville det ikke hatt betydning for eierskapet til HC-plassene. Det samme gjelder andre veien, og forholdene har ikke noen sammenheng. De to tvistene har verken samme rettslig eller faktisk grunnlag.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og bestrider at saken om HC-plasser utgjør ny tvist. Tvisten knyttet til HC-plassene er en fortsettelse av tidligere tvist, jf. vilkårene pkt. 4.2 som sier at «En tvist ansees ikke for å være flere tvister selv om saken består av flere individuelle spørsmål som fremmes i flere saker».

I FinKN 2022-941, hvor det ble vurdert om det hadde oppstått en ny tvist, eller om tvisten var en fortsettelse av tidligere tvist, uttalte nemnda at «Det følger imidlertid av vanlige forsikringsrettslige årsaksprinsipper at dersom det er inntruffet et forsikringstilfelle, omfatter dette forsikringstilfellet alle skader/tap som er en følge av den opprinnelige skaden. I rettshjelpforsikring er det tvisten som utgjør forsikringstilfellet, og alle krav som kan tilbakeføres til samme innledende sak må regnes som del av samme tvist, jf. for så vidt FinKN 2020-650, 2019-816 og 2019-472». I herværende sak ble det innvilget og utbetalt dekning i sak mellom sameiet og Y, som omhandlet mangler på parkeringsplassene, og så oppsto det senere spørsmål om eierskap til HC-plassene.

Foretaket anfører at det er nær sammenheng mellom spørsmålene og at kravet knyttet til HC-plassene kan føres tilbake til den innledende tvisten om parkeringsplassene. I stevningen av 31.1.25 argumenteres det for at tingretten ved sin kjennelse 5.3.24 vektla at HC-plassene er fellesareal, og at kjennelsen rettskraftig tilsier at HC-plassene er sameiet sitt. Foretaket viser også til tilsvaret av 12.3.25 der det fremgår at det ble foreslått å bruke arealet til tre av HC-plassene for å løse parkeringsproblemene. Tvisten er mellom samme parter og springer ut av det samme kontraktsforholdet, og kravet må anses for å være en del av tvisten det allerede er innvilget rettshjelpdekning for.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ny rettshjelpdekning.

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

Flertallet mener foretaket må gis medhold.

Foretaket har avslått rettshjelpdekning med henvisning til at tvisten sikrede søkte dekning for i 2025, eierskapet til seks HC-plasser, er å anse som samme tvist det ble innvilget dekning for 13.6.23, og som er uttømt.

Ifølge vilkårene pkt. 4.2 oppstår «tvist» når «det er fremsatt et krav om er helt eller delvis avvist. Videre heter det at:

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

For øvrig gir vilkårene ingen veiledning for grensen mellom én og flere tvister.

Langvarig nemndspraksis har lagt til grunn at grensen mellom én og flere tvister må trekkes etter en helhetsvurdering hvor relevante momenter bl.a. er antallet parter, likheten i det faktiske og rettslige grunnlaget, den tidsmessige nærheten mellom sakene og om det dreier seg om det samme tapet, jf. bl.a. FinKN 2025-351 og 2019-246.

Det første kravet ble reist av sikrede/sameiet mot Y og gjaldt mangler ved garasjeplassene. Tingretten avviste kravet. De aktuelle parkeringsplassene var seksjonert som tilleggsdeler til den enkelte bruksenhet, dvs. at de ikke var fellesareal, og retten kom derfor til at sameiets styre ikke hadde søksmålskompetanse til å fremme mangelskrav knyttet til parkeringsplassene. Nemnda forstår denne tvisten slik at den dreier seg om en ordinær kjøpsrettslig mangelsvurdering.

Det andre kravet gjelder eiendomsretten til HC-plassene, hvor sikrede anfører at Y har okkupert HC-plassene med biler som tilhører daglig leder og styreleder i Y. De nekter å flytte seg og påberoper seg retten til både å administrere HC-plassene og tildele plassene til seg selv.

Sikrede har i forbindelse med nemndbehandlingen fremlagt dom fra tingretten av 7.10.25 hvor tingretten kom til at sameiet var eier av HC-plassene. I presentasjonen av sakens bakgrunn for tingretten fremgår at det lenge har pågått en tvist mellom sameiet og Y om seksjonering/reseksjonering av parkeringsplasser som blant annet hadde sammenheng med problemer med å manøvrere bilen i parkeringskjelleren. Da sameiet ikke kom til enighet med Y om løsningen, gikk sameiet til søksmål mot Y med krav om utbedring av mangler, jf. den første saken omhandlet ovenfor. Denne saken ble som nevnt avvist ved kjennelsen 5.3.24.

På årsmøte i sameiet 26.6.24 foreslo Y reseksjonering av parkeringskjelleren i tråd med tidligere krav på årsmøte 16.9.21 som var inntatt i kjøpekontrakten. Dette ble avvist av sameiet, som etter søksmålsvarsel og forliksklage fra Y mot seksjonseierne, tok ut stevning mot Y med påstand om at Y ikke var eier av eller hadde råderett over de seks HC-plassene.

Begge sakene gjelder etter dette mellom sameiet og Y, men i sak to var også seksjonseierne involvert.

Sikrede anfører at sakene gjelder forskjellig faktisk og rettslig grunnlag fordi den første gjelder mangler ved parkeringsplassene, mens den andre gjelder eiendomsretten til HC-plassene.

Flertallet er enig i at kravene dreier seg om forskjellige kategorier parkeringsplasser, men det faktiske grunnlaget er likevel felles i den forstand at begge kravene gjelder parkeringsanlegget i sameiet. Flertallet er også enig i at det dreier seg om to typer av krav, krav om prisavslag for mangler og krav om overdragelse av eiendomsrett. Begge kravene gjelder imidlertid samme utbyggingskontrakt og dreier seg om hvilken leveringsforpliktelse Y har etter kontrakten mht.

omfanget av parkeringsareal og eiendomsrett til HC-plassene.

I FinKN 2017-221 kom nemnda til at to separate mangelskrav knyttet til samme kjøpsavtale utgjorde én tvist fordi det underliggende tvistegrunnlaget var det samme for begge kravene. Også i FinKN 2012-276 og 2010-328 la nemnda til grunn at separate mangelskrav knyttet til samme kjøpsavtale måtte regnes som én tvist. Selv om det ene kravet i herværende sak ikke er et mangelskrav, dreier det seg om et spørsmål knyttet til Y's plikter under kontrakten. Beskrivelsen av tvisten i tingrettsdommen viser også at det er nær sammenheng mellom de to tvistene ved at det var foreslått å bruke areal fra HC-plassene til å utvide de ordinære parkeringsplassene for å øke manøvreringsrommet.

På den annen side dreier det seg om forskjellig tap, og det gikk også noe tid mellom de to kravene. Tilsvarende forhold ble imidlertid ikke tillagt betydning i FinKN 2017-221.

Under noe tvil er flertallet derfor kommet til at hovedvekten må legges på at kravene er reist mellom de samme parter, gjelder samme garasjeanlegg og gjelder tolkning av samme kontrakt mht. hvilke ytelser Y var forpliktet til å levere.

Nemndas mindretall, Eirinn Landgren, bemerker:

Foretakets ansvar beror på en objektiv tolkning av vilkårene. Ordlyden «*flere individuelle spørsmål som fremmes i flere saker*» antyder at sammenheng mellom sakene har stor betydning for om dette fremstår som fortsettelsen av samme sak. Rettspraksis vektlegger i denne sammenheng om sakene har samme faktum, samme kontraktsgjenstand/tap, identiske/flere parter og tidsmessig nærhet.

Mindretallet deler oppfatningen om at saken er tvilsom. Begge sakene springer ut av samme kontrakt, omhandler samme garasjeanlegg (om enn ulike plasser), verserer mellom samme parter, og har kun ett års mellomrom. Utbygger kunne trolig ha reist spørsmålet om eierskap til HC-plassene tidligere og forent sakene.

Når jeg likevel er kommet til at det foreligger to tvister, skyldes dette tre forhold:

For det første er vilkårene uklare. Forbrukeravtaler skal være «klare og forståelige», og ved tvil skal vilkårene tolkes «mest gunstig» for forbrukeren, jf. forbrukeravtaledirektivet artikkel 5, jf. avtaleloven § 37 første ledd nr. 3. Begrepene «individuelle spørsmål» og «flere saker» er vanskelig tilgjengelig for forbrukere. Dette taler for at sikredes forståelse – at det foreligger to tvister – bør legges til grunn.

For det andre har man en tidsmessig avstand på ett år. Utbyggers senere avdekking av at sameiet ikke ville reseksjonere, gjør at sakene vanskelig kunne blitt forent i domstolene. I TOSL-2025-79577 gjaldt begge sakene eierskap til samme eiendom, men i sak to hadde en tredjepart kommet inn i saken med anførsel om at de hadde fått eiendommen i gave. Retten vektla en rekke momenter, og kommenterte sammenheng mellom kravene slik at sikre «ikke skal bli skadelidende fordi [motparten] var for sent ute». I foreliggende sak bør man også vektlegge at sikre vanskelig kunne ha forent sakene, da utbyggers krav oppsto i ettertid, og ikke som følge av den første. Dette taler også for to separate tvister.

For det tredje bygger sakene på ulike kravtyper (prisavslag vs. eiendomsrett). Ved stadig avdekking av nye mangler bør eiendommen undersøkes grundig, for å samle mulige tvister. Her er det derimot tale om ulike krav: Først mangler ved størrelsen på ordinære parkeringsplasser, og deretter uenighet om underliggende eiendomsrett til HC-plassene. Disse kravene er ikke like naturlige å se i sammenheng – sammenlignet med mangler som avdekkes fortløpende.

Samlet sett er mindretallet derfor kommet til at det er tale om to tvister.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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