

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-1149

21.11.2025

Fremtind Forsikring AS

Retts hjelp

Tvist med borettslag – økonomisk interesse utover kr 25 000?

Sikrede søkte dekning under sin retts hjelpforsikring for tvist med et borettslag hvor sikrede var andelseier. Sikrede mente vedtak truffet av generalforsamlingen om å bygge en bod på sikredes yttervegg nært et vindu, var ugyldig. Foretaket innvilget dekning begrenset til kr 25 000 og bemerket at for saker egnet til behandling i forliksrådet anså det dette for «rimelige og nødvendige» utgifter for å få saken løst og behandlet. Sikrede hevdet tvistebeløpet i alle fall utgjorde kr 64 600, som tilsvarte sikredes utgifter til juridisk bistand. Sikrede viste videre til at en megler hadde uttalt at det kunne tenkes at plasseringen av boden kunne medføre mer trafikk og støy, samt redusert lysinnslipp og utsikt, men at det var vanskelig å anslå «hvor stor negativ betydning dette kunne ha for markedsprisen». I tillegg hadde tingretten lagt til grunn en tvisteverdi på kr 250 000 i sin omkostningsavgjørelse. Foretaket hevdet sikrede ikke hadde dokumentert en økonomisk interesse utover kr 25 000, og påpekte at tingrettens henvisning til kr 250 000 kun var basert på sikredes pretensjon om at tvistesummen var kr 250 000. I tillegg viste foretaket til at meglerens uttalelse med hensyn til eiendommens evt. verdireduksjon var spekulativ, og at en hypotetisk verdi ikke ga grunnlag for å fastsette foretakets ansvar. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde sannsynliggjort at foretakets anslag på tvistens verdi var feil, og viste blant annet til at eiendomsmegleren viste stor usikkerhet mht. om boden overhodet ville føre til en verdireduksjon.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning under sikredes retts hjelpforsikring.

Sikrede har retts hjelpdekning via sin innboforsikring i foretaket. Dekningen omfatter etter vilkårene pkt. 8.2 og 8.3 rimelige og nødvendige utgifter til advokat når sikrede er part i tvist. Pkt. 8.3 angir at «Saker som behandles i forliksrådet eller jordskifteretten dekkes med inntil 25 000 kroner», mens pkt. 8.4.1 angir at «Samlet erstatning ved hver tvist er begrenset til sikredes økonomiske interesse eller 100 000 kroner, selv om det er flere parter på sikredes side. [...]», og at «Selskapets ansvar er alltid begrenset til den antatte økonomiske verdi av sikredes interesse i saken, dersom utgiftene ikke er godkjent av selskapet på forhånd».

Sikrede søkte 17.1.24 om retts hjelpdekning for tvist mellom sikrede som andelseier i et borettslag og borettslaget, etter at det på generalforsamlingen ble truffet vedtak om å bygge en bod på sikredes yttervegg og nær et vindu. Sikrede anførte at tvisten oppsto da sikrede ved brev 16.1.24 bestred vedtaket fattet av borettslaget og anførte at vedtaket var i strid med borettslagsloven § 7-13.

Foretaket mottok 28.2.24 dokumentasjon på tvisten, herunder kopi av brev av 4.2.24 fra styret i borettslaget. Brevet viste at bodene var del av et forlik mellom borettslaget og utbygger som var godkjent av sikrede, og som innebar at utbygger skulle bekoste og oppføre nye boder.

Andelseierne fikk kr 75 000 i kompensasjon for eventuelle ulemper. Sikredes advokat vedla også utkast til forliksklage som skulle sendes forliksrådet 1.3.24. Påstanden i klagen var at generalforsamlingsvedtaket av 26.9.22 om ny bodløsning var ugyldig og ikke kunne iverksettes.

Foretaket bekreftet 29.2.24 at det ville dekke utgifter til juridisk bistand i tvist med borettslaget f.o.m. 4.2.24, men viste til vilkårene pkt. 8.2 om at ved saker egnet til behandling i forliksrådet utgjorde kr 25 000 «rimelige og nødvendige» utgifter for å få saken løst og behandlet. Foretaket uttalte videre:

- Forsikringen erstatter utgifter til advokat, sakkyndig bistand (takstmann), vitner og rettsgebyr.
- Egenandelen er et fast beløp på 2000 kroner som trekkes én gang.
- I tillegg til den faste egenandelen betaler du også 20 % av utgiftene selv.
- Utgifter erstattes inntil tvistens økonomiske interesse, maks 25 000 kroner pr tvist, fordelt på antall parter på samme side i saken.
- Hvis motparten dømmes til å betale dine saksomkostninger, går hele beløpet til fradrag i erstatningen.
- Hvis du blir dømt til å betale motpartens saksomkostninger i 1. instans, erstatter vi disse så lenge det er innenfor maktsgrensen for forsikringen. Det trekkes også 20% egenandel på dette.

Sikrede tok ut stevning for tingretten i november 2024. Han anførte at gjeldende plassering av boden, ville medføre en verdireduksjon på leiligheten på minst kr 250 000, slik at saken ikke skulle behandles etter reglene for småkravprosess i tvisteloven kapittel 10. Retten la imidlertid til grunn at saken skulle behandles etter reglene om småkravprosess.

Sikredes advokat sendte foretaket 14.3.25 ny avregning for sin bistand, og vedla tingrettens dom avsagt 25.2.25 hvor det fremgikk at sikrede hadde tapt saken og dømt til å betale motpartens saksomkostninger. I tingrettens dom på s. 9 og 10 sto det bl.a. følgende:

Eiendomsmegleren som vurderte vedtakets betydning for leiligheten, uttalte at de mulige ulempene ved vedtaket 'kan ha en markedsmessig betydning i form av at enkelte interessenter kan anse dette som negative aspekter for de berørte leiligheter, men hvor stor negativ betydning dette kan ha for markedsprisen, vil være svært vanskelig å anslå'. Retten kan ikke se at det er holdepunkter for ..sikredes.. anførsel om at vedtaket medfører en verdireduksjon på leiligheten opp imot 250 000 kroner.

Det foreligger etter dette ikke noe misbruk av myndighet etter borettslagsloven § 7-13, og vedtaket er å anse som gyldig.

...Borettslaget... har dermed fått medhold fullt ut, og har krav på dekning av sine sakskostnader med de begrensninger som gjelder for småkravprosess, jf. tvisteloven § 20-2 første og andre ledd, jf. § 10-5 første og andre ledd.

Borettslaget har krevd erstattet sakskostnader for tingretten på til sammen 65 400 kroner. Av dette er 62 500 kroner salærkrav inkludert merverdiavgift. 2 900 kroner er kostnader til vitne.

Det følger av tvisteloven § 10-5 andre ledd, jf. første ledd bokstav d, at advokatkostnader bare kan erstattes med inntil 20 prosent av sakens tvistesum, og aldri med mer enn 50 000 kroner eksklusive merverdiavgift. Kostnader til bevisføring som ikke anses unødvendig eller uforholdsmessig, kan også erstattes, jf. bokstav c.

Saken er anlagt av ..sikrede.. med utgangspunkt i at tvistesummen minst utgjør 250 000 kroner, og retten mener derfor at det er grunnlag for kravet om erstatning for salærkostnader på 50 000 kroner pluss merverdiavgift. 2 900 kroner for vitnet arkitekt L.. anses verken som unødvendig eller uforholdsmessig. Retten finner derfor å kunne ta borettslagets sakskostnadskrav til følge.

Foretaket avslo 18.3.25 ytterligere rettshjelpdekning og bestred at det var grunnlag for å utvide dekningen. Det viste til at erstatningen under enhver omstendighet var begrenset til den antatte økonomiske verdien av sikredes interesse i saken, og videre at:

Et hypotetisk/potensielt, mulig fremtidig tap kan ikke legges til grunn, da dette ikke utgjøre en faktisk økonomisk interesse på skadetidspunktet.

Dette er i henhold til praksis i Finansklagenemnda, og er videre i tråd med de grunnleggende generelle prinsippene i forsikringsretten.

Retten har tatt stilling til anførselen om en mulig verdireduksjon på kr 250 000, og vurdert at det ikke er noen holdepunkter i dette. Vi kan derfor ikke legge dette til grunn.

Sikrede påklaget avslaget sammen med følgende begrunnelse:

Slik saken er opplyst for meg er rettshjelpsforsikringen for sak i Tingretten begrenset oppad til kr 100.000 - dog slik at dekning er begrenset til 'tvistegjenstandens verdi'.

Jeg legger til grunn at Fremtind har mottatt rettsbok fra Tingrettens dom. Søksmålet førte ikke fram for mine klienter i det tingretten la til grunn at vedtaket om bodenes plassering ikke er i strid med misbruksbestemmelsen i Borettslagsloven - det var altså en sak om generalforsamlingsvedtakets gyldighet. Tingretten har således ved avgjørelsen av sakens realitet ikke tatt stilling til hvilken verdireduksjon mine klienters leilighet påføres ved å få oppført en bodbygning på leilighetens yttervegg.

Det fremgår videre av rettsboken at ..sikrede.. gjorde gjeldende en verdireduksjon på minst kr 250.000 (rettsboken side 7). Ved fastsettelsen av sakskostnadene til motparten har tingretten lagt til grunn at tvistebeløpet utgjorde kr 250.000 og dermed tilkjent 20% av dette beløpet – dvs kr 50.000 med tillegg av mva – i alt kr 62.500 (rettsboken side 9). Det vises til at det fremgår av omkostningsreglene for småkravsprosess at det ikke kan tilkjennes omkostninger ut over 20% av tvistebeløpet, jfr tvistel § 10-5.

Foretaket fastholdt 26.3.25 sitt avslag, og viste til at tingretten i dommen av 25.2.25 hadde lagt til grunn at det ikke var holdepunkter for sikredes anførsel om at «vedtaket medfører en verdireduksjon på leiligheten opp imot 250 000 kroner. Beløpsbegrensningen utvides derfor ikke».

På vegne av sikrede ble det sendt klage til Finansklagenemnda 14.8.25.

Sikrede krever dekning for ytterligere utgifter til rettshjelp og bestrider at foretaket kan begrense dekningen til kr 25 000. Tvistebeløpet utgjør minst kr 64 600, dvs. de samlede utgifter til juridisk bistand som er krevet dekket. Sikrede hevder det må foretas en bred skjønnsmessig vurdering av om det fremstår sannsynlig at plassering av et bygg med i alt fire boder på leilighetens yttervegg, vil ha betydning for leilighetens omsetningsverdi, og i så fall hvor meget, og at det i vurderingen må ses hen til at tingrettsdommen var på befaring og la til grunn en tvisteverdi på kr 250 000 ved sin omkostningsavgjørelse.

Utbetalingen på kr 75 000 var en utbetaling samtlige andelseiere mottok fra utbygger som kompensasjon for at de oppførte bodene var for små, og hadde ikke noe med den ekstra ulempen sikrede ble påført som følge av måten borettslagets styre valgte å løse bodproblemet. Sikrede viser også til uttalelsen av 26.2.24 fra megler, som tingretten har referert til, hvor det fremgikk at det kunne tenkes at plasseringen av boden kunne medføre mer trafikk og støy, samt redusert lysinnslipp og utsikt, men at det var vanskelig å anslå «hvor stor negativ betydning dette kan ha for markedsprisen».

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at det ikke er dokumentert en økonomisk interesse i saken utover beløpet på kr 25 000 som foretaket allerede har godtatt. Sikrede har ikke fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør at den økonomiske interessen var kr 250 000. En hypotetisk verdi gir ikke grunnlag for å fastsette foretakets ansvar. Det følger av pkt. 8.4.1 tredje ledd at «Selskapets ansvar er alltid begrenset til den antatte økonomiske verdi av sikredes interesse i saken, dersom utgiftene ikke er godkjent av selskapet på forhånd». Formuleringen «sikredes interesse i saken» refererer til den underliggende tvisten, som er forsikringstilfellet i rettshjelpsforsikring. En tvist som gjelder forhold som ikke har økonomisk verdi, kan ikke forsikres, se FinKN 2024-908 og 2025-234. Verdien av tvisten vurderes i utgangspunktet på tidspunktet tvisten starter, se FinKN 2021-771, 2019-744 og 2018-346.

Sikrede har ikke fremmet noe penge- eller erstatningskrav ovenfor borettslaget. Tvisten gjelder om et vedtak er gyldig etter borettslagsloven § 7-13, og har i utgangspunktet ingen økonomisk interesse for sikrede. Sikrede har som grunnlag for anførselen om at vedtaket og oppføring av bodene vil medføre en verdireduksjon på kr 250 000, vist til en vurdering fra en eiendomsmegler.

Foretaket bestrider at tingrettens henvisning i dommen til meglers uttalelse kan tillegges betydning. Uttalelsen sa at det kunne hende at enkelte interessenter mente bodplasseringen var negativ, men at det var vanskelig å anslå betydningen det eventuelt kunne ha for markedsprisen. Megleren var ikke sikker på om interessenter i det hele tatt ville anse bodplasseringen for negativ. Anslaget for verdireduksjon var hypotetisk, og det var ikke tatt stilling til en eventuell verdiøkning ny bod ville ha for markedsprisen, slik at meglers uttalelse ikke var tilstrekkelig for å dokumentere en økonomisk interesse. Retten fant ikke holdepunkter for påstanden om at vedtaket medførte en verdireduksjon på kr 250 000, og la til grunn at bodplasseringen også hadde fordeler som kom sikrede til gode. Oppføringen av bodene var en følge av en reklamasjonssak mot utbygger, hvor andelseierne mente garasje/bod var for liten, og det ble derfor inngått et forlik, som også sikrede godtok, om at utbygger skulle oppføre nye boder og gi kr 75 000 i kompensasjon for ulempene ved det. Hvis sikrede mente manglende bodplass utgjorde en mangel, gir det liten mening å hevde at retting ved oppføring av ny bod medfører en verdireduksjon av eiendommen. Kompensasjonen på kr 75 000 dekker uansett eventuelle ulemper plasseringen av ny bod kunne medføre.

Foretaket bestrider at den økonomiske interessen var kr 250 000 fordi motparten fikk tilkjent saksomkostninger med utgangspunkt i kr 250 000 som tvistesum. Det følger av dommen at utmålingen var gjort utelukkende på bakgrunn av sikredes pretensjon om at tvistesummen var kr 250 000.

Foretaket bestrider at tvistebeløpet i hvert fall utgjør kr 64 600. Pådratte og idømte kostnader til rettshjelp utgjør ikke en økonomisk interesse i seg selv.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere rettshjelpdekning.

Sikredes forsikring dekker rimelige og nødvendige utgifter til advokat når sikrede er part i tvist med en forsikringssum på kr 100 000, men «Selskapets ansvar er alltid begrenset til den antatte økonomiske verdi av sikredes interesse i saken, dersom utgiftene ikke er godkjent av selskapet på forhånd».

Uttrykket «saken» referer til tvisten, som er forsikringstilfellet i rettshjelpforsikringen. Dekningen er derfor begrenset til verdien av den tvisten saken gjelder. Tvisten gjelder her et krav om at generalforsamlingens vedtak om bodløsning var ugyldig. Nemnda forstår dette slik at verdien av tvisten er den verdireduksjonen leiligheten vil bli påført ved oppføring av bod på leilighetens yttervegg.

Foretaket har innvilget rettshjelpdekning med kr 25 000 og bestrider at det er dokumentert at tvisten har en økonomisk interesse for sikrede utover det.

Sikrede viser til at det er påløpt kr 64 000 til juridisk bistand. Dette beløpet sier ingenting om den underliggende verdien av tvistegjenstanden, som er verdireduksjonen pga. den aktuelle boden.

Sikrede viser til at tingretten konkluderte med at vedtaket om bodenes plassering ikke var ugyldig, og at retten ikke tok stilling til den verdireduksjonen leiligheten ville bli påført ved oppføring av bod på leilighetens yttervegg. Med bakgrunn i at sikrede hadde gjort gjeldende en verdireduksjon på minst kr 250 000, la retten ved fastsettelse av sakskostnadene til motparten til grunn at

tvistebeløpet utgjorde kr 250 000, og tilkjente motparten 20 % av dette beløpet, kr 50 000, med tillegg av mva., jf. tvisteloven § 10-5 (2). Denne bestemmelsen sier at det i småkravsprosess bare kan tilkjennes omkostninger «med inntil 20 prosent av sakens tvistesum, likevel alltid inntil kr 2 500 og aldri mer enn kr 50 000. Merverdiavgift av kostnad som er erstattet etter første punktum, kan erstattes når ikke sakens rettsforhold hovedsakelig skriver seg fra virksomhet hos parten som er merverdiavgiftspliktig».

Nemnda kan ikke se at det forhold at tingretten ved sin omkostningsavgjørelse så hen til sikredes vurdering av at tvisteverdien var på minst kr 250 000, gir noen dokumentasjon for at sikredes økonomiske interesse i saken er på over kr 25 000. Beløpet på kr 250 000 var kun basert på sikredes egne antagelser. Sikrede påpeker selv at retten ikke tok stilling til den eventuelle verdireduksjonen leiligheten ville kunne få, og retten uttaler i dommen at den kan «ikke se at det er holdepunkter for ..sikredes.. anførsel om at vedtaket medfører en verdireduksjon på leiligheten opp imot 250 000 kroner». Retten viste også til uttalelse fra en eiendomsmegler om at de mulige ulempene ved vedtaket «kan ha en markedsmessig betydning i form av at enkelte interessenter kan anse dette som negative aspekter for de berørte leiligheter, men hvor stor negativ betydning dette kan ha for markedsprisen, vil være svært vanskelig å anslå». Når eiendomsmegleren overhodet ikke kan gi en verdiantydning og viser så stor usikkerhet mht. om boden overhodet vil føre til en verdireduksjon, mener nemnda det ikke er sannsynliggjort noen verdireduksjon utover de kr 25 000 som foretaket har akseptert.

Ut fra dette kan nemnda ikke se at sikrede har sannsynliggjort at foretakets anslag på tvistens verdi er feil.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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