

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-351

4.4.2025

If Skadeforsikring NUF

Retts hjelp

28 hytteeiere i tvist mot utbygger om råteskader etter konstruksjonsfeil – én eller flere tvister?

Sikrede var i tvist mot utbygger av en hytte som følge av at en konstruksjonsfeil hadde medført fukt, sopp og råteskader. Hytta var relativt nyoppført i et hyttefelt med flere hytter som ble oppført i løpet av til sammen tre byggetrinn. Det ble avdekket samme konstruksjonsfeil i alle hyttene, som hadde ført til fukt/sopp/råte i ulik grad. Eierne av til sammen 28 hytter engasjerte advokat, og felles stevning ble tatt ut mot garantist. Sikrede fikk innvilget retts hjelpdekning for tvisten, men foretaket anså saken som én felles tvist for hytteeierne, og begrenset derfor sikredes dekning til 1/28 av forsikringssummen på kr 250 000. Sikrede mente at det var tale om en individuell tvist, og at hun derfor hadde krav på retts hjelpdekning inntil forsikringssummen på kr 100 000. Nemnda kom ut fra en samlet vurdering av momentene til at det forelå kun én tvist, og viste blant annet til at de rettslige og faktiske grunnlagene var like for alle kravene.

Saksfremstilling

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

Sikrede var i tvist med utbygger av en hytte fordi en konstruksjonsfeil hadde medført fukt, sopp og råteskader. Hytta var relativt nyoppført i et hyttefelt med flere hytter som ble bygd i løpet av tre byggetrinn. Det ble avdekket samme konstruksjonsfeil i alle hyttene, som hadde ført til fukt/sopp/råte i ulik grad.

Eierne av til sammen 28 hytter engasjerte advokat, og felles stevning ble tatt ut mot garantist. Noen av eierne var andregangskjøpere av hytte, mens andre hadde kjøpt direkte fra utbygger. Alle kjøperne hadde mottatt garanti hos garantist som ble saksøkt.

Sikrede fikk innvilget retts hjelpdekning for tvisten. Foretaket anså imidlertid saken som én felles tvist for hytteeierne, og begrenset derfor sikredes dekning til 1/28 av forsikringssummen på kr 250 000.

Sikrede krever dekning for retts hjelp inntil forsikringssummen på kr 100 000 og anfører at det er tale om én separat tvist. Selv om tvistene er mot samme utbygger, foreligger det individuelle kontrakter der hver enkelt hytte er solgt separat til hver kjøper, og noen er også videresolgt – som i sikredes tilfelle. Rettsgrunnlaget er følgelig forskjellig i de forskjellige tvistene. Hyttene er bygget i ulike byggetrinn og omfanget av fukt, sopp og råte er forskjellig fra hytte til hytte. Utmåling av kravene vil avhenge av skadeomfanget på den enkelte hytte som må befares og takseres individuelt. Saken er sammenlignbar med FinKN 2017-798 hvor nemnda kom til at det forelå individuelle tvister. Det er ikke tale om noe sameie, eller skade på fellesarealer. I FinKN 2017-798 uttalte nemnda at det ble større individuelle forskjeller når det var snakk om ni individuelle kontrakter. I sikredes sak er det snakk om at hun har en av 28 individuelle kontrakter. De individuelle forskjellene er altså større i sikredes sak enn i FinKN 2017-798. Sikrede viser også til

FinKN 2019-246 og påpeker at de er 28 saksøkere som må ha separat takst og individuell vurdering, slik at de individuelle momentene bør vektlegges i stor grad.

Forsikringsforetaket anfører at dekningen er begrenset til 1/28 av samlet forsikringssum på kr 250 000 fordi det dreier seg om én tvist. Det er nær sammenheng mellom kravene fra de 28 hytteeierne. I stevningen ble det påpekt at skadeårsak var identisk, og at det var så nær sammenheng mellom kravene at de burde bli behandlet samlet. Det er reist et felles søkmål mot garantisten, og det er samme utbygger som har stått for oppføringen av alle hyttene. Hyttene er ført opp på samme måte, og er mer eller mindre identiske. Videre er skadeårsaken, som består i en konstruksjonsfeil, den samme for alle hyttene. Konstruksjonsfeilen har medført fukt, råte og soppskader hos flere av hytteeierne. At det er individuelle forskjeller i skadeutviklingen/skadeomfanget, spiller ikke en avgjørende rolle i retning av å anse dette som flere tvister. Den underliggende årsaken er den samme, og den videre skadeutviklingen vil naturlig nok forløpe seg forskjellig ut fra en rekke faktorer, som f.eks. plassering i terreng, hvor utsatt hyttene er for vær og vind og tidspunktet siden ferdigstilling. Alle kravene reises med grunnlag i mangelsbestemmelsene i bustadsoppføringslova, altså med samme rettslige grunnlag.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om det foreligger én eller flere tvister.

Sikredes rettshjelpsforsikring har følgende regulering i pkt. 1.6:

Den samlede erstatning ved hver tvist er begrenset til 100 000 kroner.

I de tilfeller det er tre eller flere parter på sikredes side og de faktiske og juridiske problemstillinger i det alt vesentlige er de samme er den samlede forsikringssummen begrenset til 250 000 kroner. Dette gjelder også om partene har tegnet forsikring i ulike forsikringselskaper.

Pkt. 1.4 fastslår:

Det kan være én tvist selv om saken består av flere spørsmål og de faktiske og rettslige tvistegrunnlag er ulike. Det er én tvist selv om spørsmålene fremmes i flere saker. Det samme gjelder selv om det er flere parter på samme side, og også om partene har forskjellige forsikringsavtaler i forskjellige forsikringsselskap.

Det følger av vilkårene at det kan være én tvist selv om det er flere parter på sikredes side og selv om saken består av flere spørsmål. Det kan også være én tvist selv om «de faktiske og rettslige tvistegrunnlag er ulike», men hvis de faktiske og juridiske problemstillingene i det alt vesentlige er de samme økes forsikringssummen fra kr 100 000 til kr 250 000 hvis det er flere parter på sikredes side. Det er uklart for nemnda hvordan dette samlet skal forstås, men nemnda legger til grunn at det regnes som én tvist dersom de faktiske og rettslige problemstillingene i det vesentlige er de samme, og at dette betyr at de kan være «ulike».

I praksis har man i tillegg til spørsmålet om likheten i de faktiske og rettslige grunnlag lagt vekt på antallet parter, om tvistene oppsto på samme eller forskjellig tidspunkt, samt graden av individuelle forskjeller, jf. f.eks. FinKN 2022-516.

Sikrede anfører at det ikke er felles grunnlag for de 28 partene fordi noen har kjøpt direkte fra utbygger mens andre er annenhåndskjøpere. I stevningen omtales dette slik:

Saksøkerne er henholdsvis første- og andregangskjøpere av hytter i [hyttefeltet]. Saksøkerne har i den anledning mottatt garanti for entreprenørens kontraktsmessige oppfyllelse hos de saksøkte.

Stevningen ser ikke ut til å differensiere mellom de som har kjøpt direkte av utbygger og de som var annenhåndskjøpere. Nemnda kan heller ikke se at dette har betydning, jf. FinKN 2024-794 som gjaldt flere parter hvor noen hadde kjøpt nyoppført leilighet, mens andre hadde kjøpt på et senere tidspunkt, slik at det var ulikt rettslig grunnlag for kravene:

To av seksjonseierne kjøpte ikke leilighetene som nyoppført, men kjøpte disse av utbygger i ettertid. I stevningens punkt 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.

Det avgjørende må heller være at alle kravene gjelder konstruksjonsfeil og reises med grunnlag i mangelsbestemmelsene i bustadsoppføringslova, altså med samme rettslige grunnlag. Det dreier seg også om samme faktiske grunnlag i form av konstruksjonsfeil i alle hyttene. Nemnda mener vilkåret om i det vesentlige samme rettslige og faktiske grunnlaget dermed er tilfredsstillt.

Sakskomplekset gjelder 28 parter. Det følger av vilkårene at det kan være én tvist selv om det er flere parter på sikredes side, uten at antallet er nærmere avgrenset. I FinKN 2017-798 kom nemnda under tvil til at ni krav fra forskjellige hytteeiere mot samme utbygger utgjorde ni tvister under rettshjelpsforsikringen:

De påberopte misligholdene gjelder forsinkelser, manglende utbedring og ferdigstilling, innbetalt forskudd og manglende ferdigstilling av infrastruktur. Mislighold i form av forsinkelse og manglende ferdigstilling vil være individuelle pga. forskjellig byggestart for hyttene. For øvrig er det vanskelig å si hvor felles eller forskjellig misligholdene er.

Her dreide det seg derfor om forskjellige typer av mislighold. I nærværende sak er det tale om samme type konstruksjonsfeil i alle hyttene, selv om denne feilen har forskjellige konsekvenser i form av ulikt omfang av fukt, sopp og råte i de ulike hyttene. De individuelle forholdene gjelder derfor hovedsakelig taksering/utmåling, og ikke karakteren av misligholdet.

Sikrede anfører at det må foretas individuell taksering og utmåling for hver hytte, og at dette taler for at det er separate tvister. I nemndspraksis er det lagt til grunn at individuelle utmålingsmomenter alene ikke er tilstrekkelig til at det dreier seg om flere tvister, jf. eksempelvis FinKN 2023-364, med henvisning til FinKN 2017-618, 2012-098 og FSN 5726. Nemnda har likevel lagt til grunn at individuelle utmålingselementer kombinert med et stort antall parter kan tilsi at det dreier seg om flere tvister, jf. f.eks. FinKN 2019-246 m.fl. som gjaldt 42 festere.

I FinKN 2017-616 kom nemnda imidlertid til at det forelå én tvist. Saken gjaldt 22 parter i tvist mot felles studiested. Ansvarsgrunnlaget var felles, men tapene ville være individuelle. Ut fra denne saken kan det ikke uten videre legges til grunn at 28 parter tilsier at individuelle utmålingsmomenter er avgjørende.

Advokaten har i stevningen ikke skilt mellom de ulike partene, men har referert til at «Ettersom skadeårsak er identisk er det også så nær sammenheng mellom kravene at de bør behandles samlet».

Saken dreier seg om skader på relativt nyoppførte hytter. Nemnda legger til grunn at konstruksjonsfeilen oppsto under bygging som skjedde i løpet av tre byggetrinn. Tvistegrunnlaget har derfor nær tidsmessig sammenheng selv om selve tvistene kan ha oppstått på litt forskjellige tidspunkt. Det forhold at kravene fremmes i en felles sak for domstolene tilsier også at kravene har nær tidsmessig sammenheng.

Ut fra en samlet vurdering av momentene mener nemnda det her foreligger én tvist.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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