

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-991

7.10.2025

Gjensidige Forsikring ASA

Retts hjelp

Når oppsto tvist – annen eiendom?

Sikrede kjøpte en fritidseiendom i 2007. I den forbindelse kjøpte sikrede også en parsell som grenset til fritidseiendommen. Parsellen hadde et annet gårds- og bruksnummer enn fritidseiendommen. Eiendomsretten til parsellen ble ikke tinglyst. Senere oppstod det tvist mellom sikrede og selger angående tinglysing av eiendomsretten til parsellen. Sikrede meldte inn krav om retts hjelp under bygningsforsikringen i 2020. På dette tidspunktet avviste foretaket dekning fordi sikrede ikke hadde dokumentert at det hadde oppstått en tvist. I desember 2023 skrev sikrede til foretaket at tvisten var løst og krevde dekning av utgifter til advokat. Foretaket avslo dekning under bygningsforsikringen fordi tvisten gjaldt en annen eiendom enn den som var forsikret. Det ble vist til at parsellen hadde et annet gårds- og bruksnummer enn den forsikrede eiendommen. Videre avviste foretaket dekning under innboforsikringen fordi tvisten oppstod før forsikringen ble tegnet i 2022. Sikrede mente imidlertid at parsellen måtte anses som en del av den forsikrede eiendommen under bygningsforsikringen fordi parsellen ble kjøpt sammen med fritidseiendommen. Det fantes kun én kjøpekontrakt som regulerte hele tomtkjøpet, og hensikten var å tinglyse eiendommene på det samme gårds- og bruksnummeret. Dersom parsellen ikke var dekket av bygningsforsikringen, mente sikrede at foretaket var erstatningsansvarlig fordi det ikke informerte om at tvisten ikke var dekningsmessig da den ble meldt inn. Dette medførte at sikrede meldte inn tvisten for sent under sin tidligere innboforsikring. Nemnda kom til at verken bygningsforsikringen eller innboforsikringen var i kraft på tvistetidspunktet. Nemnda kom videre til at foretaket ikke kunne holdes ansvarlig for at tvisten ble for sent meldt under den tidligere forsikringen, og viste til at foretaket ikke hadde grunnlag for å realitetsbehandle saken før i 2024, da sikrede ikke oversendte etterspurt dokumentasjon.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning av utgifter til advokat under retts hjelpsforsikring.

Sikrede har bygningsforsikring som «dekker tvist som eier av forsikret eiendom- i Norden».

Sikrede har også innboforsikring med retts hjelpdekning som dekker tvist, hvor uttrykket tvist er definert slik:

Tvist foreligger når et fremsatt krav er bestridt, helt eller delvis- muntlig eller skriftlig.

Sikrede kjøpte en fritidseiendom omtalt som B9 med tilhørende friareal under samme bruksnummer. Kjøpekontrakten anga følgende:

Selger forplikter seg herved til å overdra til kjøper sin tomt:

Tomt B9[...] del av gnr. [...], bnr [...] i[A kommune],

Uoppmålt område nord-øst for tomt B9 avgrenset av tomtregrense mot nord, tomtregrense mot nabotomt sør-øst og sjø, merket som friareal i reguleringsplan utarbeidet av [A kommune], inngår i kjøpet under

samme bruksnummer. Oppmåling av området forstås av selger, men betales av kjøper etter regning.

Selger foretok ikke oppmåling av det uoppmålte NLF-området.

Senere oppstod det tvist mellom sikrede og selger angående tinglysing av NLF. Sikrede og foretaket er uenige om når tvisten oppstod. Mye av kommunikasjonen mellom partene har foregått muntlig.

Sikrede engasjerte 5.10.19 advokat, som 8.9.20 sendte søksmålsvarsel til motparten med krav om at motparten måtte godta tinglysing av eiendomsretten til NLF-området. Advokaten skrev at sikrede var rette eier av NLF-delen, selv om motparten var hjemmelshaver. Videre skrev advokaten at det hadde vært vanskelig å få til et møte eller komme til enighet.

Sikrede meldte inn tvist under bygningsforsikringen den 10.9.20. Sikrede forklarte at de ved kjøp av feriehuset i mars 2007, underskrev en kontrakt som inkluderte to deler. Den ene delen var regulert til bolig, og den andre delen var regulert til LNF og lå ned mot sjøen. I kontrakten var NLF-området beskrevet og inkludert i kjøpet. Kommunen tillot imidlertid ikke å sammenføre NLF-området i boligtomten. Avtalen med selger var at partene skulle finne en måte å ordne dette på. Sikrede hadde sendt flere brev til kommunen. Den siste løsningen var å tinglyse en urådighetserklæring på NLF-delen. Sikrede skrev at de hadde presentert løsningen for selger, men han var ikke interessert i å tinglyse og mente at kontrakten var god nok. Sikrede hadde engasjert advokat som hadde vært i kontakt med selger, men dette førte ikke frem. Advokaten hadde derfor sendt varsel om søksmål. Sikrede spurte om advokatutgiftene var dekket av deres forsikring.

Foretaket etterspurte dokumentasjon på at det hadde oppstått en tvist og opplyste at sikrede måtte sende inn kopi av det fremsatte kravet og avvisning/bestridelse fra motpart. Normalt ville slik dokumentasjon være kopi av brevkorrespondanse eller e-postkorrespondanse mellom sikrede og motpart. Foretaket kunne ikke vurdere sikredes krav på rettshjelpdekning før slik dokumentasjon var sendt inn.

Sikrede oversendte søksmålsvarselet til foretaket. Foretaket svarte at det ønsket å se svaret på søksmålsvarselet.

Motparten svarte deretter at de aldri hadde fornektet forståelsen av kontrakten fra 2007. Kontrakten var ikke tinglyst, men var nå sendt til kommunen for oppmåling til overdragelsen, slik man ble enige om i 2007. Motparten skrev at de aldri hadde hindret eller protestert på bruken av NLF-delen. Motparten anførte at hun hadde gjort det hun var forpliktet til etter avtalen fra 2007. Det ble lagt ved en kopi av et brev til kommunen, hvor motparten ba om oppmåling til overdragelse. Sikrede oversendte motpartens brev til foretaket.

Foretaket informerte sikrede om at det oppfattet motpartens brev slik at det ikke hadde oppstått en tvist, og rettshjelpdekningen kom derfor ikke til anvendelse. Foretaket anmodet sikrede om ta kontakt dersom situasjonen snudde.

Sikrede spurte om man måtte ta ut stevning for at det skulle foreligge en tvist og viste til at historikken tilsa at motpartene ikke ønsket å tinglyse parsellen. De mente at kontrakten var god nok, og at sikrede kun hadde en bruksrett. Motpartens brev stemte dårlig med hva de hadde kommunisert til sikrede tidligere. Motparten hadde skrevet under på en avstandserklæring som ga naboen tillatelse til å anlegge del av molo og gjøre andre endringer på sikredes eiendom. Ifølge sikrede hadde naboen oppfattet dette som korrekt, da hun var hjemmelshaver i grunnboka.

Sikrede kontaktet foretaket i mai 2021 med informasjon om at motparten hadde sendt en forespørsel til kommunen om å fradele tomtearealet som sikrede hadde kjøpt, men kommunen godtok ikke det. Sikrede var dermed tilbake til der de var i september, og de måtte få motparten

til å godkjenne at sikrede tinglyste en erklæring. Sikrede ba foretaket om å kontakte hans advokat. Foretaket svarte at advokaten måtte kontakte dem.

Sikrede meldte inn en ny sak i juni 2021. Sikrede skrev at saken måtte ses i sammenheng med saken som han hadde meldt inn til foretaket. Den nye saken gjaldt at motparten hadde sagt til sikrede at de hadde bygd for høyt, og at resterende tomter de skulle selge vil få lavere salgspris grunnet høyden på sikredes hus. Kommunen krevde ombygging/riving eller søknad om dispensasjon. Foretaket svarte at forsikringen ikke dekket tvist som gjaldt offentlig forvaltningsvedtak.

Sikredes advokat kontaktet foretaket i juli 2021 og informerte om at han ble avvist av motparten da han forsøkte å finne en løsning. Motparten mente at de aldri hadde solgt parsellen, og at sikrede aldri hadde kjøpt den. Han opplyste også at motparten muntlig hadde avvist en urådighetserklæring, men at det forelå svært lite skriftlig dokumentasjon.

Foretaket svarte at det måtte fremsettes dokumentasjon på at det forelå en tvist, og at saken ikke var tilstrekkelig opplyst til å vurdere om utgiftene til juridisk bistand var omfattet av forsikringen.

Foretaket kontaktet sikrede igjen i august 2021 og informerte om at saken ville avsluttes om det ikke hørte noe mer fra ham. Sikrede bestred at saken var avsluttet. Foretaket svarte at det ikke hadde mottatt dokumentasjon på at det hadde oppstått en tvist, men det kunne gjenåpne saken når slik dokumentasjon forelå.

Sikredes advokat sendte i juni 2023 nytt brev til motparten vedlagt utkast til en urådighetserklæring. Motparten svarte 26.6.23 at det ikke var noe nytt i saken, og de anså den derfor som avsluttet.

Sikredes advokat bestred at saken var avsluttet og fastholdt kravet om at parsellen måtte tinglyses. Sikrede sendte nytt søksmålsvarsel.

Motparten underskrev erklæring om tinglysing i august 2023.

Sikrede kontaktet foretaket igjen i desember 2023 med informasjon om at tvisten nå var løst, da selger hadde signert papirene. Det ble lagt ved en timeliste fra advokaten.

Foretaket avslo dekning og viste til at bygningsforsikringen hadde unntak for «[t]vist som gjelder annen fast eiendom enn den forsikrede eiendom eller leilighet [...]». Videre mente foretaket at innboforsikringen ikke var i kraft på tvistetidspunktet. Innboforsikringen ble tegnet i Gjensidige den 30.6.22. Det fremgikk av mottatt dokumentasjon at motparten ble informert over telefon og i brev av 8.9.20 om at de var forpliktet til å tinglyse eiendommen. Ifølge foretaket oppstod tvisten senest den 8.9.20. Innboforsikringen var derfor ikke i kraft på tvistetidspunktet.

Sikrede svarte at saken da skulle ha vært meldt til Fremtind. Fremtind hadde meldefrist på ett år for å melde inn skaden, og nå var det for sent å melde inn saken der. Sikrede mente at foretaket burde ha gitt beskjed med en gang saken ble meldt inn om at det ikke ville gi refusjon. Fremtind hadde avvist saken fordi meldefristen var oversittet.

Foretaket svarte at det kunne sette tvistetidspunktet til den 26.6.23, da det ikke forelå noen formell avvisning fra motparten før denne datoen. Foretaket hevdet at saken var ansett som avsluttet.

Sikrede har i etterkant sendt inn ytterligere dokumentasjon til foretaket og anført at tvisten oppstod tidligere enn det foretaket hadde lagt til grunn. Sikrede mente at tvisten oppstod da de sendte det første søksmålsvarselet til motparten. Motparten hadde da forsøkt å sende saken til kommunen for behandling. Sikrede mente at motparten gjorde det for å trenere saken. Omtrent

samtidig sendte motparten også klage på at huset var for høyt. Sikrede valgte i samråd med advokat å avvente søksmål før saken var avgjort. Da byggesaken var avgjort, sendte sikrede et nytt søksmålsvarsel. Sikrede mente at tvisten oppstod i forkant av 8.9.20.

Foretaket svarte at forsikringen var tegnet den 30.6.22, og foretaket dekket ingen utgifter til juridisk bistand før dette. Videre mente foretaket at det ikke forelå en tvist som oppfylte forsikringsvilkårene før motparten svarte at de anså saken som avsluttet den 26.6.23. Foretaket mente at sikrede måtte fremlegge dokumentasjon på at tvisten oppstod på et tidligere tidspunkt. Foretaket ville dekke kr 9 375 med fratrekk for egenandel.

Sikrede klaget og anførte at tvisten oppstod i 2019, da sikrede kontaktet advokat fordi de oppfattet tvisten som fastlåst. Selger hadde avvist tinglysing muntlig over telefon i februar–april 2020. Sikrede anførte videre at parsellen var inkludert i kjøpekontrakten til den forsikrede eiendommen. Sikrede mente derfor at parsellen var omfattet av bygningsforsikringen til fritidseiendommen med bebyggelse.

Foretaket avviste dekning 9.9.24 og anførte at det hadde fremkommet ny informasjon om at motparten bestred kravet om tinglysing over telefon i februar 2020. Dette tvistetidspunktet var tidligere ukjent for foretaket, og det hadde derfor innvilget dekning fra 26.6.23. Det nye tvistetidspunktet innebar at tvisten oppsto før tegning og ikke var omfattet av forsikringen. Foretaket informerte også om at det ikke realitetsbehandlet saken før i 2024 fordi sikrede ikke hadde innsendt etterspurt dokumentasjon. Sikrede måtte selv være ansvarlig for å melde inn saken til riktig foretak innenfor ettårsfristen.

Sikrede krever dekning for utgifter til rettshjelp under bygningsforsikringen og bestrider at parsellen er omfattet av en separat kjøpekontrakt. Hele tomtekjøpet inngår i samme kontrakt, og parsellen har samme gårds og bruksnummer som fritidseiendommen. LNF-området er spesifisert i kontrakten fordi gjeldende reguleringsplan regulerer en del av tomten som boligtomt og en del som LNF-område som går ned til sjøen. Både boligdelen og LNF-området er nevnt i samme kjøpekontrakt og må regnes som samme eiendom.

Sikrede anfører videre at dersom LNF-området ikke er omfattet av den forsikrede eiendom, så burde foretaket ha informert om at tvisten ikke var dekket av bygningsforsikringen da den ble meldt inn, slik at tvisten kunne registreres hos Fremtind før ettårsfristen løp ut. Det er vanskelig for dem som forsikringstakere å avgjøre hvilken forsikring som gir dekning, da det ikke fremgår klart av vilkårene. Rettshjelpvilkårene er inntatt under fellesdekninger/vilkår uten at det fremgår hvilken forsikring som dekker hvilke tvister. Foretaket fraskriver seg ansvar når det skriver at saken ikke ble realitetsbehandlet før i 2024.

Sikrede bestrider foretakets angivelse av tvistetidspunktet. Tvisten oppstod da sikrede kontaktet advokat for å få hjelp med tinglysing av parsellen den 5.10.19. Sikrede oppfattet tvisten som helt fastlåst og engasjerte derfor advokat. Sikrede anfører videre at de forsøkte å ringe til selger ved flere anledninger i februar–april 2020 angående tinglysingen. Motparten svarte at de ikke var interessert i å tinglyse og viste til at sikrede kun hadde en bruksrett til NLF-parsellen. Motparten signerte også en avstandserklæring for parsellen som ga naboen rett til å bygge molo på sikredes eiendom i 2020. Dette viser tydelig at motparten oppfattet NLF-området som sin eiendom.

Sikrede bestrider at det kan vektlegges at de hadde bistand av advokat på søknadstidspunktet. Det var sikrede selv som meldte inn saken til foretaket.

Forsikringsforetaket avviser ansvar. Bygningsforsikringen gjelder «tvist som eier av forsikret eiendom» og har unntak for «annen fast eiendom enn den forsikrede». Forsikringen gjelder en fritidseiendom med et annet gårds- og bruksnummer enn parsellen som det tvistes om. Sikrede

mener at nabotomten var inkludert i kjøpet, men har oversendt en separat kjøpekontrakt for kjøp av denne eiendommen. Eiendommen faller dermed utenfor dekningen til bygningsforsikringen.

Foretaket anfører videre at sikrede tidligere ikke har fremsatt dokumentasjon på at tvisten oppstod før den 26.6.23. Sikrede opplyste i klagen til foretaket at selger avviste kravet muntlig over telefon i februar 2020. Sikrede informerte ikke om dette ved den ordinære saksbehandlingen tidligere i saken, og foretaket innvilget derfor dekning fra 26.6.23. Hvis tvisten oppstod ved at selger bestred kravet muntlig, oppstod den før innboforsikringen ble tegnet. Saken ble ikke realitetsbehandlet før i 2024, da sikrede ikke oversendte etterspurt dokumentasjon. Sikrede dokumenterte aldri at det var oppstått en tvist, slik foretaket hadde spurt om. Sikrede besvarte heller ikke foretakets henvendelser over flere år.

Foretaket bestrider at det er erstatningsansvarlig fordi det unnlot å opplyse om at saken måtte meldes til innboforsikringen. Saken ble ikke realitetsbehandlet før i 2024, da sikrede ikke oversendte etterspurt dokumentasjon. Sikrede dokumenterte aldri at det var oppstått en tvist, slik foretaket anmodet om, og unnlot over flere år å besvare foretakets henvendelser. Sikrede er selv ansvarlig for å melde saken til riktig foretak innenfor ettårsfristen. Det eneste unntaket er der kunden har engasjert advokat. I FSN 7298 uttalte Finansklagenemnda at «det normalt er advokaten som har ansvar for å sørge for at krav om dekning under rettshjelpsforsikringen blir rettidig meldt iht. FAL. § 8-5». Sikrede har hatt advokat på saken siden 2019.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for utgifter til rettshjelp under sikredes bygnings- eller innboforsikring.

Rettshjelpsforsikringen under både bygnings- og innboforsikringen omfatter «tvist», som oppstår når et fremsatt krav er «bestridt, helt eller delvis- muntlig eller skriftlig». Formuleringen «fremsatt krav er bestridt [...]», betyr at sikrede må fremsette et krav eller en påstand som motparten avviser. Mye av kommunikasjonen i denne saken har foregått muntlig, og det er ikke fremlagt skriftlig dokumentasjon på at motparten har bestridt sikredes krav. Sikrede har imidlertid selv opplyst at selger avviste kravet muntlig over telefon i februar 2020 og anfører at dette er tvistetidspunktet. Dette har også foretaket godtatt under behandlingen i nemnda.

Rettshjelpsforsikringen omfatter kun «Tvister som er oppstått når forsikringen er i kraft». Bygningsforsikringen gjelder ifølge fremlagt forsikringsbevis fra 6.4.20. Den var derfor ikke i kraft på tvistetidspunktet i februar 2020. Innboforsikringen gjelder først fra 30.6.22, og heller ikke denne omfatter derfor den aktuelle tvisten.

Sikrede anfører at foretaket burde ha informert om at tvisten ikke var dekket av bygningsforsikringen da den ble meldt inn, slik at tvisten kunne registreres hos Fremtind før ettårsfristen løp ut.

Nemnda behøver etter dette ikke ta standpunkt til om de anførte unntaksbestemmelsene kommer til anvendelse.

Nemnda kan ikke se at det er noe grunnlag for ansvar for foretaket. Foretaket ba gjentatte ganger om å få dokumentasjon på tvist, men dette ble ikke oversendt. Foretaket hadde derfor ikke grunnlag for å realitetsbehandle saken før i 2024, da sikrede ikke oversendte etterspurt dokumentasjon. Nemnda viser her til fal. § 8-1 første ledd om at sikrede ved oppgjør skal «gi forsikringsforetaket de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for sikrede, og som foretaket trenger for å beregne sitt ansvar og utbetale erstatningen». Sikrede unnlot over flere år å besvare foretakets henvendelser. Han må da ha risikoen for at saken blir meldt til feil foretak.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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