

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-701

22.6.2026

Landkreditt Forsikring AS

Retts hjelp

Tvist knyttet til festevirksomhet?

Sikrede anmodet om retts hjelpdekning for en tvist med kommunen som festet to tomter av sikrede. I forkant av at festeavtalen utløp hadde sikrede kontaktet kommunen angående forlengelse med høyere festeavgift. Kommunen avvist det og innga et mottilbud basert på at festeavtalen hadde blitt tidsbegrenset etter ikrafttreddelsen av den siste tomtefesteloven. Sikrede bestred dette og bestemte seg i stedet for å si opp avtalen med kommunen. Foretaket avslo retts hjelpdekning fordi vilkårs pkt. 9.5 nr. 3 hadde unntak for tvist «knyttet til festevirksomhet» der «årlig omsetning for alle festetomter til sammen overstiger kr 50 000». Sikrede anførte at tvisten ikke gjaldt «festevirksomhet», men om det forelå et festeforhold eller ikke etter oppsigelsen, dvs. et spørsmål om grunneiers rettigheter over eiendommen, og hevdet dette var dekket under vilkårs pkt. 9.1. Foretaket avviste dette og hevdet tvisten ikke var omfattet av pkt. 9.1, idet sikrede iht. vilkårene var part i tvisten som «utøver av annen risikomessig og økonomisk underordnet produksjon/virksomhet enn angitt i forsikringsbeviset», og dekningen for det kun gjaldt når årlig brutto omsetning ikke oversteg kr 50 000. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på retts hjelpdekning, og viste til at formuleringen «knyttet til festevirksomhet» var vid og omfattet enhver tvist som hadde en tilknytning til festevirksomhet.

Saks fremstilling

Saken gjelder krav om retts hjelpdekning i en tvist om festeavtale.

Sikredes retts hjelpforsikring omfatter ifølge vilkårene pkt. 9.1

rimelige og nødvendige utgifter til advokat, retten, sakkyndige og vitner når sikrede, i egenskap av å være eier eller bruker av landbruks virksomhet, er part i tvist relatert til forsikret landbruks virksomhet eller annen virksomhet angitt i forsikringsbeviset.

I tillegg dekkes retts hjelp som utøver av annen risikomessig og økonomisk underordnet produksjon/virksomhet enn angitt i forsikringsbeviset, som samlet ikke overstiger årlig brutto omsetning kr 50 000. Tvisten må ha oppstått mens forsikringen var i kraft.

Forsikringen unntar etter pkt. 9.5 nr. 3:

tvist knyttet til festevirksomhet dersom årlig omsetning for alle festetomter til sammen overstiger kr 50 000.

Sikrede anmodet 11.3.26 om retts hjelpdekning for en tvist med kommunen knyttet til en festeavtale. Advokaten oversendte deler av sikredes dokumenter/korrespondanse med kommunen til foretaket med følgende informasjon:

Undertegnede er kontaktet av ..sikrede.. i forbindelse med en tvist med ..kommunen.. ..Sikrede.. er eier av ..eiendom A.. i ..kommunen... Kommunen fester 2 tomter av ..sikrede.. og festeavtalen utløp i 2025.

Kommunen leier festetomten ut til Stiftelsen H.. hvilket har drevet en ...institusjon.. på tomten siden 1982.

..Sikrede.. tok i forkant kontakt med kommunen angående en forlengelse og med en høyere festeavgift.

Kommunen har avvist ..sikredes.. forslag til festeavgift og kommet med et eget mottilbud. ..Sikrede.. akter å

avslå dette tilbudet. Tilbudet baseres på at festeavtalen skal ha blitt tidsubegrenset etter ikrafttreddelsen av den siste tomtefesteloven ettersom kommunen mener festeavtalen angår tomt til bostedsformål. Dette til tross for kommunen selv ikke forholdt seg til dette ved forlengelsen av den siste festeavtalen i 2005 hvilket var etter ikrafttreddelsen av gjeldende tomtefestelov.

Kommunens standpunkt er bestridt fra ..sikredes.. side og vil forfølges ovenfor kommunen da kommunens utleie til institusjonsformål ikke faller inn under tfl. § 7. Festeforholdet angår næringsformål og reguleres av § 8 slik at festeretten per i dag er oppsigelig av bortfester.

Foretaket ba 12.3.26 om å få dokumentert årlig omsetning i sikredes festevirksomhet, jf. vilkårene pkt. 9.1 og 9.5 nr. 3.

Sikredes advokat opplyste 13.3.26 at iht. festeavtalen fra 2005 var festeavgiften kr 45 000, men den var regulert opp etter KPI slik at årlig festeavgift nå oversteg kr 50 000. Det ble opplyst at sikrede ville si opp festeavtalen med kommunen fordi den var utgått på dato og festeforholdet ikke angikk en tomt til bostedsformål, slik at den var blitt tidsubegrenset. Sikrede hevdet dette viste at tvisten ikke omhandlet «annen risikomessig og økonomisk underordnet produksjon/virksomhet», men om «festeforholdet består eller ikke, hvilket for de to festetomtene på til sammen 18 dekar, har stor betydning for landbruksvirksomheten». Ifølge sikrede angikk ikke tvisten den økonomiske omsetningen gjennom festeforholdet. Vilårene pkt. 9.5 nr. 3 kom derfor ikke til anvendelse. Sikrede hevdet at festeforholdet uansett var omfattet av dekningen etter pkt. 9.1 og viste til FinKN 2018-67 der sikrede fikk medhold i en lignende sak.

Foretaket avslo 13.3.26 kravet på rettshjelpdekning og viste til at tvisten var «knyttet til festevirksomhet», at den «årlig omsetning for alle festetomter til sammen overstiger kr 50 000», og at unntaket i pkt. 9.5 nr. 3 derfor kom til anvendelse.

Sikrede klaget 17.3.26 og presiserte at tvist om det forelå et festeforhold eller ikke etter oppsigelse, ikke kunne anses som festevirksomhet. Det ble hevdet at «Tvisten angår da grunneiers rettigheter over eiendommen og ikke på noen måte størrelsen på omsetningen gjennom festevirksomheten hvilket er begrunnelsen for unntaket i utgangspunktet». Klagen var vedlagt brev til kommunen med oppsigelse av festeforholdet.

Foretakets kundeombud opprettholdt 26.3.26 avslaget. Det mente tvisten var omfattet av unntaket idet den var «knyttet til festevirksomhet», og det bemerket at virksomheten også hadde et økonomisk omfang som innfridde unntakets forutsetning om at årlig omsetning måtte overstige kr 50 000. Om FinKN 2018-67, som gjaldt en liknende tvist, viste kundeombudet til at det i den nemndssaken ikke var inntatt i vilårene et tilsvarende unntak som i pkt. 9.5 nr. 3.

Sikrede krever dekning under rettshjelpforsikringen og anfører at tvisten angår hvorvidt festeforholdet fortsatt består, herunder om festeavtalen er utgått på dato slik at den er oppsigelig. Dette gjelder eiendommens rettslige status og sikredes grunneierrettigheter, og tvisten omfattes av dekningen i pkt. 9.5 nr. 1. Unntaket i pkt. 9.5 nr. 3 gjelder tvist knyttet til festevirksomhet og må leses i sammenheng med pkt. 9.1 hvor det fremgår at formålet er å unnta annen økonomisk virksomhet enn landbruksvirksomheten dersom inntekten overstiger kr 50 000. Ordlyden «festevirksomhet» må tolkes slik at det er tvister knyttet til den økonomiske virksomheten ved festeforholdet som unntas dersom den ikke er av en underordnet natur, typisk tvister om regulering av festeavgiften, jf. FinKN 2018-67. Formålet med unntakene er å unnta dekning for annen næringsvirksomhet av et større økonomisk omfang enn den typiske landbruksvirksomhet, og det forutsetter at det tale om en virksomhet. Tvisten om festeforholdet er i behold eller ikke, angår ikke i seg selv økonomisk virksomhet slik en normalt forstår dette begrepet, hvor det er tale om en aktivitet som er egnet til å gi overskudd over tid. Er festeavtalen utgått på tid, så vil elementet av økonomisk virksomhet være borte, sikrede vil ikke lenger være «utøver» av slik

virksomhet, og formålet bak beløpsbegrensningen vil ikke gjøre seg gjeldende ved en slik tvist. Pkt. 9.5 nr. 3 er i alle fall uklar hva angår tvister om det finnes en festevirksomhet eller ikke og kan derfor uansett ikke få anvendelse på denne tvisten.

Foretaket avviser ansvar og anfører at tvisten omfattes av unntaket i pkt. 9.5 nr. 3 for «Tvist knyttet til festevirksomhet dersom årlig omsetning for alle festetomter til sammen overstiger kr 50 000». Unntakets to kumulative vilkår er oppfylt, idet tvisten er «knyttet til festevirksomhet» med årlig omsetning for alle festetomter som «overstiger kr 50 000». Foretaket anser det for klart at tvisten om det foreligger et festeforhold eller ikke er en tvist knyttet til festevirksomhet. Det mener også tvisten er unntatt etter en tolkning av pkt. 9.1, idet sikrede er part i tvisten som utøver av «annen risikomessig og økonomisk underordnet produksjon/virksomhet» enn den som er angitt i forsikringsbeviset. Årlig brutto omsetning oversteg kr 50 000, slik at en antitetisk tolkning av pkt. 9.1 tilsier at tvisten faller utenfor dekning. FinKN 2018-67 er ikke relevant, siden vilkårene ikke var de samme.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på rettshjelpdekning.

Sikredes forsikring omfatter «rimelige og nødvendige utgifter til advokat, retten, sakkyndige og vitner når sikrede, i egenskap av å være eier eller bruker av landbruksvirksomhet, er part i tvist relatert til forsikret landbruksvirksomhet eller annen virksomhet angitt i forsikringsbeviset».

Nemnda legger til grunn at kommunen hadde festet to tomter av sikrede, og at sikrede søkte rettshjelpdekning for tvist som oppsto da kommunen avviste sikredes tilbud om forlengelse av festeavtalen til en høyere festeavgift da avtalen utløp i 2025. Sikrede mottok et mot-tilbud fra kommunen basert på at festeavtalen iht. den siste tomtfesteloven var blitt tidsubegrenset, og sikrede besluttet som følge av kommunens anførsel å si opp festeforholdet.

Foretaket har avslått rettshjelpdekning med henvisning til pkt. 9.5 nr. 3, som angir unntak for:

tvist knyttet til festevirksomhet dersom årlig omsetning for alle festetomter til sammen overstiger kr 50 000.

Unntaket gjelder for tvist «knyttet til festevirksomhet» dersom årlig omsetning for alle festetomter til sammen overstiger kr 50 000. Det følger av sikredes egne opplysninger at beløpskriteriet er tilfredsstilt.

Formuleringen «knyttet til festevirksomhet» er vid og omfatter enhver tvist som har en tilknytning til festevirksomhet uavhengig av hva slags rettsspørsmål tvisten gjelder. Etter ordlyden omfatter unntaket derfor også tvist om festeforholdet fortsatt består og om festeavtalen er utgått på dato siden slike spørsmål er en del av «festevirksomhet». Sikrede viser til at saken gjelder eiendommens rettslige status og sikredes grunneierrettigheter. Nemnda kan ikke se at dette er avgjørende så lenge tvisten også er knyttet til festevirksomhet. Bestemmelsen angir ikke noen begrensning i hvilken type rettslige spørsmål knyttet til festevirksomhet som er unntatt.

Sikrede anfører at unntaket er uklart. Nemnda kan ikke se at dette er tilfellet.

Sikrede viser til FinKN 2018-67. Nemnda kan ikke se at denne avgjørelsen er relevant fordi den ikke har et unntak som tilsvarer unntaket i pkt. 9.5 nr. 3.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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