

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2017-647

25.10.2017

AIG Europe Limited NUF

Ansvar

Advokatansvar – håndtering av utbetalt forlikssum fra forsikringsselskap – uaktsomhet - Økonomisk tap?

Klager kjøpte i 2012 en leilighet i N. boligsameie, som nylig var blitt oppdelt til fem seksjoner. Etter kjøpet ble det avdekket at det forelå ulovlighetsmangler ved eiendommen idet oppdelingen av sameiet fra tre til fem seksjoner ikke var byggemeldt. Adv. V. ble engasjert. I sakens anledning ble det inngått forlik med Protector Forsikring under foreliggende eierskifteforsikring. Avtalt forliksbeløp ble utbetalt til sameiet og ble benyttet til å utbedre ulovlighetsmanglene. Klager bestred at adv. V representerte sameiet fremfor han, og anførte at 1/3 av forliksbeløpet skulle ha vært utbetalt til ham direkte. Nemnda kom til at advokaten hadde representert sameiet og at klager uansett ikke hadde lidt noe økonomisk tap.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 456.000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav mot den sikrede advokatens ansvarsforsikring for tap etter at han bisto N. boligsameie og klager med å få rettet manglende byggeanmeldelse av klagers leilighet i N. boligsameie.

Advokaten har ansvarsforsikring med følgende vilkår:

...

4. Profesjonsansvarsforsikring for advokatvirksomhet

...

4.2 Hva forsikringen omfatter

Forsikringen omfatter sikredes rettslige erstatningsansvar i egenskap av advokat ...

Klager og to andre kjøpere kjøpte hver sin leilighet i N. Boligsameie i 2012. Etter kjøpet ble det oppdaget at oppdelingen av sameiet fra tre til fem seksjoner ikke var byggeanmeldt og derfor ulovlig. Kommunen ga frist for utbedring av feil og mangler for å få leilighetene godkjent for beboelse og sameiet engasjerte advokat V for å bistå med dette.

Manglene ga grunnlag for krav mot eierskifteforsikringene og megleren, og selskapet (som hadde samtlige forsikringer) aksepterte ansvar. Partene inngikk forlik hvor selskapet utbetalte kr 1.650.000 i erstatning/prisavslag i samsvar med hva det ville koste å sørge for godkjenning i henhold til sakkyndige rapporter.

Utbetalingen ble av praktiske og skattemessige grunner fordelt på de tre kravstillerne, men overføringen ble foretatt til sameiet og beløpet ble i sin helhet brukt til å utbedre de foreliggende feil og mangler.

Kommunen utstedte ferdigattest for bygget 17.6.15, slik at sameiet etter dette ble godkjent for beboelse.

Klager var uenig i fremgangsmåten for oppgjøret og utbedringen av skaden og krevde dekning for tap pga. uaktsomhet hos adv. V. hos Vs ansvarsforsikring. Selskapet avviste at det var utvist ansvarsbetingende uaktsomhet fra adv. V. i saken.

Klager krever erstatning av advokat V for påført tap og anfører at advokat V. representerte klager, sammen med de to andre kjøperne av eierseksjoner. På bakgrunn av tilbuds brevet fra Protector forsikring datert 9.1.15 har klager krav på å få utbetalt kr 550.000 til seg. Kravet er i senere korrespondanse nedjustert til kr 456.000.

Klager anfører at adv. V gikk utover sine fullmakter ved at oppgjøret ble foretatt til sameiet ved styreformannen. Beløpet skulle vært utbetalt til klager som adv. V. sin klient. Feilutbetalingen har ført til tap for klager.

Klager anfører videre at utbedringene foretatt i klagers leilighet ikke er tilstrekkelige og at klager har blitt påført betydelige kostnader til å sette leiligheten i stand. Klager viser til takstrapport utarbeidet av takstmann G som er innhentet av klager.

Klager har også anført at han ikke har fått ferdigattest for sin leilighet, og at erstatningen ikke skulle vært utbetalt til sameiet ettersom dette ikke er noe eget rettssubjekt som er registrert i Brønnøysundregistrene.

Klager anfører til slutt at adv. V kan være skyldig i forsøk på forsikringsbedrageri fordi fakturaen fra utførende entreprenør er høyere enn det utbedringene etter klagers oppfatning kan ha kostet.

Selskapet avviser ansvar og anfører at advokat V. ikke har utvist erstatningsbetingende uaktsomhet under sin utførelse av oppdraget. Advokat V. bisto sameiet, og ikke klager personlig. Klager har vist til en oppdragsbekreftelse, men den gjaldt ifølge selskapet et annet oppdrag hvor temaet var en mulig reklamasjon etter vannskade i klagers leilighet. I tvisten om manglende byggeanmeldelse ble advokat V. engasjert av sameiet N for å finne en løsning, og Vs oppdrag var derfor med N, ikke med klager.

Selskapet anfører videre at det mottatte forliksbeløp fra Protector Forsikring gjaldt for felles reklamasjonsforhold og utgjorde et fullt og endelig oppgjør for alle seksjoner/kjøpere. Et oppgjør med en tredjedel til hver av seksjonseierne ville være i strid med Protectors forutsetninger for et omforent og helhetlig forlik, samtidig som et splittet oppgjør kunne medføre at man ikke oppnådde det forutsatte resultat (ferdigattest). Ettersom mangelen vedrørte alle kravstillerne, og utbedringene kom alle til gode, ble prosjektet koordinert, og beløpet gikk til dekning av utbedringskostnadene. Advokat V. har oppnådd et gunstig resultat for sameierne ved at de fikk utbetalt en erstatning som gjorde at seksjonene og sameiet ble godkjent for beboelse.

Selskapet bestrider at utbetalingen til sameiet har påført klager et økonomisk tap. Erstatningsutbetalingen har gått til det forutsatte formål, manglene er utbedret og bygget har fått ferdigattest.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for uaktsomhet fra adv. V.

Ut fra den fremlagte dokumentasjonen legger nemnda til grunn at adv. V. representerte sameiet i tvisten om manglende byggeanmeldelse. I så fall var det korrekt av adv. V å betale forliksbeløpet til sameiet, og dette var også forutsetningen i tilbudet fra Protector.

Nemnda kan uansett ikke se at klager har sannsynliggjort noe økonomisk tap i saken som følge av adv. Vs disposisjoner. Formålet med å engasjere adv. V. var å sørge for at manglene for de enkelte leilighetene ble utbedret, slik at disse ble godkjent og eierne fikk brukstillatelse. Det fremgår at ferdigattest ble gitt fra kommunen 17.6.15, og adv. V har derfor gjennomført sitt oppdrag med det ønskede resultat.

Nemnda kan heller ikke se at påstanden om mulig forsikringsbedrageri er dokumentert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at utbetalingen fra Protector har gått til noen annet enn utbedring av de mangler som forelå i henhold til innhentet takst.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Line Merete Lileng (nøytralt oppnevnt medlem), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).