

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-575

6.9.2018

AIG Europe Limited NUF

Ansvar

Advokatansvar – inngåelse og oppfølging av kontrakt med utbygger.

Klagers ektemann arbeidet med å få regulert et område på egen eiendom til boligtomter med plan om å selge tomtene, og inngikk i 2007 avtale med en utbygger. Etter at klagers ektemann falt fra i 2009, ønsket utbyggeren å inngå ny avtale med klager ettersom den eksisterende avtalen ville utløpe i 2010. Klager ble bistått av sikrede som advokat, og avtale med utbyggeren ble inngått i 2011. Klager mottok ikke oppgjør og kontaktet sikrede i januar 2013. Sikrede tok da kontakt med utbyggeren, som dog gikk konkurs i august 2013. I forveien var avtalen med klager blitt overdratt til et annet selskap, og mannen bak utbyggingsselskapet satt etter hvert igjen med avtalen med klager. Klager begjærte avtalen hevet, noe mannen bak utbyggingsselskapet bestred, og saken gikk til retten der klager ikke fikk medhold. Saken ble anket til lagmannsretten, men ble forlikt utenrettslig med en ny avtale i 2015 mellom klager og mannen bak det tidligere utbyggerselskapet. I ettertid fremmet klager krav om erstatning mot sikredes ansvarsforsikringsselskap. Kravet ble begrunnet med at sikrede opptredte uaktsomt i forbindelse med sin juridiske rådgivning, herunder i forbindelse med kontraktsinngåelsen i 2011, oppfølging av kontraktsgjennomføringen og oppfølging av avslutning av kontraktsforholdet. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning mot sikrede advokat og hans ansvarsselskap for tap som følge av anført uaktsom juridisk rådgivning i forbindelse med avtale med utbygger.

Klagers ektemann arbeidet med å få regulert et område på egen eiendom til boligtomter med plan om å selge tomtene. Han inngikk i 2003 en intensjonsavtale med en utbygger, som i 2007 ble endret til en utbyggingsavtale.

Klagers ektemann falt fra i 2009, og klager overtok boet i uskifte. Utbyggeren ønsket å signere en ny avtale med klager ettersom avtalen som klagers ektemann hadde inngått med utbyggeren i 2007, utløp i 2010. Klager ble først bistått av en annen advokat før sikrede overtok oppdraget i 2010. Utbyggeren fremsatte et tilbud i juni 2010, og det ble inngått avtale mellom klager og utbygger i januar 2011 uten at avtalen inneholdt noen særskilt hevings- eller oppsigelsesadgang for klager, eller noen tidsbegrensning. Sikrede hadde påtatt seg oppdrag for utbyggeren også. Sikrede purret på utbyggers betaling til klager i mars 2011 og purret på utbygger i mai 2011 for å igangsette prosessen med å få fradelt tomtene.

Klager kontaktet sikrede i januar 2013 da hun mente avtalen med utbyggeren løp ut. Klagers stesønn skrev i februar 2018 en e-post der det ble redegjort for at sikrede under møtet i januar 2013 ga uttrykk for at avtalen med utbyggeren var utgått og kunne sees på som avsluttet, og at klager ble anbefalt å ikke gjøre noe mer fordi sikrede visste at utbyggeren ville gå konkurs. Sikrede fremmet krav om endringer i avtalen mot utbyggeren i mars 2013. Kravene ble avvist av

utbyggeren, og utbyggeren viste til at det kun var de som kunne heve avtalen, ikke klager. Sikrede ga råd til klager i midten av mars 2013 om at det kunne bli problematisk for klager ensidig å erklære seg fri fra avtalen. Dette forutsatte at klager betalte tilbake til utbyggeren tidligere mottatte beløp fra ham. I mars 2013 inngikk klager avtale med et annet selskap som skulle finne en ny utbygger til klagers tomter.

Utbyggeren gikk konkurs i august 2013. Før konkursen ble avtalen med klager overdratt til et annet selskap. Klager framsatte krav om omstøtelse av kontrakten mot konkursboet, og kontrakten ble overført til boet. Boet unnlot som følge av manglende midler å forfølge tvisten med selskapet som hadde fått utbyggingsavtalen overdratt. Bobehandlingen ble innstilt, og mannen bak utbyggingsselskapet (heretter fremdeles omtalt som utbygger) fikk boet tilbakeført, herunder avtalen med klager. Klager begjærte avtalen hevet. Dette ble bestridt av utbygger. Saken gikk til retten der klager tapte. Saken ble anket til lagmannsretten, men ble forlikt utenrettslig med en ny avtale mellom klager og utbygger i 2015.

Klager fremmet krav om erstatning mot selskapet under sikredes ansvarsforsikring. Selskapet registrerte kravet i juni 2014 og avviste ansvar i februar 2015. Klager fastholdt sitt krav mot selskapet i brev av september 2015, og selskapet fastholdt sitt standpunkt i brev av desember 2015. Klager klaget selskapet inn til Finansklagenemnda i mars 2018.

Klager krever erstatning for tap som følge av at uaktsom rådgivning fra advokaten i forbindelse med kontraktsinngåelsen, oppfølging av kontraktsgjennomføringen og oppfølging av avslutning av kontraktsforholdet. Klagers tap består av økte renter og omkostninger på lån, rentetap på inntekten klager skulle hatt og økte advokatkostnader. Klager anfører også at sikrede forsettlig har unnlatt å gi de opplysningene som klager har begjært tidsmessig og derved påført klager meromkostninger.

Klager anfører at sikrede burde ha frarådet henne å inngå avtalen slik den forelå og gitt råd om hva som kunne forbedret avtaleutkastet for henne, bl.a. med hensyn til manglende hevings/-oppsigelsesadgang og manglende tidsbegrensning slik klager ønsket. Sikrede utviste også uaktsomhet da han ga mangelfulle opplysninger om kontraktsutkastet til henne. Det er usannsynlig at klager fikk tilstrekkelig god rådgivning om hvordan avtaleutkastet var å forstå fordi det var så skjevt til fordel for utbyggeren, bl.a. mht. dårlig økonomisk utbytte for klager. Sikrede hadde også en interessekonflikt fordi han samtidig utførte oppdrag for utbyggeren.

Klager anfører videre at sikrede skulle fulgt opp misligholdet av kontrakten fra utbyggers side og gitt klager råd om hvordan hun skulle forholde seg i misligholdssituasjonen. Sikrede skulle heller ikke ha påtatt seg oppdrag for utbyggeren når klager og utbygger hadde motstridende interesser.

Klager anfører at sikrede ved avslutningen av kontraktsforholdet ga klager et råd mht. oppsigelse av avtalen som var juridisk feil. Sikrede sendte også en e-post til utbygger angående hevingsmuligheter som klager ikke hadde godkjent.

Selskapet har anført at sikrede ikke har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt, og at klager ikke har krav på erstatning.

Selskapet har anført at kontrakten fremstår som balansert mellom partene. Sikrede bekreftet aldri overfor klager at kontrakten var tidsbegrenset og løp ut etter to år, eller at klager etter to år stod fritt til å inngå avtale med ny kontraktspart. Sikredes vurdering var at klager måtte stå fritt forutsatt at hun hevet avtalen og refunderte tidligere mottatte beløp. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at sikredes håndtering og rådgivning var uaktsom. Det er klagers eget ansvar at hun inngår en ny kontrakt med en annen part enn utbyggeren uten å heve den

eksisterende. Det forelå for øvrig ingen interessekonflikt med hensyn til sikredes oppdrag for utbyggeren.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om advokaten utviste uaktsomhet under utførelsen av oppdraget for klager.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvoretter en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom "saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet" og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f). Det følger av Prop. 32 L (2015-2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes "der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål", jf. også FinKN-2017-408 og FinKN-2018-077. Spørsmålet om sikrede utviste uaktsomhet under inngåelsen, gjennomføringen og avslutningen av avtalen avhenger av en rekke faktiske forhold som bør belyses med muntlige forklaringer under en hovedforhandling.

Nemnda peker for øvrig på at omfattende profesjonsansvarssaker normalt ikke egner seg for skriftlig saksbehandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Elisabet Okkenhaug (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).