

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-168

17.2.2022

Gjensidige Forsikring ASA

Ansvar

Advokatansvar – eiendomsoverføring ved uskifte – fel. §§ 3 nr. 2 og 10 nr. 1.

Sikrede advokat bisto med overføring av hjemmel fra mor (heretter benevnt "moren") til datter (heretter benevnt "datteren") i 2005. Moren satt i uskifte og hadde totalt tre barn, datteren og klagerne. Moren var på sykehjem, og på høsten 2005 ble det avholdt et møte med moren og barna, hvor advokaten også var tilstede. Ifølge klagerne gjaldt møtet overføring av morens halvdel av eiendommen til datteren. Etter møtet ble hele eiendommen overført til datteren. Moren døde i november samme år. Datter bodde i boligen frem til hun døde i 2020, og da fremmet klagerne krav mot advokaten fordi det ble oppdaget at hele eiendommen, og ikke halve, ble overført til datteren i 2005. Datteren hadde påtatt seg lån med pant i eiendommen på kr 1 mill., og hun hadde ikke nedbetalt noe av lånet eller hadde andre verdier i sitt dødsbo. Klagerne anførte at advokaten hadde gitt feil råd i forbindelse med eiendomsoverdragelsen i 2005, og at advokaten ikke hadde fulgt en sentral regel i arveloven om samtykke ved slike overdragelser når personen sitter i uskifte. Klagerne anførte at det forelå årsakssammenheng og økonomisk tap. Selskapet avviste ansvar og anførte at vilkårene for erstatning ikke var tilstede, og at kravet uansett var foreldet, jf. ettårsfristen i fel. § 10. Nemnda kom til at det ikke var dokumentet at det forelå årsakssammenheng eller økonomisk tap knyttet til det anførte ansvarsbetingende forholdet, samt at kravet uansett var foreldet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: halve eiendomsverdien minimum kr 425 000

Saksfremstilling

Saken gjelder avslag på krav om erstatning under sikredes profesjonsansvarsforsikring for anført feil ved gjennomføring av eiendomsoverdragelse i uskiftet bo.

Den sikrede advokaten bisto moren med overføring av hjemmel til datteren i 2005. Moren var enke, og ektefellene hadde hatt felleseie. Da ektemannen døde ble boet overtatt av moren i uskifte. Moren har tre barn, klagerne og datteren.

Moren var pasient på sykehjem i 2005, og ifølge klagerne ble det avholdt et møte med moren, datteren og begge klagerne den 6.10.05 hvor også advokaten var til stede.

Advokaten sendte inn skjøte datert 6.10.05 der hele eiendommen ble overført til datteren med forkjøpsrett til én av klagerne.

Advokaten skrev bl.a. følgende i brev av 25.10.05 til datteren:

Vedlagt sendes skjøte i Deres navn på ovennevnte eiendom i tinglyst stand. (...)

Jeg har notert at det ble avtalt at vederlag for eiendommen skulle utskytes til senere arveskifte når "moren" faller fra. Imidlertid bør det avklares om det er dagens verdi som skal legges til grunn for overdragelsen, eller om det vil være verdien på det senere arvetidspunktet. Normalt må det antas at verdien på et senere tidspunkt vil kunne være vesentlig høyere enn i dag, samtidig som verdien kan påvirkes av evt. tiltak De gjør

med eiendommen som påbygning, vedlikehold, i tillegg til den generelle verdistigningen som skjer i markedet.

For verdivurdering i dag bør det således enten komme til en enighet om verdien, evt. at det innhentes takst fra lokal takstmann. Dette vil også kunne være nødvendig i forbindelse med evt. henvendelse fra Skattefuten i ... som vil bli orientert om overgangen av hjemmelen til eiendommen fra tinglysningskontoret.

Videre her jeg notert at innbo og løsøre på eiendommen skulle fortsatt bero der, og også skiftes på det senere arveskifte.

Det vil være en fordel om de nevnte forhold blir regulert i en avtale mellom Dem og Deres søsken. I den forbindelse med jeg ha opplyst navn på alle søsken som vil bli involvert dersom jeg skal lage til avtaleforslag.

Moren døde i 2005. Først da datteren døde i juni 2020, mente klagerne at de fikk kunnskap om hjemmelsoverføringen av hele eiendommen til datteren. Før dette var klagerne av den oppfatning at datteren bare hadde fått overført halve eiendommen til seg.

I perioden fra 2005 og frem til datterens død tok datteren opp et lån på kr 900 000 med pant i huset på kr 1 million. Klagerne innhentet verdivurdering av eiendommen pålydende kr 950 000 datert 15.3.21.

Advokaten ble kontaktet 14.9.20 der det ble stilt en rekke spørsmål om hans rolle i overføringen.

Saken ble meldt til selskapet 25.2.21. Selskapet avviste kravet 24.3.21 og mente vilkårene for erstatning ikke var tilstede, og at kravet uansett var foreldet.

Klagerne har fremlagt skattemelding og skatteseddel for datteren fra 2019.

Klagerne krever erstatning under advokatansvarsforsikring og anfører at vilkårene for erstatning er tilstede.

Advokaten må ha vært klar over at moren satt i uskifte, blant annet fordi uskifteattesten lå ved hjemmelsoverføringen som advokaten utførte. Råd fra advokaten er bakgrunnen for eiendomsoverføringen ble utført i strid med arveloven § 19 som gjaldt frem til 1.1.21. Advokaten må ha visst at moren satt i uskifte da han bidro til utfylling av skjøtet, og det er også rimelig klart at advokaten var klar over at det var andre arvinger. Det vises til møtet på sykehjemmet der advokaten uttalte at moren kunne styre med sin halvpart av boet slik hun ville. Dette er klart i strid med arveloven § 19.

Alle disse omstendighetene ga advokaten en klar oppfordring til å undersøke arveloven nærmere. Loven har utførlige regler om overføring av eiendom, gaver og gavesalg under uskifte.

Hva gjelder det økonomiske tapet så vises det til verdivurderingen av boligen på kr 950 000. I skattemeldingen av 2019 ble det regnet ut markedsverdi på kr 1 707 435, og i skatteseddel – melding om vedtak om eiendomsskatt av 18.2.20 – ble verdien oppgitt til kr 1 689 000. Legges gjennomsnittet av verdiestimatene til grunn, utgjør det økonomiske tapet for unndragelse av halve eiendommen fra uskifteboet ca. kr 849 109.

Datter har belånt eiendommen med pant som tilsvarer eiendommens totale verdi. Det er lite verdier i hennes dødsbo, og det betyr at datteren har brukt opp lånet, og hun har ikke betalt noe av det ned. Pantet kan derfor ikke dekkes med datterens midler og fører til økonomisk tap for klagerne i arveoppgjøret. Lånet oversteg datterens halvpart med kr 425 000, som dermed er tapet på halvparten som rettmessig tilhører klagerne.

Det foreligger adekvat årsakssammenheng. Advokatens bistand i hjemmelsoverføringen var en nødvendig betingelse for at skaden oppsto. Overføringen og bistanden som advokaten stod for var en betingelse for at datter kunne belåne eiendommen med pant tilsvarende den totale verdien.

Klagerne avviser at kravet er foreldet, jf. fel. § 10 nr. 1. Arvingene gjennomførte skifte etter foreldrene i 2005, blant annet ved å overdra halvparten av eiendommen til datteren. Klagerne var i den tro at den resterende halvparten var overført som arv til klagerne selv, og ettersom det bare er hovedeier som får dokumenter og meldinger om overføringen, var klagerne i den tro at de også stod som eiere og ikke bare datteren. Datteren forklarte til klagerne at overføringen var gjort korrekt, og at alt var i orden. Når det gjelder skattemelding på eiendommen, så står det i skatteseddel av 18.2.20 at "Det det er registrert flere eigarar, vil berre ein av eigarane verte eigerrepresentant og då mottakar av skaddesedel".

Klagerne hadde ingen grunn til å undersøke nærmere om eiendommen var overført korrekt. I samme tidsrom stod også den ene klageren for utvendig vedlikehold som maling og plenklipping, ettersom han var i god tro om at han utførte vedlikehold på en eiendom han selv var deleier i.

Det var først da datteren døde i 2020 at klagerne tilfeldigvis fikk kunnskap om en ukjent notasjon i Bekrefta Historisk grunnbok, og på forespørsel fikk oversendt dokumenter om hjemmelsoverføringen til datteren. Før dette var klagerne av den oppfatning at datteren bare hadde fått overført halve eiendommen til seg.

Klagerne krever erstatning for halve eiendomsverdien som nemnda legger til grunn, men minst kr 425 000, med tillegg av forsinkelsesrente, samt erstatning for sakskostnader.

Selskapet avviser krav om erstatning og anfører at vilkårene ikke er tilstede, og at kravet uansett er foreldet.

Utgangspunktet er en streng aktsomhetsnorm for profesjonsutøvere, herunder advokater. Advokatens klare utgangspunkt og mandat er egen klients interesser, og det foreligger som et utgangspunkt ikke en lojalitetsplikt overfor andre parter enn egen klient. Terskelen for å ilegge ansvar overfor andre parter er således høy.

Advokatens oppdrag var å besørge hjemmelsoverføring av den aktuelle eiendommen fra moren til datteren, og dette har advokaten utført. Et eventuelt tap som følge av feil ved rådgivningen ville kunne være tap påført moren eller datteren, dersom det for eksempel ikke ble informert om at overføringen krevde samtykke, og dette ledet til et tap i en eller annen form. Et slikt ansvar kan man få overfor egne klienter.

Dersom det nevnte møtet i oktober 2005 ble gjennomført, fremstår det som sannsynlig at hjemmelsoverføringen må ha vært kjent for klagerne, og at det ble samtykket til den.

Det foreligger i alle tilfelle ikke årsakssammenheng. Moren gikk bort i 2005, og det må legges til grunn at det senest da må ha blitt kjent for klagerne at datteren satt med hjemmelen alene. Det må ha fremkommet positive opplysninger om dette under skifteprosessen, eller at det uansett fremgikk av boet at eiendommen ikke inngikk i dette.

Dersom klagerne ikke ville akseptere overføringen, kunne de enkelt ha omstøtt overføringen innen ett år etter dødsfallet etter dagjeldende arvelov § 19 eller krevd oppgjør for overføringen. Dette taler for at klagerne mest sannsynlig aksepterte at datteren ble sittende med hjemmelen.

I alle tilfeller må klagerne senest under skifteprosessen ha blitt eller burde ha blitt klar over at eiendommen ikke lenger var i morens eie, og at hjemmelen var overført til datteren.

Foreldelsesfristen på tre år er således i alle tilfeller klart oversittet, jf. fel. § 9 første ledd.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for erstatningskrav fremsatt under sikredes profesjonsansvarsforsikring.

Erstatningsansvar forutsetter at tre kumulative vilkår er oppfylt: Det må foreligge et ansvarsgrunnlag, det må ha oppstått et økonomisk tap, og det må være årsakssammenheng mellom det anførte ansvarsbetingende forholdet (ansvarsgrunnlaget) og det økonomiske tapet. Det følger av alminnelige erstatningsrettslige prinsipper at kravstiller, altså klager, må sannsynliggjøre kravet så vel faktisk som rettslig.

Utgangspunktet er at det etter norsk rett gjelder en streng aktsomhetsnorm for profesjonsutøvere, herunder advokater. Det fremgår ikke av mottatt dokumentasjon at advokaten innhentet samtykke fra de øvrige livsarvingene i forbindelse med hjemmelsoverføringen fra moren til datteren. Det er på det rene at slike overføringer etter arvelovens regler krever samtykke når personen sitter i uskifte. Dersom advokaten ikke innhentet samtykke, kan dette tyde på at han har utvist uaktsomhet. På den annen side er det opplysninger i saken som kan tyde på at hjemmelsoverføringen må ha vært kjent for klagerne, og at det ble samtykket til den, herunder møtet avholdt på sykehjemmet i oktober 2005, sammenholdt med opplysningen om forkjøpsrett og brevet av 25.10.05.

Det er ikke nødvendig å ta stilling til spørsmålet om advokaten har utvist uaktsomhet i saken, da klagerne etter nemndas vurdering uansett ikke har dokumentert at det foreligger årsakssammenheng eller økonomisk tap.

Klagers anførsel om at advokatens uaktsomhet har ført til at datteren kunne ta opp et lån i banken på kr 900 000 med pant i boligen på kr 1 mill. er ikke dokumentert. Videre er det etter nemndas syn heller ikke ført tilstrekkelig bevis for at klagernes andel i foreldrenes arveoppgjør ble redusert med dette beløpet. Datteren har hatt full anledning til å disponere over sin andel av arven fra moren, og dersom pantet kan dekkes med datterens midler, vil det ikke foreligge et økonomisk tap under klagernes andel i arveoppgjøret.

På denne bakgrunn finner nemnda at vilkårene for erstatning ikke er oppfylt.

Det bemerkes videre at kravet i alle tilfelle er foreldet.

Etter fal. § 8-6 annet ledd foreldes krav på erstatning etter reglene i foreldelsesloven. Den alminnelige foreldelsesfristen er tre år, jf. foreldelsesloven (fel.) § 2.

Høyesterett har lagt til grunn at advokatansvar springer ut av kontrakt, jf. HR-2019-2034 A avsnitt 44. Foreldelsesfristens startpunkt reguleres da av fel. § 3 nr. 2, jf. fel. § 9 nr. 3. Fel. § 3 nr. 2 fastsetter at fristen er tre år "fra den dag da misligholdet inntreffer". Fristen er objektivt bestemt. Dette innebærer at det ikke har noen betydning om fordringshaveren, altså den som krever erstatning, mangler kunnskap om kravet, jf. Ot.prp.nr 38 (1977-1978) s. 53. Det avgjørende er når virkningene av de påberopte ansvarsbetingende handlingene inntrådte, ikke når klagerne ble oppmerksom på dem, jf. HR-2019-2034-A avsnitt 53.

Klagerne i aktuelle sak var imidlertid ikke i noe klientforhold med advokaten. Deres krav på skadeserstatning reguleres derfor av fel. § 9 første ledd, slik at kravet foreldes tre år etter den dag skadelidte fikk eller burde skaffet seg kunnskap om skaden.

Det påberopte misligholdet i aktuelle sak er hjemmelsoverføringen uten samtykke fra klagerne, som ble gjennomført i oktober 2005.

Moren døde i 2005. Det er nærliggende å legge til grunn at klagerne senest under arveoppgjøret etter foreldrene må ha blitt, eller hvert fall burde ha blitt, klar over at eiendommen ikke lenger var i moren sitt eie. Klagerne forklarer at de av naturlige årsaker ikke så grunn til å foreta oppgjøret etter morens død, og at de ikke ble klar over at datteren eide hele huset før hun døde i 2020. Hvilket eierforhold klagerne hevder det var i huset i perioden 2005–2020 er uklart for nemnda.

Klagerne har uttrykt at deres oppfatning var at moren hadde overført sin halvdel av eiendommen til datteren, og at den resterende delen ikke var gjort opp som følge av at moren satt i uskifte. Da moren døde, inngikk eiendommen da i foreldrenes dødsbo. Verdier av fast eiendom rapporteres i forbindelse med årlig beskatning, og det er uklart for nemnda hvordan klagerne i 15 år kunne tro at datteren bare eide halvparten av boligen. Oppsummeringsvis er nemnda av den oppfatning at klagerne på et langt tidligere tidspunkt burde ha skaffet seg kunnskap om hvem som faktisk stod oppført som eier av huset, og at den alminnelige foreldelsesfristen på tre år var utløpt da kravet ble meldt den 25.2.21.

Det bemerkes at en eventuell tilleggsfrist på et år etter fel. § 10 nr. 1 også vil være oversittet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kaja de Vibe Malling (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).