

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-517

10.6.2022

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Advokatansvar – pantefravikelse – uaktsom rådgivning?

Klager (til sammen 18 investorer/långivere) ble i 2017 invitert til å bistå med kapital i forbindelse med finansiering av et byggeprosjekt. Ved inngåelse av låneavtalen mottok klager et informasjonsdokument med nøkkelinformasjon om prosjektet. Her fremgikk det at lånene, som samlet var på kr 16,5 millioner, skulle sikres ved andre prioritets pant etter kr 9 millioner til fordel for en bank. Utbygger utarbeidet videre likelydende låneavtaler hvor det ble nedfelt at advokat B. på vegne av klager påtok seg en depotfunksjon. Investorlånet ble deretter sikret og tinglyst med pant pålydende kr 20 millioner med advokat B. som registrert panthaver på vegne av klager. I januar 2019 ble det tinglyst ett nytt etterstående pant i eiendommen på kr 20 millioner til fordel for banken. Pantet var forutsatt å ha førsteprioritet i eiendommen, og var ment å erstatte det opprinnelige pantet på kr 9 millioner. Etter at det var innhentet samtykke fra samtlige investorer/långivere, ble pantefravikelsen effektivisert den 15.5.19. Byggeprosjektet ble slått konkurs i desember 2019, og klager rettet senere et krav mot advokat B. for tap som følge av prioritetsfravikelsen. Kravet ble begrunnet i at advokaten hadde opptrådt uaktsomt ved å ikke påse at klager forstod konsekvensene av pantefravikelsen, og at det ikke ble ført tilstrekkelig kontroll med at de innhentede samtykkene var reelle. Selskapet har avvist at det foreligger ansvar i saken, og vist til at klager heller ikke har blitt påført et økonomisk tap som gir grunnlag for utbetaling under advokatens ansvarsforsikring. Nemndas flertall kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om advokat B. har handlet erstatningsbetingende uaktsomt ved utførelsen av sitt oppdrag for klager, og da særlig i forbindelse med håndteringen av prioritetsfravikelsen til fordel for en bank.

Advokat B. har tegnet profesjonsansvarsforsikring i selskapet som ifølge vilkårene omfatter:

4 Hva som inngår i forsikringen

Forsikringen omfatter sikredes rettslige erstatningsansvar for skade som er voldt under utøvelse av advokatvirksomhet.

...

5.1 Forsikringen omfatter

Forsikringen omfatter

Formueskade

- økonomisk tap som ikke er en følge av en person- eller tingskade.

Klager ble i 2017 forespurt om å bistå med kapital i et byggeprosjekt. I forbindelse med inngåelse av låneavtalen mottok klager et informasjonsdokument med nøkkelinformasjon om prosjektet.

Her fremgikk det at prosjektet skulle gi klager en avkastning i form av rente på lånet, som for de fleste var på 8 %. Lånene, som samlet var på kr 16,5 millioner, skulle sikres ved andre prioritets pant etter kr 9 millioner til fordel for en bank.

Utbygger utarbeidet deretter likelydende låneavtaler hvor det ble nedfelt at advokat B. på vegne av klager påtok seg en depotfunksjon. I låneavtalen pkt. 4 er oppdraget beskrevet slik: Som sikkerhet for lånet stiller Låntaker andre prioritets sideordnet pant i S... , gnr. ... bnr. ... i ... som eies av Låntaker, innenfor en samlet ramme for alle långiverne i Investorlånet, på samlet inntil NOK 20 000 000. Sikkerheten har prioritet etter førsteprioritetspant som er avsatt for lån til en bank med NOK 9 000 000.

Lånet skal ikke utbetales til Låntaker før andreprioritets sideordnet pant på NOK 20.000.000 i henhold til denne låneavtale er etablert. Oppgjørsansvarlig eiendomsmegler ved gjennomføringen av kjøp av g.nr. ... b.nr. ... i Oslo besørger dette.

For å forenkle prosessen med etablering av pantet, oppbevaring av pantedokumentet, seksjonering av eiendommen og sletting av pantedokumentet er sikkerheten utstedt til advokat ... Advokatfirmaet ... Hun skal sørge for at panteretten blir tinglyst før lånet utbetales til Låntaker. Da lånet skal benyttes til å kjøpe g.nr. ... b.nr. ... i ... skjer overføring av lån til Låntaker mot panterett via eiendomsmegler engasjert av selger av g.nr. ... b.nr. ... i Videre skal advokat ... oppbevare pantedokumentet, samtykke til seksjonering og slette pant ved tilbakebetaling av deler av lånet med renter i forbindelse med salg av seksjon/hele lånet med renter i forbindelse med salg av seksjoner.

....

Advokat ... har rett til å transportere pantedokumentet til annen advokat hun utpeker for å ivareta oppgavene hun har etter dette punkt.

Långiver gir ved å undertegne denne låneavtale en ugjenkallelig instruks til advokat ... om å opptre i h.t. dette punkt. Låntaker forpliktelser seg likeså overfor advokat ... i forhold til dette punkt.

Investorlånet ble på denne bakgrunn sikret og tinglyst med pant pålydende kr 20 millioner med advokat B. som registrert panthaver på vegne av klager.

I januar 2019 ble det tinglyst et nytt etterstående pant i eiendommen på kr 20 millioner til fordel for en bank. Pantet var fra banken sin side forutsatt å skulle ha førsteprioritet i eiendommen og var ment å erstatte det opprinnelige pantet på kr 9 millioner. Klager var etter det opplyste ikke direkte involvert i disse forhandlingene, men fikk tilsendt en likelydende e-post fra utbygger den 31.1.19 hvor følgende fremgikk:

Viser til samtale vedrørende tinglysning av byggelån fra ... i forbindelse med oppføring av hus A og hus B. ... utvider kredittrammen nå i slutfasen i forbindelse med oppgjør for husene som nå blir levert. I forbindelse med registrering av nytt pant ber vi samtlige bekrefte på mail fortløpende.

I skrivende stund er lånet hos ... på 8,3 MNOK.

Til advokat ...,

Undertegnede har ytet lån til ... AS. Lånet er et av flere lån på tilsammen inntil NOK 16.500.000, som er betegnet Investorlån i låneavtalen.

Som sikkerhet for lånet har låntaker, ... AS stillet pant i ..., gnr ... bnr ... i .. . Gnr ... bnr ... i ... som eies av låntaker. Sikkerheten er stillet innenfor en ramme for alle långiverne i Investorlånet på samlet inntil NOK 20.000.000. Sikkerheten har i henhold til låneavtalen og grunnboken prioritet etter pant pålydende NOK 9.000.000 til ... (org.nr. XXX).

For å forenkle håndteringen av sikkerheten er pantedokumentet som sikrer Investorlånet (herunder mitt lån) utstedt til advokat ..., Advokatfirmaet .

Jeg samtykker i at advokat ..., som er panthaver for pant på NOK 20.000.000 til sikkerhet for Investorlånet (herunder mitt innlån) viker prioritet for pant pålydende NOK 20.000.000 til ... (org.nr. XXX) slik at

Investorlånets pant får prioritet etter NOK 20.000.000 til ... (org. nr. XXX). ... (org. nr. XXX) sin sikkerhet på NOK 9.000.000 forutsettes samtidig slettet.

I dagene etter at e-posten fra utbygger ble distribuert mottok advokat B. tilbakemeldinger med samtykkeerklæring fra klager, hvorav siste samtykke ble oversendt via utbygger 13.5.19.

Pantefravikelsen ble deretter effektivert den 15.5.19. Senere ble det ifølge klager avdekket, og erkjent at de fire siste samtykkeerklæringene var forfalsket av utbygger ved at de fikk registrert falske e-postadresser som fremsto som e-postadresser tilhørende de fire långiverne. Forholdene er etter det opplyste politianmeldt og under etterforskning.

Byggeprosjektet ble slått konkurs i desember 2019.

Den 10.8.20 meldte klager saken til advokatens ansvarsselskap med krav om erstatning som følge av uaktsomt rådgivning. Selskapet besvarte henvendelsen 1.9.20 og vedla kommentarer fra advokat B. Fra advokatens uttalelse datert 31.8.20 hitsettes:

Oppdrag for ...

Advokatfirmaet ... har hatt et oppdrag for Oppdraget er en ren depotfunksjon for en "gjort obligasjon". Bakgrunnen er at daværende 50% eier i ..., varamedlem til styret og daglig leder i selskapet, ..., kontaktet meg høsten 2017. Han er utdannet jurist og siviløkonom og foresto arbeidet med prosjektet ..., stiftelse av ..., utarbeidelse av dokumenter og inngåelse av kontrakter.

... opplyste at ...(som var under stiftelse) skulle kjøpe eiendommen ... med lånefinansiering som skulle sikres med lik pant for flere innlånere. Han lurte på hvordan dette kunne ordnes. Jeg redegjorde for at det kunne etableres ved at innlånerne fikk sideordnet pant i en gjort pantobligasjon. Standard låneavtale ble utarbeidet i samarbeide mellom ... etter at ... hadde bedt meg ta depotrollen for slik "gjort pantobligasjon". Årsaken til at jeg bidro til å utarbeide standard låneavtale var å sikre at depotoppdraget jeg hadde påtatt meg ble inntatt i låneavtalen. Dette for å sikre at innlånerne ble informert om depotoppdraget (herunder omfanget av oppdraget) samtidig med at de inngikk låneavtale. Arbeidet med låneavtalen er således del av depotoppdraget jeg påtok meg.

...

Som det fremgår er oppdraget å etablere panteretten ved kjøp av eiendommen ..., oppbevare pantedokumentet, samtykke til seksjonering og slette pant ved tilbakebetaling av deler av lånet med renter i forbindelse med salg av seksjon/ hele lånet med renter i forbindelse med salg av seksjoner. Det er således et rent depotoppdrag for en "gjort pantobligasjon". Advokatfirmaet ... har ikke hatt andre oppdrag for ... / fakturert selskapet for andre oppdrag enn dette.

Som det fremgår gir långiver meg instruks ved underskrift på låneavtalen. Dette er del av depotoppdraget. Ved en "gjort pantobligasjon" inngås de underliggende låneavtaler mellom långiver og låntaker. Jeg har ikke bistått ved inngåelse av låneavtalene. Jeg har ikke hatt kontakt med långiver eller låntaker i forbindelse med inngåelse av avtalene. (Jeg har i et tilfelle blitt kontaktet direkte av en långiver i forbindelse med inngåelse av låneavtale. Jeg oppfattet det slik at han kontaktet meg for å sikre at jeg var informert om innlånet.) Da jeg ikke har bistått ved inngåelse av låneavtaler, har jeg heller ikke informasjon om hva som har passert eller blitt avtalt i forbindelse med låneinngåelsene. Selskapet har heller ikke informert eller konsultert meg i forbindelse med låneinngåelsene. Det tilligger forøvrig ikke min rolle/depotfunksjon å ta stilling til eks gyldigheten av en låneavtale eller det nærmere innhold. Dette tilligger partene i låneavtalen/e.

Som det fremgår av standard låneavtale pkt 3 og teksten inntatt ovenfor, skal innlån betales til klientkonto for ... hos Advokatfirmaet ... Dette er for å sikre depotfunksjonen (gi oversikt over hvem som er innlåner samt mulighet til å etablere pantet før lånemidler ble overført til låntaker ...).

Pantet ble etablert ved ... AS kjøp av eiendommen ... og via selgers eiendomsmegler. Advokatfirmaet ... bisto ikke ved overdragsavtalen av eiendommen.

Jeg bemerker for ordens skyld at verken jeg eller andre i vårt firma har påtatt oss oppgjørsoppdrag ved tilbakebetaling av lånene.

Advokatens ansvarsselskap avsto kravet 14.12.20 med følgende begrunnelse:

Saken oppsummert:

Slik saken fremstilles står vi overfor en utbygger som ikke har hatt kontroll på økonomien i prosjektet. Det er foretatt irregulære utbetalinger fra selskapet, og styreleder erkjenner gjennom dokumentfalsk å ha misledet både långivere/investorer og adv. B... i den hensikt å øke tilgangen på kapital i selskapet og i tilstøtende selskaper.

Underliggende argumenteres med at adv. B..., ved å påta seg oppdrag med håndtering av pantesikkerhet i forbindelse med finansieringen av prosjektet, samtidig har påtatt seg ansvar for prosjektets godhet og dessuten må holdes erstatningsrettslig ansvarlig for ikke å ha oppdaget dokumentfalsk hos oppdragsgiver.

Bobestyrers innberetning av 21.01.2020:

Etter vår henvendelse til bobestyrer ..., mottok vi den 11 desember bobestyrers innberetning til ... byfogdembete. Innberetningen er datert 21.07.2020 og må antas kjent av adv Innberetningen er også signert av styreleder Det registreres at ... også er styreleder i selskapet som er opplyst å skulle fungere som eier- og utviklingsselskap for prosjektet

... forklarer at byggeprosessen ble påbegynt i 2017, men stanset opp i Q3 2019 som følge av likviditetsproblemer. Bakenforliggende årsak til selskapets insolvens skyldes at kostnadene i forbindelse med byggeprosjektet ble høyere enn forutsatt. Selskapet hadde derfor ikke midler til å fullføre byggeprosjektet. På side 7 i rapporten opplyses at gjennomgangen av transaksjonshistorikken fra og med august 2017 til og med konkursåpningstidspunktet viser flere overføringer fra selskapet til nærstående selskaper. Boet har til hensikt å undersøke disse disposisjonene nærmere.

På side 11 under pkt 8.1 sies følgende om kreditorenes stilling;

Realisering av selskapets eiendom antas å kunne gi full dekning til panthavere på første og andre prioritet, samt delvis dekning til panthavere med tredje prioritets pant.

Økonomisk tap er ikke dokumentert:

Etter gjennomgåelse av den foreløpige revisorrapporten fremstår det uklart om det foreligger noe økonomisk tap for dine klienter. Det er heller ikke konkretisert noe krav. I lys av dekningsgraden for panthavere legges til grunn at erstatningskravet først og fremst gjelder en mulig manglende avkastning for långiverne/investorene.

Styreleders illojale opptreden:

For øvrig kommenteres at forrykkelsen av pantesikkerhet i prosjektet skjedde på bakgrunn av ... utvidelse av lånerammen. Ordinært kunne man tenkt seg at den økte tilgangen på kapital ville gitt et økonomisk mer robust prosjekt ettersom eiendommen ville kommet nærmere ferdigstillelse og dermed oppebåret høyere verdi. Man må kunne anta at dette også var utgangspunktet for långivernes/investorenes samtykke i å stille seg bak ... økte innskudd i prosjektet. Det forhold at utbyggerselskapet ... deretter forvaltet tilgjengelig kapital illojalt og opptrådte utenfor aksjelovens bestemmelser om god forretningsskikk må ligge utenfor advokat B ... ansvarssfære.

Det foreligger ingen begrunnelse for advokatansvar:

Vi kan vanskelig se at advokat B. har påtatt seg oppdrag som forvalter av selskapet og prosjektet. Dette er oppgaver og ansvar som tilligger styreleder for tidligere ... og I tillegg må det uansett falle utenfor en advokats omsorgsplikt å avdekke klientens dokumentfalsk rettet mot egen oppdragstaker.

Det var deretter ytterligere korrespondanse mellom partene, men selskapet fastholdt at det ikke var grunnlag for utbetaling under profesjonsansvarsforsikringen.

Klager har anført at advokat B. har opptrådt uaktsomt i forbindelse med håndteringen av prioritetsfravikelsen til fordel for banken, og at det er årsakssammenheng mellom den uaktsomme rådgivningen og tapet. Advokaten var allerede klagers representant gjennom å sitte på fellespanetet på kr 20 millioner. Oppdraget med å bistå i forbindelse med pantefravikelsen var et nytt oppdrag hvor advokaten måtte forsikre seg om at klager forstod hva de samtykket til og føre nødvendig kontroll med at de innhentede erklæringene var reelle. Dersom det ikke hadde blitt inngått avtale om prioritetsfravikelse, ville prosjektet den gang kunne blitt solgt for tilnærmet samme pris som ble oppnådd av boet (kr 22,5 millioner). Dette ville gitt klager tilnærmet full

dekning. Istedenfor har oppgjøret i sin helhet gått til dekning av foranstående pantekreditorer som gjennom pantevikelsen fikk sikkerhet for ca. kr 20 millioner i stedet for det avtalt foranstående pantet på kr 9 millioner.

Ved å bistå med å vike prioritet i forhold til en annen långiver har advokaten således påtatt seg/etablert et rådgivnings-omsorgsansvar. Dette må gjelde uavhengig av om det inngås en oppdragsavtale og/eller om sikrede fakturerte klager i ettertid. Klager var ellers ikke involvert i forhandlingene og ble ikke gjort kjent med bakgrunnen for at banken skulle få utvidet sikkerhet. Advokatens etterfølgende rolle i prosjektet underbygger også hennes rolle som rådgiver for klager. Da advokaten i november 2019 ble gjort kjent med at flere av samtykkene var forfalsket, tok hun kontakt med de fire investorene som ikke hadde gitt sitt samtykke, og ba om skriftlig bekreftelse på om de var rett avsender av erklæringene sendt i april.

Videre har klager vist til at konsekvensen av prioritetsvikelsen var at investorlånene i realiteten ble usikrede, noe advokaten burde påsett at långiverne forstod. Informasjonen som ble gitt i e-post av 31.1.19 var ikke tilstrekkelig, og ga ikke klager indikasjon på at pantet ville bli utnyttet ved å ta opp ytterligere lån fra banken. Prosessen ble fremstilt å være en nødvendig formalitet i forbindelse med oppgjøret som ikke hadde noen betydning for klagers posisjon som panthaver. Det ble heller ikke gitt noen opplysninger om at banken skulle gi ytterligere lån, eller avtalt noe møte mellom advokaten og klager. At advokater har et slikt omsorgsansvar er poengtert i nyere rettspraksis, jf. bl.a. LB-2018-27239 og LB-2019-32731.

Advokatens håndtering ved innhenting av erklæringene/samtykkene til den nye låneavtalen fremstår også som uaktsom. Det eksisterte ingen form for kontrollrutiner, og advokaten la til grunn usignerte e-poster uten å kunne verifisere at de kom fra rett person. Konsekvensen av manglende rutiner på dette punkt var at det ikke ble avdekket at de fire siste samtykkeerklæringene var forfalsket. I og med at det i realiteten ikke forelå samtykke fra fire långivere var forutsetning for å vike prioritet heller ikke til stede.

Endelig har klager anført at saken egner seg for vurdering hos Finansklagenemnda da det utelukkende er anmodet om at nemnda tar stilling til ansvarsspørsmålet. Bevisbildet i forhold til ansvarsgrunnlaget er klart, og saken kan vanskelig anses å reise problemstillinger som ikke kan løses ved kun skriftlig behandling.

Selskapet har avvist ansvar og fremholdt at det ikke er grunnlag for utbetaling under advokatens profesjonsansvarforsikring. Advokaten har ikke påtatt seg et oppdrag som forvalter av selskapet og prosjektet. Dette er oppgaver og ansvar som bl.a. tilligger styreleder og utbygger. Det synes videre å være enighet om at bistand i tilknytning til investorenes prioritetsfravikelse for det nye lånet i banken ikke lå innenfor advokatens oppdrag. Anførselen om at tiltak knyttet til utvidelsen av bankens lån er et nytt oppdrag fremstår derfor som konstruert. Det må være låneavtalen med avtalte endringer (samtykket til prioritetsvikelser) mellom låntaker og investor som danner grunnlaget for advokatens aktsomhetsplikt. I låneavtalen pkt. 4 står det at sikkerheten har prioritet etter førsteprioritets pant som er avsatt for lån til banken med kr 9 millioner. Prioritetsfravikelsen i tilknytning til bankens økte lånebeløp innebærer en utvidelse av låneavtalen, og det må legges til grunn at investorene ved sin samtykkeerklæring har forstått dette.

Vedrørende prioritetsfravikelsen er det anført at advokaten ikke sjekket grunnboken ved pantefrafall slik at det ikke ble oppdaget at banken allerede hadde slettet pantet på kr 9 millioner. I dialogen mellom representanter for prosjektet/eiendommen og banken i januar 2019 fremgår det imidlertid at advokaten oppstilte som vilkår for prioritetsfravikelsen at samtlige investorer samtykket, og at banken først slettet pant på kr 9 millioner. Det fremkommer også av

korrespondansen at banken stilte prioritetsvikelse som vilkår for at prosjektet kunne trekke på byggelånet. Bakgrunnen for dette er Kartverkets avvisning av betingede erklæringer.

I alle tilfelle kan selskapet ikke se at advokaten har opptrådt uaktsomt ved å ikke opplyse om at forutsetningene i låneforholdet var betydelig fraveket ettersom bankens førsteprioritetspant etter låneavtalen skulle benyttes til byggelån. Klager var informert om både investorlånet og banklånet gjennom informasjonsdokumentet, herunder at dette var ment å finansiere kjøp av eiendommen, dekke byggekostnader, finansieringsutgifter, kostnader til eiendomsmegler og andre relevante kostnader. Det fremgår ikke av Låneavtalens pkt. 2 at bankens førsteprioritetspant på kr 9 millioner bare skulle benyttes til byggelån. Selskapet kan heller ikke se at det faller innenfor en advokats ansvarssfære å avdekke klientens dokumentfalsk rettet mot advokaten.

Avslutningsvis har selskapet fastholdt at det ikke er dokumentert et økonomisk tap og vist til at det er uklart hvorvidt selskapet var suffisient mot slutten av 2018 – altså før kapitalutvidelsen i selskapet.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig under sikredes profesjonsansvarsforsikring.

Finansklagenemnda Skades flertall, Trine-Lise Wilhelmsen og Trine Vøien, bemerk:

Flertallet mener denne saken reiser bevismessig spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvorefter 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. 10.6.13 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 2018-077.

Saken reiser en rekke faktiske spørsmål om ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap som bør belyses med muntlige forklaringer i en hovedforhandling. Nemnda peker på at denne typen profesjonsansvarssaker ikke egner seg for skriftlig saksbehandling i en nemnd, jf. FinKN 2018-575, 2018-077 og 2021-1275.

Klager anfører at det kun er reist spørsmål om det foreligger ansvarsgrunnlag. Men dette spørsmålet løser ikke saken. Flertallet mener det vil være i strid med hensynet til effektiv bruk av ressurser å diskutere deler av en sak hvor resten av saken uansett må fremmes for en domstol.

Nemndas mindretall, Alexander Venås, bemerk:

Klagerne to sentrale anførsler som begrunner at advokaten har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt, er for det første at hun ikke forsikret seg "om at de som avga erklæringer var rettighetshavere etter fellesobligasjonen hun forvaltet ", og for det andre at hun ikke forsikret seg "om de som avga erklæringer faktisk skjønnte hva de gikk med på".

For mindretallet fremstår det, iallfall på bakgrunn av den dokumentasjonen som er fremlagt for nemnda, såpass klart at klagerne må gis medhold i den første anførselen, at dette tvistepunktet ikke kan avvises etter lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. Hva gjelder saken for øvrig, slutter mindretallet seg til flertallets konklusjon om at saken kan avvises, da den fremstår mer kompleks å ta stilling til.

Advokaten påtok seg et "depotoppdrag", som selskapet omtaler det som. Klagerne var långivere, og ifølge låneavtalen mellom långiverne og låntakeren innebar "depotoppdraget" at hun skulle "forenkle prosessen med etablering av pantet, oppbevaring av pantedokumentet, seksjonering av

eiendommen og sletting av pantedokumentet", jf. låneavtalens pkt. 4 tredje avsnitt. I siste avsnitt i pkt. 4 i er det fremhevet at långiverne ga advokaten "en ugjenkallelig instruks om å opptre iht. dette punkt". Av det vedlagte pantedokumentet til låneavtalen fremgikk det at advokaten utad skulle fremstå som "panthaver". Av låneavtalen og den forutgående informasjonsbrosjyren til långiverne fremgikk det at de skulle ha andreprioritets pant bak førsteprioritets pant inntil kr 9 millioner.

Advokaten avvek imidlertid fra denne "instruksen" i låneavtalen pkt. 4 ved å senere godta en prioritetsvikelse på långivernes vegne. Godtakelsen skjedde etter at advokaten hadde fått mottatt en rekke e-poster fra låntakeren/pantsetteren, som fremstod som videresendte e-poster fra den enkelte långiver med samtykke til "økt pant" og lignende. I etterkant har det vist seg at noen av e-postene var forfalsket av låntakeren/pantsetteren. Fire av klagerne samtykket aldri til prioritetsvikelsen.

Mindretallet er enig med klagerne i at det må være erstatningsbetingende uaktsomt at advokaten ikke stilte strengere krav til samtykket enn hun gjorde. Advokatens handlingsalternativ, å motta samtykket direkte fra den enkelte långiver, og ikke bare kontraktsmotparten (låntaker/pantsetter), fremstår åpenbart. Det gjelder et strengt uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere, og mindretallet peker på at det må ha fremstått betryggende for långiverne at ifølge låneavtalen så var "sikkerhet" for lånet ivaretatt av en advokat.

For mindretallet fremstår det derfor klart at det foreligger grunnlag for erstatning for de fire klagerne som aldri samtykket til prioritetsvikelse. Hvor stort tap som eventuelt er forårsaket, gir ikke klagen anledning til å ta stilling til. Mindretallet har heller ikke, som nevnt innledningsvis, tatt stilling til om de øvrige klagerne som avga erklæringer, "faktisk skjønnte hva de gikk med på" og hvilken betydning det eventuelt har.

Mindretallet er derfor kommet til at klagerne må gis delvis medhold, og at saken for øvrig avvises.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).