

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-120

12.2.2024

Gjensidige Forsikring ASA

Ansvar

Advokatansvar – bistand i forbindelse med eiendomstransaksjon.

Klager engasjerte sikrede som sin advokat til bistand med å svare kreditorer som forsøkte å tvangsinndrive krav mot klager, oppstått som følge av at klager ikke fikk realisert et utbyggingsprosjekt på sin eiendom. Det ble ikke inngått noen formell oppdragsavtale mellom sikrede og klager. Gjennom et nyopprettet selskap tilbød sikrede seg å kjøpe klagers eiendom. Det ble deretter opprettet et selskap med formål å utvikle eiendommen. Et eiendomsselskap, som også var sikredes klient, kjøpte 70 % av aksjene i selskapet, et finansieringsselskap kjøpte 15 % av aksjene, mens sikredes selskap beholdt 15 %. Det nyopprettede selskapet, v/sikrede, inngikk så avtaler med klager om henholdsvis kjøp av eiendommen, opsjon som ga klager rett til å kjøpe tilbake deler av eiendommen, en arbeidsavtale der klager ble ansatt i utviklingsselskapet for å forvalte og drifte dette, og en husleieavtale som ga klager rett til å bebo eiendommen. Klager ble senere sagt opp fra sin stilling da det på daværende tidspunkt ikke var aktuelt å utvikle tomten ytterligere. Utviklingsselskapet lyktes ikke med å få sin utbyggingssøknad godkjent av kommunen. Som følger av at selskapet ikke overholdt sine forpliktelser overfor banken, ble det begjært tvangssalg i 2019 for et uoppgjort krav på kr 14 000 000. Den 3. juli 2020 kom medhjelper K. med sin innstilling i tvangssaken. Det ble her anbefalt at et bud på kr 15 000 000 fra B. AS, hvor sikrede var eier, ble stadfestet. Budet ble senere stadfestet av tingretten. Klagers utinglyste avtalefestede retter falt etter dette bort. Eiendommen ble på ny solgt fra B. AS for kr 13 000 000 i september 2021 da B. AS ikke greide å overholde sine forpliktelser. Klager fremsatte krav ovenfor sikredes ansvarsforsikring 10.7.20 og anførte at sikrede hadde opptrådt ansvarsbetingende uaktsomt i forbindelse med hennes advokatbistand. Foretaket avviste klagers krav da det etter foretakets oppfatning ikke var sannsynliggjort at sikrede hadde opptrådt ansvarsbetingende uaktsomt. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 6 600 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fremsatt under sikredes advokatansvarsforsikring.

Ifølge pkt. 4.2 "Hva forsikringen omfatter" fremgår:

(...)

Forsikringen omfatter

- Sikredes rettslige erstatningsansvar for økonomisk tap påført tredjeperson under utøvelse av virksomhet hos eller for sikrede, herunder idømte kostnader og sivile erstatningskrav i straffesak knyttet til arbeid for klient.

Sikrede kom i kontakt med klager i 2016 i forbindelse med at en av sikredes klienter, H. AS, vurderte om de skulle kjøpe klagers eiendom.

Klager hadde fått avslag på sin byggesøknad, og eiendommen var på dette tidspunkt beheftet med pantekrav og utlegg for ca. kr 11,2 mill. Det var videre fremmet begjæring om tvangssalg av klagers bank, strømmen var stengt av og kommunale avgifter ikke betalt på flere år.

Sikrede bistod klager med å svare kreditorer som forsøkte å tvangsinndrive krav fra klager. Det ble ikke inngått noen formell oppdragsavtale mellom klager og sikrede i denne forbindelse, men det er fra klagers side opplyst at sikrede tok betalt for tjenestene hun utførte. Sikrede har opplyst at hennes advokatbistand var begrenset til tvangssalgprosessen. Klager engasjerte advokat V. til å bistå seg 6.10.16. I følge sikrede representerte hun ikke sikrede etter denne dato.

Gjennom et nyopprettet selskap tilbød sikrede seg å kjøpe klagers eiendom. Det ble deretter opprettet et selskap med formål å utvikle eiendommen. Et eiendomsselskap, som også var sikredes klient, kjøpte 70 % av aksjene i selskapet, et finansieringsselskap kjøpte 15 % av aksjene, mens sikredes selskap beholdt 15 %. Det nyopprettede selskapet, v/sikrede, inngikk så avtaler med klager om henholdsvis kjøp av eiendommen, opsjon som ga klager rett til å kjøpe tilbake deler av eiendommen, en arbeidsavtale der klager ble ansatt i utviklingsselskapet for å forvalte og drifte dette, og en husleieavtale som ga klager rett til å bebo eiendommen. Samtlige avtaler var datert 14.7.16.

Klager fikk ikke lønn under prøvetiden og den 20.1.17 mottok hun en oppsigelse fra sikrede. Oppsigelsen var begrunnet i at det på det daværende tidspunkt ikke var aktuelt å utvikle tomten ytterligere.

Det oppstod uenighet mellom klager og utviklingsselskapet om den utbyggingen som det ble søkt om til kommunen. På dette grunnlag fremtvang klager krav om innløsning av opsjonen den 24.1.17. Som følge av uteblitt svar sendte klager en begjæring om midlertidig forføyning til tingretten 21.8.17.

I en etterfølgende utenrettslig mekling ble det senere inngått en skriftlig avtale mellom klager og B. Utvikling AS, som ga klager rett til å erverve en del av eiendommen, med den forutsetning at kommunen godkjente en justert byggesøknad.

B. Utvikling AS lyktes ikke med å få sin utbyggingssøknad godkjent av kommunen. Klager kunne derfor ikke gjøre avtalen gjeldende. Som følger av at selskapet ikke kunne overholde sine forpliktelser overfor banken, ble det begjært tvangssalg i 2019 for et uoppgjort krav på kr 14 000 000.

Den 3.7.2020 kom medhjelper (K. Adv.) med sin innstilling i tvangssaken. Det ble her anbefalt at et bud på kr 15 000 000 fra B. AS, hvor sikrede var eier, ble stadfestet. Det ble presisert at utinglyste heftelser på eiendommen ville falle bort dersom budet ble stadfestet, noe som innebar at de avtalefestede rettighetene til klager ville falle bort.

Budet ble stadfestet av tingretten. Klager var ikke kjent med hvordan dette ble fulgt opp, men ble etter hvert kjent med at eiendommen hadde blitt solgt til T. eiendomsutvikling for kr 13 000 000 i september 2021, fordi B. AS heller ikke hadde klart å overholde sine forpliktelser.

Klager fremsatte krav ovenfor sikredes ansvarsforsikring 10.7.20.

Foretaket avsto kravet 7.9.20 da det la til grunn at forutsetningene for ansvar ikke var til stede.

Klager krever erstatning under ansvarsforsikringen til sikrede og har i det vesentlige anført at sikrede har opptrådt ansvarsbetingende uaktsomt under utførelsen av sitt advokatoppdrag for klager. Sikrede har bevisbyrden for hvorvidt det er inngått oppdrag om juridisk bistand eller ikke. Foreliggende faktura viser at sikrede har bistått klager uten at det har vært inngått en skriftlig

oppdragsbekreftelse. Da sikrede er den profesjonelle part, påhviler det henne å opplyse klient om at oppdraget skal avsluttes.

Klager anfører at sikrede har brutt RGA 2.1.2, idet sikrede anføres å ha påtatt seg en rolle hvor hennes personlige økonomiske interesse kom i konflikt med klienten (klager) sine interesser. Da klager og sikrede underskrev kontraktene i august 2016, var sikrede eier av selskapet B. Utvikling AS og var samtidig advokaten til klager. Dette er i strid med advokatetiske regler.

Sikrede var klagers advokat, samtidig som hun var leder og eier av selskapet som kjøpte aktuelle eiendom av klager. I tillegg var sikrede klager sin arbeidsgiver og utleier, samtidig som hun var klagers advokat. Det er således klart at sikrede har hatt flere roller på tvers av parter og selskaper. Hun har således opptrådt klart grovt uaktsomt, herunder klart i strid med advokatetiske regler.

Klager anfører videre at sikrede forhindret henne i å tinglyse en pantobligasjon på den aktuelle eiendommen, fordi bankforbindelsen ikke måtte få vite om dette.

Klager anfører at hun har lidd et økonomisk tap på minst kr 6 600 000 som følge av sikredes handlinger. Tapet fordeler seg på tap ved oppgjør på forskuttering på kr 600 000, og utestående krav på eiendommen som ble nektet tinglyst av sikrede på kr 5 000 000. Det anføres å foreligge årsakssammenheng mellom det anført ansvarsbetingende forhold og det økonomiske tapet som klager har lidd.

Forsikringsforetaket har i det vesentlige anført at det ikke er sannsynliggjort at sikrede har opptrådt ansvarsbetingende uaktsomt i forbindelse med utøvelsen av advokatoppdraget ovenfor klager.

Fra foretakets side fremholdes at sikredes advokatbistand til klager begrenset seg til tvangssalgprosessen fra A., samt forhandlinger med Nav og Lånekassen for å redusere kravene. Klager var i alle fall representert ved en annen advokat fra oktober 2016. Hendelsesforløpet etter september 2016 anføres å være uten betydning for uaktsomhetsvurderingen i relasjon til profesjonsansvarsforsikringen.

Foretaket opplyser at sikrede bestrider at hun forhindret klager i å tinglyse pantobligasjonen på eiendommen.

Foretaket anfører at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger et økonomisk tap. Klagers selgerobligasjon og eventuelt kravet mot selskapet gikk tapt. Foretaket kan imidlertid ikke se at det godtgjør et reelt tap i den størrelsesorden som er anført. En forutsetning for dette ville vært at eiendommen ble utviklet som forutsatt. Foretaket viser til at eiendommen i 2016 var krevd tvangssolgt av klagers bank, og klager hadde da krav og utlegg mot seg på kr 11 200 000.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes ansvarsforsikring.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige 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. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes "der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål", jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Sikredes ansvar overfor klager vil bl.a. avhenge av oppdragskontrakten. En slik kontrakt er ikke fremlagt, og det er uklart for nemnda hva slags oppdrag sikrede hadde ovenfor klager. Dette

spørsmålet bør belyses ved umiddelbar bevisførsel.

Klager anfører at:

I ettertid viser det seg at kommunen ville ha akseptert byggeplanene og prosjektet ville ha blitt realisert. Årsaken til at det ikke hadde blitt realisert tidligere var at (B. Utvikling AS) hadde gjentatte ganger fylt ut feil på søknadspapirene og ikke fulgt opp etterspørsler om dokumentasjon fra kommunen. Dette har medført avslag i byggesøknadene. Dersom dette hadde vært fylt ut riktig fra begynnelsen ville problemet ikke ha oppstått og søknaden ville ha blitt godkjent.

Det er uklart for nemnda hva som ligger i denne anførselen og om de arbeidsoppgavene som her beskrives var en del av sikredes advokatoppdrag ovenfor klager eller en annen rolle. Også dette bør belyses med muntlige forklaringer i en hovedforhandling. Det kompliserer også bevisvurderingen at det faktum saken baseres på, ligger flere år tilbake i tid.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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