

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-292

9.4.2024

Gjensidige Forsikring ASA

Ansvar

Advokatansvar – bistand i forbindelse med gjennomføring av dekningssalg.

Klager engasjerte sikrede (advokat) i forbindelse med gjennomføring av et dekningssalg, samt fremsettelse av erstatningskrav etter at kjøper trakk seg fra kjøpet av sikredes eiendom. Erstatningskravet ble bestridt av kjøperne. Det ble fra kjøpernes side blant annet anført at ethvert krav uansett var foreldet. Sikrede rådgga deretter klager til ikke å forfølge kravet videre da kjøperne, etter sikredes vurdering, fremstod å ikke være søkekode. Klager forlikte senere saken med kjøperne. Klager fremsatte krav mot sikrede og anførte at sikrede hadde opptrådt ansvarsbetingende uaktsomt ved å ikke foreta fristavbrytende skritt på et tidligere tidspunkt. Som følge av at fristavbrytende skritt ikke ble tatt, så ble foreldelse tema under forliksforhandlingene med motpart og hadde betydning for det forlik som ble inngått. Foretaket avsto kravet og viste til at erstatningskravet ikke ble foreldet mens sikrede var engasjert i saken. Under enhver omstendighet bygget sikredes vurdering av fristartstidspunktet på en aktsom og forsvarlig rettsanvendelse. Foretaket anførte videre at det, under henvisning til kjøpernes dårlige økonomi, ikke forelå årsakssammenheng mellom en evt. uaktsomhet og et tap. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt, og viste til at klagers krav ikke ble foreldet i det tidsrommet hvor sikrede var engasjert til å bistå klager.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 586 658

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under sikredes advokatansvarsforsikring.

Klager solgte en bolig til samboerpar B. ("kjøperne") etter bud på kr 1 200 000 i februar 2017. I stedet for å betale kjøpesummen, ble det i mars 2017 inngått en leieavtale på kr 7 000 per måned frem til avtalt overtakelse i februar 2018.

Kjøperne var ikke i stand til å betale husleien og flyttet ut av huset etter kort tid. Kjøperne gikk også bort fra kjøpet uten å betale kjøpesummen under henvisning til at dårlig vannkvalitet gjorde boligen ubeboelig.

Klager kontaktet sikrede for bistand i forbindelse med dekningssalg av boligen, samt erstatningskrav fordi kjøpet var trukket. Sikredes oppdragsbekreftelse datert 9.3.18 anga i pkt. 3 at:

3. Oppdraget gjelder bistand i forbindelse med gjennomføring av dekningssalg og erstatningskrav etter trukket kjøp av eiendom.

Dekningssalget av boligen ble pga. et dårlig marked først gjennomført i 2021. Salgssummen var kr 1 070 000, med et nettotap på kr 130 000 for klager. Kjøperne betalte heller ikke husleie i tidsrommet de bodde i klagers bolig, noe som totalt utgjorde kr 81 500.

Sikrede fremsatte 9.7.21 krav om erstatning overfor kjøperne pålydende prisforskjellen etter dekningsalget tillagt forsinkelsesrente fra 28.2.18 frem til dekningsalget fant sted 15.6.21. Videre var kravet tillagt utgifter til DNB Eiendom AS, samt juridisk bistand. Kravet var totalt på kr 581.184,50.

Kjøperne bestred ansvar og anførte bl.a. at ethvert krav uansett var foreldet.

Sikrede rådet ved årsskiftet 2021/2022 klager muntlig om ikke å forfølge kravet videre fordi kjøperne etter sikredes vurdering ikke fremstod som søkegode.

Sikrede henvendte seg deretter til klager i e-post 3.3.22, med spørsmål om videre skritt i saken:

Hei,

I henhold til avtale utarbeider jeg nå forliksklage til (M.) forliksråd.

I denne forbindelse har jeg foretatt noen undersøkelser vedrørende (kjøperne)

Begge er nå bosatt på (F. i K. kommune), på hver sin adresse.

Skatteliste for 2020: (B.) inntekt 0,- formue 0. (G.) inntekt 154 935,- formue 0,-

Siden begges formue er 0,- må det antas at de begge leier bolig og at de heller ikke ellers eier noe det kan tas pant i.

Det stemmer altså at de ikke er søkegode (med mindre det har skjedd store endringer i deres økonomi det siste året). Dette innebærer at dersom du skulle vinne frem med ditt krav mot dem, så er det allikevel liten sjans for at du faktisk vil få pengene dine. Spørsmålet er om du allikevel ønsker å gå videre med saken?

Klager besvarte henvendelsen på e-post 9.3.22:

Hei (sikrede).

Da er vi kommet til det vi i utgangspunktet visste. Da ser jeg ikke noen hensikt i å fortsette om du mener det samme. Ha en fin dag

(klager)

I e-post 25.3.22 bekrefter sikrede så at hun avsluttet oppdraget:

Hei (klager),

Slik saken står, er jeg enig med deg. Det hjelper dessverre lite å ha rett når det ikke er noe å hente hos motparten.

Da avslutter jeg denne saken og sender faktura til forsikringsselskapet. Du vil få tilsendt faktura på egenandelen.

Klager fremsatte krav mot sikrede 20.12.22.

Klager hadde fortsatt prosessen mot kjøperne, som ble innklaget for forliksrådet. Rettsmøte ble gjennomført 14.6.23. I rettsmøte ble det inngått et forlik der kjøperne, som ikke lenger var samboere, aksepterte å betale henholdsvis kr 10 000 og kr 90 000 til klager.

Det er opplyst at det på klagetidspunktet kun var blitt innbetalt kr 10 000, og at resterende krav var henvist namsfogden for tvangsinn drivelse. Klager mente kjøperne var søkegode og at kravet var verdt å forfølge.

Klager krever erstatning for tap påført av sikredes handlinger/unnlater under sikredes ansvarsforsikring.

Sikrede er ansvarlig etter det strenge profesjonesansvaret for advokater for brudd på god advokatskikk. En advokat må ha kontroll på løpende foreldelsesfrister og være bevisst på de problemstillinger foreldelse reiser for oppdraget.

I den foreliggende sak hevdet klagers motpart at saken var foreldet. Rettstilstanden vedrørende foreldelsesfristens utgangspunkt i en sak som denne er uklar, og sikrede burde ha foretatt fristavbrytende skritt. Sikrede kunne enkelt avklart dette spørsmålet på denne måten. Den eneste rettsavgjørelsen der spørsmålet er behandlet, er LF-2018-136392. Retten kom til at foreldelsesfristen først begynner å løpe ved misligholdet, noe som i herværende sak innebærer at foreldelse ikke var inntrådt, men avgjørelsen er avsagt under dissens, og spørsmålet er fremdeles uavklart. Fordi fristavbrytende skritt ikke ble tatt, ble foreldelse tema under forliksforhandlingene med motparten og hadde betydning for det forliket som ble inngått.

Klager bestrider foretakets påstand om at kjøperne ikke er søkegode og viser til at klagers forfølgning av kravet har gitt positive resultater, og at det er tatt utlegg i den ene kjøper (G.) sin lønnsinntekt, hvor inndrivelse vil kunne påbegynnes i august 2024.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og bestrider at sikrede har opptrådt ansvarsbetingende uaktsomt. Sikrede har hatt klagers beste interesser i tankene og fulgt opp saken samvittighetsfullt i samsvar med RGA pkt. 3.1, pkt. 2, 4 og 5.

Erstatningskravet var ikke foreldet mens sikrede var engasjert i saken. Under enhver omstendighet bygger sikredes vurdering av friststartstidspunktet på en aktsom og forsvarlig rettsanvendelse, jf. flertallets uttalelse i LF-2018-136392: *"Flertallet mener at de beste grunner taler for at foreldelsesfristen starter å løpe først på det tidspunkt hvor dekningsavgiften var gjennomført"*.

Etter foretakets oppfatning var uansett ikke tilleggsfristen etter § 10 utløpt når klager i mars 2022 ga uttrykk for at de ikke ønsket at sikrede skulle ta ut forliksklage.

Foretaket bestrider at det foreligger årsakssammenheng mellom en evt. uaktsomhet og et tap. Kjøperne har dårlig økonomi, og dette bekreftes av at avtalt forlikssum, utover innbetalte kr 10 000, nå forsøkes inndrevet med bistand fra namsmannen.

Inndrivelse av manglende husleie var ikke en del av sikredes oppdrag for klager, selv om husleiekravet ble nevnt og brukt som et "forhandlingskort" overfor kjøperne i forsøket på å komme fram til en minnelig løsning.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes advokatansvarsforsikring.

Sikredes ansvarsforsikring omfatter rettslig erstatningsansvar som sikrede pådrar seg overfor oppdragsgiver i egenskap av advokat utover avtalt egenandel.

Nemnda ser først på spørsmålet om det foreligger ansvarsgrunnlag, dvs. om det er tale om uaktsomhet med utgangspunkt i den normen for profesjonell adferd som gjelder for advokater, jf. bl.a. Rt-1995-1350 og Rt-2000-679.

Den fremlagte oppdragsbekreftelsen pkt. 3 angir:

3. Oppdraget gjelder bistand i forbindelse med gjennomføring av dekningsavgift og erstatningskrav etter trukket kjøp av eiendom.

Ordlyden angir at oppdraget gjelder "gjennomføring av dekningsavgift og erstatningskrav etter trukket kjøp av eiendom". Det fremgår ikke av ordlyden at sikrede skulle foreta inndrivning av ubetalt leie slik sikrede anfører. Nemnda kan ikke se at teksten er "kortfattet", eller at det av andre grunner må innfortolkes at sikrede også skulle drive inn leien.

Klager anfører at sikrede opptrådte uaktsomt ved å ikke ta fristavbrytende skritt i saken. Spørsmålet om foreldelse av et erstatningskrav mot en advokat i en situasjon med dekningsavgift er avgjort ved lagmannsrettens avgjørelse LF-2018-136392, hvor flertallet kom til at fristens

utgangspunkt er det tidspunkt dekningsalget er gjennomført. Dette må regnes som gjeldende rett inntil Høyesterett har kommet til et annet resultat selv om det var dissens i dommen. Klagers krav i saken ble i så fall ikke foreldet i det tidsrommet hvor sikrede var engasjert til å bistå klager.

Det foreligger etter dette ikke ansvarsgrunnlag i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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