

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-299

20.3.2025

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Profesjonsansvar for rettshjelper – fristoversittelser.

Sikrede bistod klager som rettsmedhjelper i forbindelse med en reklamasjonssak på en bolig. Kjøper tok ut forliksklage mot klager og fremsatte krav om heving og erstatning. Sikrede innga ikke tilsvaer innen fristen. Forliksrådet avsa fraværdsdom, hvor kjøper fikk medhold i sine krav. Deretter begjærte sikrede oppfriskning av fraværdsdommen. Forliksrådet tok ikke begjæringen til følge, da begjæringen var innkommet for sent. Klager anket til tingretten og begjærte gjenåpning og oppfriskning av fraværdsdommen. Tingretten avsa kjennelse, hvor verken begjæring om oppfriskning eller gjenåpning ble tatt til følge. I kjennelsen uttalte tingretten at det var mer enn rimelig sannsynlighetsovervekt for at en ny behandling av saken ikke ville medføre en endring av betydning for klager. Deretter fremsatte klager et krav om erstatning under sikredes ansvarsforsikring. Klager mente at det ikke var grunnlag for heving, og at han derfor var påført et tap som følge av sikredes fristoversittelser. Foretaket avviste ansvar. Som begrunnelse viste foretaket til at klager ikke hadde sannsynliggjort årsakssammenheng mellom tapet og anførselen om sikredes uaktsomhet. Det ble vist til uttalelsene i tingrettens kjennelse. Nemnda kom til at klager ikke hadde sannsynliggjort årsakssammenheng mellom sikredes fristoversittelser og det anførte økonomiske tapet, og viste til at det ikke var fremlagt dokumentasjon på at saken ville ha fått et annet resultat dersom den ble prøvd på nytt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 898 359

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under sikredes profesjonsansvarsforsikring.

Sikrede bistod klager som rettsmedhjelper i forbindelse med en reklamasjonssak for en bolig. Klager solgte boligen i 2019 og mottok reklamasjon fra kjøper om at boligens kjeller ikke ble godkjent som utleieenhet. Kjøper tok 3.9.21 ut forliksklage mot klager, som fikk frist til å gi tilsvaer innen den 13.10. Kjøper fremsette et hevingskrav og et erstatningskrav på kr 677 768, som blant annet omfattet dokumentavgift, verditap og inflasjon. Det ble ikke inngitt tilsvaer. Forliksrådet avsa fraværdsdom den 5.11.21 hvor kjøpsavtalen ble hevet. Klager ble dømt til å tilbakebetale kjøpesummen på kr 3 550 000 og en erstatning på kr 677 768 i tillegg til sakskostnader.

Sikrede begjærte 18.02.22 oppfriskning. Forliksrådet tok ikke begjæringen til følge, da begjæringen var innkommet for sent.

Klager ansatte ny prosessfullmektig, som anket til tingretten og begjærte gjenåpning den 27.4.22. Tingretten avsa kjennelse 9.2.23, hvor verken begjæring om oppfriskning av forliksrådets dom eller begjæring om gjenåpning ble tatt til følge. I kjennelsen skrev tingretten blant annet følgende:

Retten har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke forelå slike ukjente faktiske forhold da saken ble behandlet, at avgjørelsen høyst sannsynlig ville blitt en annen dersom de hadde vært kjent. Det er videre mer

enn rimelig sannsynlighetsovervekt for at en ny behandling av saken ikke vil lede til en endring av betydning for parten.

Begjærende part har anført at det mellom partene kun var avtalt en utvidelse av eksisterende bruks/boareal, og ikke at underetasjen skulle utgjøre en egen boenhet. Det er anført at dette ikke kom tydelig frem ved behandlingen i forliksrådet, og at disse opplysningene vil kunne føre til et annet resultat ved fornyet behandling.

Retten finner ikke dette sannsynliggjort. Det var begjærende part som selv sto for søknaden til kommunen om bruksendring til egen bruksenhet i kjelleren. I oppgjørsavtalen med Privatmekleren har partene deretter avtalt at begjærende part skulle stå ansvarlig for å få, godkjenning av utleieenhet'. Senest ved utfyllingen av overtakelsesprotokollen ble det påført skriftlig at man fortsatt ventet på 'godkjenning av utleieenhet'. Kjøper benyttet deretter sin tilbakeholdsrett som følge av mangelen, og holdt tilbake 150 000 kroner av kjøpesummen. Søknad om bruksendring til egen bruksenhet i kjelleren ble deretter avslått med endelig virkning den 06.01.2020.

Det fremstår således tilstrekkelig sannsynliggjort at partene hadde en felles forståelse av at avtalen inkluderte en egen godkjent utleieenhet i kjelleren, som ikke ble godkjent av kommunen ved den etterfølgende søknadsprosessen. Det er videre tilstrekkelig sannsynliggjort at dette utgjorde en så vesentlig mangel ved selgers ytelse at det muliggjorde heving av avtalen.

Begjæringen om gjenåpning tas etter dette ikke til følge.

Klager meldte etter dette krav om erstatning til sikredes ansvarsforsikring. Klager viste til at sikrede oversatte tilsvaksfristen og fristen for å be om oppfriskning. Klager anførte at dette var forsettlig eller grovt uaktsomt, og at han var påført et tap på kr 898 359. Klager mente også at vilkåret om årsakssammenheng var oppfylt. Etter tvisteloven § 31-4 bokstav a, jf. § 31-5 måtte det foreligge opplysninger om faktiske forhold som ikke var kjent da saken ble behandlet som tilsa at det var «høyst sannsynlig» at konklusjonen ville blitt en annen dersom de hadde vært kjent. Klager viste til at «høyst sannsynlig» var et meget strengt beviskrav. Dersom det var en alminnelig sivil sak, så ville beviskravet derimot vært alminnelig sannsynlighetsovervekt. Ved ordinær behandling av saken ville det springende punktet vært hvem av partenes forklaring som var mest troverdig. Ifølge klager var det sannsynlighetsovervekt for at domstolen ville ha kommet til at hans versjon var mest troverdig dersom han kunne forklart seg og ført vitner. Klager anførte også at dersom sikrede ikke hadde oversett fristene, så ville han fått presentere sin sak med muligheter til å oppnå et langt bedre resultat.

Foretaket avviste kravet og viste til at klager ikke hadde sannsynliggjort årsakssammenheng mellom kravet og anførselen om uaktsomhet fra sikrede. Det var ikke sannsynliggjort at resultatet ville ha blitt et annet dersom saken var blitt behandlet i forliksrådet.

Klager påklaget avslaget og viste til at tingretten hadde tatt feil om at dette var en uteblivelsesdom. Klager mente at tvisteloven § 31-4 bokstav a ikke var anvendelig i saken. Det ble vist til en artikkel fra Schei m/fer. I artikkelen het det at bestemmelsen var uanvendelig for retten når den saksøkte fravær har avsagt dom i saksøkte favør og da basert på hans fremstilling, jf. § 16-10 annet ledd, og denne dommen er blitt rettskraftig.

Foretaket fastholdt avslaget. Det var ikke sannsynliggjort årsakssammenheng mellom fristoversittelsen og tapet. Foretaket viste til begrunnelsen i tingrettens kjennelse av 9.2.23. Tingretten uttalte at det var «mer enn rimelig sannsynlighetsovervekt for at en ny behandling av saken ikke vil lede til en endring av betydning for parten».

Klager krever erstatning for sitt tap under sikredes ansvarsforsikring. Sikrede har oversett tilsvaksfristen til forliksklagen og fristen for å begjære oppfriskning. Dette er en grov overtredelse, særlig fordi selgerne hadde akseptert å tilbakeholde kr 150 000 som sikkerhet for at man ikke fikk omregulert kjellerarealet til boligformål. Forliksrådet la kun til grunn det som saksøker hadde

nedlagt påstand om. Det er stor sannsynlighet for at forliksrådet ville ha kommet til et annet resultat dersom det hadde kjent begge sider av saken. Klager ville ikke ha samtykket til at forliksrådet kunne avsi dom i saken. Forliksrådet kan ikke avsi dom dersom kravet er over kr 200 000. Dersom ikke begge parter samtykker til at forliksrådet kan behandle saken, vil saken innstilles med mulighet for å bringe saken inn for tingretten ved stevning. I tillegg ville saken vært for omfattende til at forliksrådet kunne ha satt seg tilfredsstillende inn i saken. Ved behandling i tingretten ville saken kunne blitt behandlet i full bredde, herunder med vitneførsel. Det ville også vært stor sannsynlighet for at saken kunne bli forlikt.

Klager anfører også at tingretten tok feil om at det var en uteblivelsesdom. Klager anfører at tvisteloven § 31-4 bokstav a ikke er anvendelig i saken, under henvisning til en artikkel fra Schei m/fler. I artikkelen fremkommer det at bokstav a er uanvendelig for retten grunnet den saksøktes fravær har avsagt fraværssdom i saksøktes favør og da basert på hans fremstilling, jf. § 16-10 annet ledd, og denne dommen har blitt rettskraftig. Klager anfører at det bevismaterialet som saksøkte kan fremskaffe ville vært uten betydning for avgjørelsen ved fraværssdom ved det fremsagte krav. Klager viser i denne sammenheng til LH-2019-56743 med videre henvisninger. Klager har aldri fått fremlegge noen dokumentasjon på sitt krav. Forliksrådet har kun lagt til grunn den argumentasjon og de dokumenter som er fremlagt av saksøker. Saken har altså aldri blitt prøvd. Klager anfører at det er stor sannsynlighet for at resultatet ville blitt et annet dersom han hadde fått prøvd saken sin.

Klager anfører at han er påført et tap på kr 697 351 fordi kjøpekontrakten ble hevet i forliksrådet. I tillegg var boligen påført skader tilsvarende kr 150 437 i henhold til takst.

I forbindelse med behandlingen for Finansklagenemnda anfører klager at det ikke var grunnlag for heving. Klager anfører at det aldri var avtalt at leiligheten i kjelleretasjen skulle være en egen seksjon. Det vises til partenes kjøpekontrakt, hvor det ikke står noe om at det var en forutsetning at det skulle foreligge en egen leilighet i kjelleretasjen. Videre viser klager til at kjøper brukte sin tilbakeholdsrett etter avhl. §§ 4-6 og 4-15 og holdt tilbake kr 150 000 som sikkerhet for godkjenning av utleieenhet. Avhl. § 4-6 regulerer kjøpers rett til å tilbakeholde så mye av kjøpesummen at det dekker kjøpers krav. Kjøper har selv risiko for at hun har et krav som svarer til summen som holdes tilbake. Det vises til Rt. 2006 s. 31. Klager anfører at kjøper har mistet sin hevingsrett ved å beregne tapet til kr 150 000.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at sikrede ikke er erstatningsansvarlig. Klager har ikke sannsynliggjort årsakssammenheng mellom sikredes fristoversittelse og det anførte økonomiske tapet. Spørsmålet som må stilles er om resultatet ville blitt annerledes dersom saken hadde blitt behandlet i forliksrådet. Foretaket anfører at klager ikke har sannsynliggjort at resultatet ville ha blitt annerledes dersom fristoversittelsen tenkes bort. Det vises til tingrettens kjennelse, hvor tingretten uttalte at det forelå «mer enn rimelig sannsynlighetsovervekt for at en ny behandling av saken ikke ville lede til en endring av betydning for parten». Den siste setningen i sitatet tilsier at tingretten basert på alminnelig sannsynlighetsovervekt kom til at saken ville ha fått samme resultat dersom fristoversittelsen tenkes bort.

Det har ikke betydning at saken ikke har vært prøvd. Denne anførselen fremførte klager også for tingretten. Men det nevnte sitatet fra tingrettens kjennelse tilsier at tingretten foretok den nødvendige prøvingen. Da vilkåret om årsakssammenheng ikke er oppfylt, er ikke sikrede erstatningsansvarlig overfor klager.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for klagers tap under sikredes profesjonsansvarsforsikring.

Nemnda legger til grunn at det er enighet om at det foreligger et ansvarsgrunnlag, da sikrede har oversett fristene for å inngi tilsvar og fristen for å begjære oppfriskning av fraværdommen. Spørsmålet er derfor om klager har sannsynliggjort at sikredes fristoversettelser påførte ham et økonomisk tap. Dette beror på om det er sannsynliggjort at saken ville oppnådd et annet resultat dersom sikrede ikke hadde oversett fristene.

Klagers tvist med kjøper gjelder etter det opplyste om partene hadde en felles forståelse av at kjøpsavtalen inkluderte en egen godkjent utleieenhet i kjelleren. Videre er det spørsmål om kjøper kunne heve avtalen og kreve erstatning som følge av at kommunen ikke godkjente utleieenheten i kjelleren. Ut fra sakens dokumenter forstår nemnda det slik at klager mener at det kun var avtalt en utvidelse av eksisterende bruks/boareal, og ikke at underetasjen skulle utgjøre en egen boenhet.

Spørsmålet blir etter dette om det er tilstrekkelig sannsynliggjort at klager og kjøper hadde en felles forståelse av at kjøpsavtalen inkluderte en egen godkjent utleieenhet i kjelleren, og i så fall, om kjøper kunne heve avtalen og kreve erstatning som følge av at kommunen ikke godkjente utleieenheten i kjelleren.

Utgangspunktet for vurderingen av disse spørsmålene må være tingrettens kjennelse av 9.2.23. I vurderingen av om fraværdommen kunne gjenåpnes, uttalte retten seg om en ny behandling av saken kunne medføre en endring av betydning for parten. Dette avviste retten:

Retten har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke forelå slike ukjente faktiske forhold da saken ble behandlet, at avgjørelsen høyst sannsynlig ville blitt en annen dersom de hadde vært kjent. Det er videre mer enn rimelig sannsynlighetsovervekt for at en ny behandling av saken ikke vil lede til en endring av betydning for parten.

Begjærende part har anført at det mellom partene kun var avtalt en utvidelse av eksisterende bruks/boareal, og ikke at underetasjen skulle utgjøre en egen boenhet. Det er anført at dette ikke kom tydelig frem ved behandlingen i forliksrådet, og at disse opplysningene vil kunne føre til et annet resultat ved fornyet behandling.

Retten finner ikke dette sannsynliggjort. Det var begjærende part som selv sto for søknaden til kommunen om bruksendring til egen bruksenhet i kjelleren. I oppgjørsavtalen med (megler) har partene deretter avtalt at begjærende part skulle stå ansvarlig for å få 'godkjenning av utleieenhet'. Senest ved utfyllingen av overtakelsesprotokollen ble det påført skriftlig at man fortsatt ventet på 'godkjenning av utleieenhet'. Kjøper benyttet deretter sin tilbakeholdsrett som følge av mangelen, og holdt tilbake 150 000 kroner av kjøpesummen. Søknad om bruksendring til egen bruksenhet i kjelleren ble deretter avslått med endelig virkning den 06.01.2020.

Det fremstår således tilstrekkelig sannsynliggjort at partene hadde en felles forståelse av at avtalen inkluderte en egen godkjent utleieenhet i kjelleren, som ikke ble godkjent av kommunen ved den etterfølgende søknadsprosessen. Det er videre tilstrekkelig sannsynliggjort at dette utgjorde en så vesentlig mangel ved selgers ytelse at det muliggjorde heving av avtalen.

Tingretten uttaler at det var «mer enn rimelig sannsynlighetsovervekt» for at en ny behandling av saken ikke ville medføre en endring for klager. Tingretten viste til at klager ikke hadde sannsynliggjort at partene kun hadde avtalt en utvidelse av eksisterende bruks-/boareal. Derimot tilsa bevisene at partene hadde en felles forståelse av at avtalen inkluderte en godkjent utleieenhet i kjelleren. Det ble vist til at klager selv hadde søkt til kommunen om bruksendring til bruksenhet i kjelleren. Videre stod det i oppgjørsavtalen at klager var ansvarlig for å få «godkjenning av utleieenhet», og i overtakelsesprotokollen at man ventet på «godkjenning av utleieenhet». Deretter benyttet kjøper sin tilbakeholdsrett som følge av mangelen. Tingretten mente også at det var tilstrekkelig sannsynliggjort at mangelen var så vesentlig at kjøper kunne heve avtalen.

Nemnda har ikke grunnlag for å overprøve tingrettens vurdering av om en ny prøving av saken ville medført et annet resultat. Tingrettens kjennelse tilsier at de skriftlige bevisene i saken viser at partene hadde en felles forståelse av at avtalen omfattet en egen godkjent utleieenhet i kjelleren. Det må da legges til grunn at partenes avtale innebar en forutsetning om at det ble godkjent en utleieenhet i kjeller, og at kjøper som følge av dette kunne heve avtalen og kreve erstatning når denne forutsetningen sviktet.

Klager anfører at beviskravet for gjenåpning er vesentlig strengere enn ved ordinær behandling av saken. For å kunne gjenåpne saken må det være høyst sannsynlig at resultatet ville ha blitt et annet, jf. tvisteloven § 31-4 bokstav a, jf. § 31-5. Ved ordinær behandling av saken i tingretten er beviskravet derimot alminnelig sannsynlighetsovervekt. Det er noe uklart hva sikrede mener med dette, men nemnda antar han mener det ikke kan legges vekt på tingrettens vurdering av gjenåpning i vurderingen av om sikredes fristoversittelse har påført ham et økonomisk tap. Nemnda kan ikke se at forskjellen i beviskrav har betydning i denne saken. Tingretten uttalte at det var «mer enn rimelig sannsynlighetsovervekt for at en ny behandling av saken ikke vil lede til en endring av betydning for parten». Deretter påpekte retten at det var sannsynliggjort at partene hadde en felles forståelse av at avtalen inkluderte en egen godkjent utleieenhet, og at kjøper som følge av dette kunne heve avtalen. Nemnda tolker dette slik at klagers sak ikke ville fått et annet resultat med beviskravet alminnelig sannsynlighetsovervekt.

Klager har påpekt at det ikke er adgang til å gjenåpne fraværdommer som forliksrådet har avsagt etter tvisteloven § 31-4 bokstav a. Nemnda kan imidlertid ikke se at dette har betydning for spørsmålet om en ny behandling av saken ville medført et annet resultat. Selv om tingretten ikke skulle ha vurdert gjenåpning av fraværdommen etter § 31-4 bokstav a, betyr ikke dette at tingrettens uttalelser om sakens materielle sider må tilsidesettes.

Klager anfører også at han aldri fikk prøve saken sin, og det er sannsynlig at saken ville ha fått et annet resultat dersom saken ble behandlet i tingretten i full bredde, herunder med vitneførsel. Nemnda kan ikke se at det er avgjørende at klager ikke fikk mulighet til å inngi tilsvaret eller føre saken sin. Det avgjørende er om det er fremlagt dokumentasjon på at saken ville ha fått et annet resultat dersom den ble prøvd på nytt, og nemnda kan ikke se at dette er tilstrekkelig sannsynliggjort.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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