

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-515

13.5.2026

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Advokatansvar – uaktsom rådgivning ved hjemmelsoverføring?

Sikrede (advokat) bistod klagers far med hjemmelsoverføringen til en eiendom i 2017–2018. Han lagde gavebrev og fylte ut de nødvendige dokumentene for hjemmelsoverføringen. Eiendommen ble overført til klager. Klagers far ble boende på eiendommen til han døde i 2024. Faren etterlot seg tre sønner. De to andre sønnene krevde at eiendommen skulle inngå i dødsboet ved skifteoppgjøret og anførte at disposisjonen ikke stod seg som livsdisposisjon. Klager godtok dette uten domstolsprøving. Klagers advokat kontaktet så sikrede, og det ble avholdt et møte angående oppdraget. Etter møtet ba klagers advokat om en bekreftelse på at det ikke ble vurdert behov for testament, og at sikrede var kjent med at klagers far skulle bli boende på eiendommen og ønsket å tilgodese klager fremfor hans brødre. Sikrede bekreftet dette. Klager meldte så inn et erstatningskrav under sikredes ansvarsforsikring og anførte at sikrede hadde opptrådt uaktsomt ved å ikke informere om hvordan disposisjonen kunne sikres arverettslig. Foretaket innhentet en forklaring fra sikrede. Sikrede forklarte da at oppdraget kun innebar bistand med selve hjemmelsoverføringen, og at det ble gjort vederlagsfritt for en tidligere klient. Partene hadde avtalt at klienten skulle ordne med selve tinglysingen selv. Sikrede stilte også spørsmål ved om disposisjonen rettslig sett var en dødsdisposisjon. Foretaket avsto kravet og anførte at det hverken forelå ansvarsgrunnlag eller årsakssammenheng. Klager anførte så at sikrede tidligere hadde bekreftet at det ikke ble vurdert behov for testament, og at sikrede var kjent med at klagers far ønsket å tilgodese ham. Foretaket innhentet en ny forklaring fra sikrede. Sikrede forklarte da at hans faktiske kunnskap ikke dannet rammene for oppdraget. Klager anførte deretter at selv om oppdraget kun innebar bistand med hjemmelsoverføringen, så burde sikrede ha informert om arverettslige problemstillinger, da oppdragets formål var klart. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav fremsatt under sikredes profesjonsansvarsforsikring.

Advokat A, heretter «sikrede», bistod klagers far med en hjemmelsoverføring av en eiendom i 2017–2018. Eiendommen skulle overføres vederlagsfritt fra klagers far til klager. Sikrede lagde de nødvendige dokumentene for hjemmelsoverføringen. Samtidig informerte sikrede om at klager selv måtte ordne med tinglysning. Sikrede tok ikke betalt for oppdraget, da klager var en tidligere klient. Eiendommen ble tinglyst på klager fra 2.1.18. Klagers far ble boende på eiendommen frem til sin død i 2024.

Klagers far døde i januar 2024. Han etterlot seg tre sønner. De to andre sønnene krevde at eiendommen skulle inngå i dødsboet ved skifteoppgjøret og anførte at disposisjonen ikke stod seg som livsdisposisjon. Klager godtok at eiendommen skulle inngå i dødsboet. Spørsmålet om

disposisjonen var en livsdisposisjon ble altså ikke overprøvd av en domstol. Eiendommen ble solgt for kr 2 200 000 og fortjenesten ble delt likt på de tre arvingene.

Klagers advokat tok så kontakt med sikrede. I brev av 24.4.24 ba klagers advokat om at sikrede bekreftet følgende:

Basert på opplysninger fra vår klient og samtale med deg forstår vi det slik at du bisto [klagers far] ved overføringen av eiendommen.

Slik vi oppfatter det, var du videre kjent med at [klagers far] ønsket at [klager] skulle overta eiendommen fremfor hans brødre. Vi forstår det videre som at det ikke ble vurdert være behov for noe testament. Vi forstår det også slik at du var kjent med at [klagers far] hadde planer om å bli boende på eiendommen etter hjemmelsoverføringen til [klager]

Vi ber for ordens skyld om en skriftlig bekreftelse på ovennevnte. Slik bekreftelse kan enten sendes per post eller e-post [...]

Sikrede bekreftet de nevnte opplysningene.

Klager fremsatte så et erstatningskrav overfor sikrede. Han anførte at sikrede hadde påført ham et tap ved at sikrede ikke hadde rådført klagers far om de arverettslige konsekvensene av disposisjonen og hvordan disposisjonen kunne sikres som livsdisposisjon. På oppdragstidspunktet var klagers far 75 år gammel, noe som gjorde det særlig aktuelt å opprette testament eller sikre realitet for gavedisposisjonen. Klager anførte at sikrede burde ha rådført faren om hvordan disposisjonen burde gjennomføres slik at den ble ansett som livsdisposisjon, eksempelvis ved at klager skulle overta ansvar for betaling av løpende utgifter eller opprette en leieavtale. Klager anførte at sikrede var klar over at klagers far ønsket at klager skulle overta eiendommen fremfor hans brødre. Ved å unnlate å sørge for realitet for disposisjonen ble ikke klagers interesser ivaretatt ved utførelsen av oppdraget. Klager anførte at han var påført et tap på 2/3 av eiendommens verdi. Subsidiært anførte klager at sikrede burde ha rådført klagers far om å opprette testament, slik at klager mottok 5/9 av eiendommens verdi.

Foretaket innhentet en forklaring fra sikrede. Sekretariatet har ikke mottatt den første forklaringen fra sikrede. Men ifølge foretakets e-post av 6.12.24 skal sikrede ha forklart følgende:

Motparten baserer sin vurdering på at oppdraget både omfattet de formelle og praktiske forhold for at hjemmelsoverføringen skulle stå seg i et fremtidig arveoppgjør. Min bistand var imidlertid begrenset og omfattet kun utferdigelse av de nødvendige dokumenter til hjemmelsoverføring. Som tidligere opplyst ble disse vedlagt oversendelsesbrevet med orientering om fremgangsmåten for tinglysning for videre oppfølging av klienten selv.

Etter det opplyste hadde [klager far] ikke formue utover den faste eiendom. Reglene om pliktdelsarv ville derfor begrenset hans mulighet til å testamentere over eiendommen. Etter mitt skjønn foreligger således uansett ikke årsakssammenheng mellom manglende opprettelse av testament og at eiendommen inngår i boet.

Både vurdering av ansvarsgrunnlaget og årsakssammenheng legger til grunn andre rammer for oppdraget enn de som lå til grunn for min bistand og at denne ble utført uten vederlag.

Motparten har anført kostnader til tinglysning av hjemmelsoverføring som økonomisk tap. Dette representerer kun tap dersom han hadde til hensikt å beholde eiendommen.

Foretaket avviste ansvar på bakgrunn av sikredes forklaring. Ifølge foretaket forelå hverken ansvarsgrunnlag eller årsakssammenheng.

Klagers advokat sendte inn klage. I klagen anførte advokaten at sikrede hadde bekreftet i e-post av 24.4.24 at han kjente til klientens ønsker og planer for eiendommen. Det ble anført at oppdraget omfattet rådgiving om hvordan overføringen kunne sikres realitet i lys av denne kunnskapen.

Foretaket innhentet så en forklaring fra sikrede angående e-posten av 24.4.24. Sikrede forklarte at den kunnskapen han hadde ikke definerte rammene for oppdraget. Han kunne derfor vanskelig se at det var motstrid mellom å være kjent med forholdene, og at bistanden var begrenset til hjemmelsoverføring. Sikrede fastholdt at oppdraget kun gikk ut på å sikre hjemmelsoverføringen. Han hadde utført oppdraget vederlagsfritt for en tidligere klient som han hadde vært forsvarer for. Sikrede avsluttet oppdraget ved oversendelse av skjøtet i utfylt stand. Selve tinglysingen skulle klagers far foreta selv. Videre skrev sikrede at så vidt han var kjent, var boets netto aktiva så lave at det ikke forelå noen friarv som kunne rådes over i et testament. Sikrede bestred derfor at det forelå årsakssammenheng/økonomisk tap. I tillegg påpekte sikrede at det ikke var åpenbart at disposisjonen skulle anses som en dødsdisposisjon. Eiendommen var regulert som fritidseiendom da den ble overført, noe som innebar andre krav til beboelse. Sønnen overtok det rettslige ansvaret over eiendommen og gjorde omreguleringen til bolig. Videre hadde sønnen opplyst at han bodde på eiendommen en periode. Det gikk også seks-syv år før faren døde. Sikrede mente at klager og hans advokat måtte bære risikoen for å ha vurdert den rettslige posisjonen feil.

Foretaket fastholdt avslaget. Som begrunnelse viste foretaket til at oppdraget kun innebar bistand med hjemmelsoverføringen fra klagers far til klager. Ut fra sakens opplysninger var det ikke noe som ga grunnlag for arverettslige vurderinger. Sikrede hadde ikke tilstrekkelig kunnskap om klientens familiære situasjon til å foreta slike vurderinger. Uansett mente foretaket at det ikke var dokumentert noe økonomisk tap.

Klager har i det vesentlige anført at sikrede er erstatningsansvarlig. Sikrede visste at klagers far hadde flere livsarvinger, og at han ønsket at klager skulle overta eiendommen fremfor de to andre barna. Det fremstod da som en naturlig del av advokatoppdraget å sikre at disposisjonen stod seg ved et fremtidig arveoppgjør. På oppdragstidspunktet var klagers far 75 år gammel, noe som medførte at det var særlig aktuelt å opprette testament eller å sikre at gavedisposisjonen skulle anses som livsdisposisjon. Som det fremgår av LB-2007-4800 kreves det at advokaten i forbindelse med oppdraget ser hen til andre risikoer som står i sammenheng med oppdraget. Oppgaven med å opprette gavebrev og skjøte ligger i kjernen av arveretten. Videre er rettsregelen i arveloven § 40 velkjent. Når en advokat innlater seg på et oppdrag som det foreliggende uten å kjenne de grunnleggende rettsreglers betydning, kan han vanskelig unngå å bli sterkt bebreidet.

Klager avviser at disposisjonen kan anses som en livsdisposisjon, slik foretaket har anført. Grensen mellom en livsdisposisjon og en dødsdisposisjon går på om disposisjonen vil få realitet etter arvelaters død. Foreliggende sak er et lærebokeksempel på en dødsdisposisjon, da mottaker først får faktisk rådgiver over eiendommen etter gavegivers død, jf. LB-2022-87638. Det kan ikke oppstilles et krav om at skadelidte må forfølge et utilsiktet søksmål for å sannsynliggjøre kravet sitt.

I forbindelse med nemndbehandlingen anfører klager at rammene for oppdraget ikke er avgjørende for aktsomhetsvurderingen. Sikrede kan ikke fritas for ansvar ved å anføre at bistanden var avgrenset til å utarbeide dokumenter for å gjennomføre hjemmelsoverføringen. Formålet med oppdraget var klart. Sikrede hadde en selvstendig plikt til å avklare relevante faktiske forhold og vurdere konsekvensene av disposisjonen i et arveoppgjør.

Forsikringsforetaket har i det vesentlige anført at sikrede ikke er erstatningsansvarlig. Sikredes oppdrag var utferdigelse av de nødvendige dokumenter til en hjemmelsoverføring av eiendommen. Oppdraget gjaldt ikke spørsmål om hjemmelsoverføringen skulle stå seg ved et fremtidig arveoppgjør. Dersom oppdraget skulle ha inkludert arveplanlegging, måtte sikrede ha hatt innsikt i økonomi og slektskap m.m. Dette er opplysninger som sikrede ikke hadde kjennskap til og som heller ikke var relevant for klagers henvendelse. At det gjaldt en vederlagsfri tjeneste

underbygger at oppdraget var av mindre omfang. Det har formodningen mot seg at man ville ha utført en omfattende juridisk tjeneste uten å ta betalt for det.

Videre anfører foretaket at klager ikke har sannsynliggjort at overføringen av eiendommen ikke ville stå seg i arveoppgjøret. Det er ikke dokumentert at disposisjonen er kjent ugyldig fordi den var en dødsdisposisjon. Sikrede har vist til at på overføringstidspunktet, så var eiendommen regulert som fritidsbolig. Dette innebærer andre krav til beboelse. Klager overtok ved hjemmelsoverføringen den rettslige rådigheten over eiendommen, herunder skatteansvaret. Tidsaspektet, at det gikk seks–syv år før faren døde, er også et moment i denne sammenheng.

For øvrig ville en eventuell manglende nettoformue utover denne faste eiendommen og reglene om pliktdelsarv innebære en begrensning for mulighetene til å testamentere. Avdøde hadde så langt sikrede kjente til ikke annen formue. Pliktberegningene ville i den aktuelle situasjonen begrenset muligheten til å testamentere fritt over eiendommen. Uavhengig av om det foreligger testament foreligger således intet økonomisk tap for klager som kan settes i årsakssammenheng med sikredes oppdrag.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig under sikredes profesjonsansvarsforsikring.

Nemnda 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 bevissspørsmål», jf. også FinKN 2017-408 og 2018-077.

Spørsmålet er om sikrede har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt ved utførelse av oppdraget for klagers far. Klager anfører at sikrede opptrådte uaktsomt ved å ikke informere klienten, klagers far, om hvordan overføringen av eiendommen kunne sikres i et arveoppgjør. Det anføres at klager er påført et tap fordi disposisjonen ble ansett som en dødsdisposisjon, slik at eiendommen inngikk i dødsboet.

Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon som belyser hva partene avtalte om oppdraget. Ettersom klienten har gått bort, er det kun sikrede som kan forklare seg om hva oppdraget gikk ut på. Sikrede har gitt noe ulike forklaringer i løpet av saken. Dette spørsmålet bør derfor belyses med muntlige forklaringer fra partene i en hovedforhandling.

Nemnda peker også på at spørsmålet om årsakssammenheng er uklart og bør avklares nærmere i en muntlig hovedforhandling. Spørsmålet om årsakssammenheng avhenger av om disposisjonen rettslig sett kan karakteriseres som en livsdisposisjon eller en dødsdisposisjon. Partene er uenige om disposisjonen reelt sett var en livs- eller dødsdisposisjon. Dette bør også avklares nærmere.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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