

5 JAN 2016

Justisdepartementet
Postboks 8005 Dep.
0030 OSLO

Vår ref.: 425284/ier

Deres ref.:

Trondheim, 30.12.2015

Høringsuttalelse – NOU 2015:3 «Advokaten i samfunnet – forslag om ny advokatlov»

OBOS Basale AS («Basale») viser til departementets høringsbrev vedrørende NOU 2015:3 «Advokaten i Samfunnet» og forslaget om ny advokatlov, samt høringsuttalelse fra vårt morselskap OBOS datert 28. desember 2015, som vi slutter oss til. Vi ønsker i tillegg å inngi følgende tilleggskommentarer:

1. Innledning

Basale er et heleid datterselskap av OBOS. Vår kjernevirksomhet er forvaltning og utvikling av næringsseiendom og eierselskaper på vegne av eierne, samt tilknyttede rådgivningstjenester. Vi ble etablert i 1990 og er Norges største frittstående forvalter av næringsseiendom, med datterselskaper/avdelinger over hele landet fra Alta i nord og til Sandefjord i sør.

Basale har – i likhet med vårt morselskap OBOS – sin egen in-house advokatvirksomhet. Advokatene i Basale yter advokattjenester til Basale-konsernet og i tillegg i noen grad til våre forvaltningskunder.

Forvaltning av næringsseiendom og eiendomsselskaper er en komplisert virksomhet, som krever utstrakt tverrfaglig kompetanse. I Basale jobber vi i tverrfaglige team på de enkelte forvaltningsoppdrag, med både autoriserte regnskapsførere/siviløkonomer, ingeniører/sivilingeniører, advokater, eiendomsmeglere mv. Dette anser vi som helt nødvendig for å kunne yte gode tjenester til våre kunder.

Med bakgrunn i våre erfaringer ønsker vi - i tillegg til det som er kommet frem i høringsuttalelsen fra OBOS – å komme med noen kommentarer i forhold til utvalgets forslag vedrørende internadvokater.

2. Internadvokater

Internadvokater kan etter dagens ordning yte bistand til andre enn sin arbeidsgiver, under forutsetning av at dette ikke blir den dominerende del av virksomheten.

Dersom utvalgets forslag skal forstås slik at det er ment å innsnevre dagens praksis, mener vi at dette vil kunne gi svært uheldige utslag.

Etter vår oppfatning utgjør internadvokatene et nyttig og kostnadseffektivt supplement til de ordinære forretningsjuridiske firmaene. I likhet med OBOS mener vi at dagens forståelse av adgangen til å yte bistand til andre enn egen arbeidsgiver bør videreføres.

Dersom internadvokater kun skal yte bistand til sin arbeidsgiver vil det medføre en innsnevring av arbeidsområdet for den enkelte advokat, og en innsnevring i arbeidsgivernes muligheter for å utnytte arbeidskapasiteten til sine medarbeidere. Internadvokatstillingene kan

bli mindre attraktive, samt at en del selskaper vil velge bort eller redusere omfanget av interne advokater.

I Basales virksomhet har internadvokatene i dag en viktig funksjon i forhold til utvikling og kvalitetssikring av våre produkter og tjenester, samt opplæring av øvrige ansatte. Advokatene deltar som juridisk ressurs inn i forvaltningsteamet på det enkelte oppdrag, og bistår oppdragsleder, teknisk forvalter og regnskapsfører ved behov.

I tillegg bistår advokatene også våre kunder og samarbeidspartnere når det oppstår behov for rettslig bistand. Internadvokatene er høyt spesialiserte eiendomsadvokater. De kjenner kundene, eiendomsselskapene, eiendommene og leietakerne godt, og kan bidra til effektiv tvisteløsning og øvrig rettslig bistand. Det er ikke nødvendig å lære opp en ekstern advokat i forhold til verken saksforholdet eller kundens behov, og saksinformasjon er lett tilgjengelig via forvaltningsteamet og forvaltningssystemene.

Det ville virke kunstig og lite hensiktsmessig dersom man skulle bli henvist til å innhente ekstern juridisk bistand i det øyeblikk denne går over fra å være «intern» og til å bli «ekstern» i den forstand at man sender en timefaktura til oppdragsgiveren.

Eiendomsutviklingsprosjekter er typisk tverrfaglige prosjekter, hvor jussen har sin naturlige plass sammen med økonomi/finans og teknisk rådgivning. Her bidrar internadvokatene i Basale sammen med bl.a. våre interne finansanalytikere og rådgivende ingeniører. Dette gir kostnadseffektive prosesser og gode resultater, noe våre kunder selvfølgelig setter pris på.

Slik det praktiseres i dag, har den eksterne bistanden som ytes av interne advokater et begrenset omfang. Internadvokatene tilbyr ikke sine tjenester fritt på det åpne marked, og de forvalter heller ikke klientmidler. Dagens praksis fungerer godt, og har så vidt vi vet heller ikke vært gjenstand for kritikk. Vi kan heller ikke se at den er i konflikt med prinsippet om advokaters uavhengighet. Almennelige regler om advokaters taushetsplikt og konfidensialitet, avklaringer av mulige interessekonflikter mv. kan ivaretas godt gjennom saksbehandlingsrutiner og systemer.

Vi ser en økende profesjonalisering av eiendomsbransjen, og et stadig mer komplisert regelverk som eiere og utleiere av fast eiendom må forholde seg til. I denne sammenhengen er det viktig med god forretningsjuridisk kompetanse. For selskaper som Basale vil det bli meget vanskelig å rekruttere og beholde denne typen kompetanse dersom arbeidsområdet til internadvokatene blir innsnevret slik det kan se ut for at utvalgets forslag legger opp til.

En kunne tenke seg at noen av de funksjoner som internadvokatene utfører i dag, vil kunne utføres av for eksempel prosjektledere med juridisk kompetanse - men uten advokatbevilling. I praksis vil det være vanskelig å rekruttere den typen kompetanse selskapene har behov for inn i slike stillinger, da selskapene antagelig vil tape i konkurranse med de ordinære forretningsadvokatfirmaene.

Med vennlig hilsen
OBOS Basale AS


Hilmar Auran
administrerende direktør


Inger Eriksen
konsernadvokat