

København, den 31. august 2017

Sagsnr. 2017 - 918/MKJ  
3. advokatreds

## K E N D E L S E

### Sagens parter:

I denne sag har [klager] klaget over [indklagede], [bynavn 1].

### Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have ydet tilstrækkelig rådgivning om tegning af ejerskifteforsikring i forbindelse med en ejendomshandel.

### Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 14. marts 2017.

### Sagsfremstilling:

[Klager] anmodede i forbindelse med køb af ejendommen [adresse], [bynavn 2], [indklagede] om bistand.

[Indklagede] fremkom i brev fremsendt via e-mail til [klager] den 23. april 2014 med sine bemærkninger til de i forbindelse med handlen tilvejebragte dokumenter. Af brevet fremgår bl.a.:

*”Der er fremlagt tilbud på ejerskifteforsikring fra [forsikringsselskab 1]. Sælger betaler halvdelen af præmien på den 5-årige standardforsikring, som koster kr. 13.177,00 hvilket udgør kr. 6.588,50. Der er tillige fremlagt tilbud på husforsikring også fra [forsikringsselskab 1]. Endelig er der fremlagt tilbud på ejerskifteforsikring fra [forsikringsselskab 2]. Som det fremgår, er forsikringen væsentlig dyrere hos [forsikringsselskab 2] end [forsikringsselskab 1]. [Forsikringsselskab 1] er et forholdsvis nyt forsikringsselskab, som jeg ikke har nogen dårlige erfaringer med, hvorfor jeg umiddelbart kan anbefale jer, at tegne forsikringen hos dem. Jeg anbefaler altid, at man tegner husforsikring og ejerskifteforsikring i samme selskab,*

*således at man undgår en eventuel tvist om, hvorvidt en skade er dækket af den eller anden forsikring. Der er dog visse personer, der kan opnå meget billig husforsikringer via medlemsskaber, og I disse tilfælde kan det oftest bedst betale sig at tage den billige forsikring, idet risikoen for, at der opstår en tvist om, hvorvidt en skade er omfattet af den ene eller den anden forsikring er forholdsvis sjældne.”*

[Klager] valgte at tegne ejerskifteforsikring gennem [forsikringsselskab 1].

Den 19. november 2016 blev [forsikringsselskab 3], der solgte forsikringer gennem [forsikringsselskab 1], erklæret konkurs. Den 8. december 2016 blev [forsikringsselskab 1] erklæret konkurs.

## **Parternes påstande og anbringender:**

### **Klager:**

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have ydet tilstrækkelig rådgivning i forbindelse med tegningen af ejerskifteforsikring.

Således forsømte [indklagede] i strid med Advokatrådets retningslinjer at rådgive om den særlige risiko, der kunne være ved at tegne forsikring gennem et selskab af denne karakter.

Den mangelfulde rådgivning relaterer sig ikke til risikoen for konkurs. Den mangelfulde rådgivning vedrører den særlige konstruktion, som gjaldt for [forsikringsselskab 1], og dermed, at selskabet var agentur for et udenlandsk forsikringsselskab. Der henvises i den forbindelse til Advokatrådets Responsumudvalgs responsum af 1. september 2016, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

*”I et brev af 3. august 2015 har De bedt Advokatrådets Responsumudvalg oplyse, om det vil være behørig opfyldelse af advokatens rådgivningsforpligtelse ved berigtigelse af ejendomshandler at rådgive om valg af ejerskifteforsikring udelukkende på basis af præmien (i) – eller om det tillige må forventes, at advokatens rådgivning inddrager spørgsmål om individuelle undtagelser til forsikringsdækningen (ii), sikkerheden ved deltagelse i garantiordningen (iii), samt udgifter og forsinkelser ved inddrivelse af skadeerstatninger fra [land 1] (iv).*

*De har oplyst, at baggrunden for spørgsmålet er, at et udenlandsk forsikringsselskab, [forsikringsselskab 3] i [land 1], de senere år har udbudt ejerskifteforsikringer her i landet med [forsikringsselskab 1] som agent. Det udenlandske selskab er efter det oplyste hverken medlem af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber eller undergivet samme kontrol fra Finanstilsynets side*

*som danske selskaber, ligesom der efter Deres opfattelse, uanset at selskabet har accepteret dansk lovvalg og værneting, kan være betydelige omkostninger forbundet med en eventuel tvangsmæssig inddrivelse af skadeserstatning i [land 1].*

*Sagen er behandlet på et møde i Responsumudvalget, der herefter udtalte:*

*Efter såvel retsplejelovens § 126, stk. 1, som pkt. 9.1 i de advokatetiske regler skal en advokat som klientens uafhængige rådgiver varetage dennes interesse grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klientens tarv tilsiger.*

*Det må herefter kunne forventes, at advokater, der beskæftiger sig med boligrådgivning, rådgiver om alle forhold, der vurderes at være af betydning for den konkrete handel, herunder naturligvis valg af ejerskifteforsikring, forudsat klienten ikke specifikt har fravalgt rådgivning om dette. Det er i den forbindelse naturligt, at rådgivningen omfatter orientering om betydningen af eventuelle individuelle vilkår dækningsmæssige forskelle under den udvidede ejerskifteforsikring samt den risiko, der måske kan være forbundet med at tegne en forsikring i et agentur fremfor i et dansk forsikringsselskab. Rådgivningen skal sikre, at klienten på et oplyst grundlag kan træffe beslutning om valg af ejerskifteforsikring.”*

Særlig omkring [forsikringsselskab 4's] holdning til sagen bemærkes, at [klager] sagtens kunne have brugt nogle tusinde kroner ekstra på en dyrere ejerskifteforsikring, hvis han havde haft grund til at tro, at han herved var blevet bedre forsikret.

## **Indklagede:**

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at bistanden blev ydet i april 2014, og at ingen kunne forudse, at [forsikringsselskab 1] 2½ år senere ville gå konkurs.

Stort set alle ejendomsmæglere fremlagde på daværende tidspunkt ejerskifteforsikring fra [forsikringsselskab 1] og anbefalede selskabet, idet ejendomsmæglerne modtog provision fra dette selskab.

[Forsikringsselskab 1] anførte i deres tilbud, at de ikke var medlem af Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber, men havde lavet en ordning, som sidestillede dem hermed.

[Indklagede] har tidligere i en periode været bestyrelsesmedlem hos [forening], hvor der ofte på bestyrelsesmøder blev drøftet forsikringsselskaber m.v. Ingen fandt anledning til at rådgive om, at man skulle undlade at tegne forsikring hos [forsikringsselskab 1], idet ingen kunne forestille

sig, at [forsikringsselskab 1] senere ville gå konkurs. Havde man som rådgiver haft den mindste mistanke herom, så ville man selvfølgelig have frarådet forsikringsselskabet.

[Forsikringsselskab 1] blev stiftet i 2006 og havde således på rådgivningstidspunktet eksisteret i mere end 8 år.

[Indklagedes] rådgivning fandt sted, mens han var ansat hos [advokatfirma]. [Advokatfirma] har tegnet ansvarsforsikring hos [forsikringsselskab 4], og [indklagede] er bekendt med, at [forsikringsselskab 4] i anden sag har afvist erstatningsansvar, idet begrundelsen er som følger:

*”[Forsikringsselskab 4] er naturligvis bekendt med [forsikringsselskab 1’s] konkurs og de udfordringer og besvær konkursen har medført for deres kunder.*

*Generelt ser vi, at det bliver gjort gældende, at den berigtigende advokat kunne og burde have råd- givet om, at [forsikringsselskab 1] ([forsikringsselskab 3]) ikke var omfattet af Garantifonden for Skadeforsikringsselskaber. Det er [forsikringsselskab 4’s] opfattelse, at det ikke kan anses for ansvarspådragende for den berigtigende advokat, at klienten ikke frarådes tegning af ejerskifteforsikring i [forsikringsselskab 1].*

*Garantifonden for Skadeforsikringsselskaber har en formue på 300.000.000 kr. til rådighed og kan - uanset størrelsen på det konkursramte forsikringsselskab - ikke anses for at være tilstrækkelig stor til at dække samtlige forsikringskunders krav i tilfælde af en konkurs. Af denne årsag kan eller bør medlemskabet af garantiordningen ikke være det afgørende parameter for advokatens rådgivning.*

*Der er som bekendt ved et politisk indgreb vedtaget en redningsordning for kunderne i [forsikringsselskab 1]:*

*For forsikringstagere med allerede anmeldte skader indebærer det, at Garantifonden overtager skadebehandling og udbetaling af eventuel erstatning. For ejerskifteforsikringer gælder, at selvrisko for den første anmeldte skade udgør kr. 20.000, mens selvriskoen for efterfølgende skader er uændret.*

*For øvrige forsikringstagere (og for forsikringstagerne generelt) indebærer det, at der gives særlig adgang til at tegne en ny ejerskifteforsikring, hvilket som bekendt ellers ikke er muligt, da ejerskifte- forsikringer kun kan tegnes i forbindelse med køb af fast ejendom. Den nye ejerskifteforsikring tegnes på markedsvilkår, hvilket for mange kunder formentlig vil betyde, at den tegnes til en højere præmie, end da de tegnede hos [forsikringsselskab 1].*

*Det er [forsikringsselskab 4’s] forståelse, at kravet om tegning af erstatnings- ejerskifteforsikring også ville have været tilfældet, hvis der havde været tale om et konkursramt forsikringsselskab hjemmehørende i Danmark.*

*Den vedtagne redningsordning indebærer således, at forsikringstagerne i det væsentligste stilles, som hvis [forsikringsselskab 3] havde været medlem af Garantifonden for Skadeforsikringsselskaber.*

*Et væsentligt moment er endvidere, at [forsikringsselskab 1] i langt størstedelen af tilfældene tilbød de ubetinget billigste ejerskifteforsikringer på markedet - ofte med en besparelse på flere tusinde kroner i forhold til det næst-billigste alternativ - og det må lægges til grund, at i særdeleshed prisen har været af afgørende betydning for mange klienter ved valget af ejerskifteforsikringer.*

*Den omstændighed, at klienterne ikke har modtaget rådgivning fra den berigtigende advokat om det manglende medlemskab af Garantifonden for Skadeforsikringsselskaber har dermed alene haft en meget begrænset betydning for beslutningen om, i hvilket selskab, der skulle tegnes ejerskifteforsikring.*

*Som udgangspunkt er det i øvrigt [forsikringsselskab 4's] opfattelse, at den berigtigende advokat ikke har pligt til at rådgive indgående om de bagvedliggende økonomiske og organisatoriske forhold i forsikringsselskaber, hvorfor det allerede af den årsag ikke kan anses for en fejl, hvis den berigtigende advokat ikke har oplyst om det manglende medlemskab af Garantifonden.*

*Omkring dette forhold oplyste [forsikringsselskab 3] / [forsikringsselskab 1] selv i både forsikringsbetingelser og på hjemmesiden, at der var etableret en løsning, som indeholdt samme beskyttelse. Der er ikke en særlig pligt for en advokat til at efterprøve den meddelelse som forsikringsselskabet gav."*

[Indklagede] kan fuldt ud tilslutte sig [forsikringsselskab 4's] synspunkt.

[Indklagede] har endvidere været i kontakt med det forsikringsselskab, hvor han nu er ansvarsforsikret, [forsikringsselskab 5]. [Forsikringsselskab 5] har bl.a. oplyst, at forsikringsselskabets standardsvar i disse sager er:

*"Vi kan hermed bekræfte, at vi har modtaget anmeldelse af jeres krav mod vores forsikringstager, advokat XX.*

*Vi har nu haft lejlighed til at se sagen igennem, og på denne baggrund kan vi meddele følgende:*

*Det er vores opfattelse, at XX ikke kan gøres erstatningsansvarlig i nærværende sag.*

*Rådgivningsforpligtelse for valg af ejerskifteforsikringsselskab vedrører efter vores opfattelse, ikke oplysning om manglende deltagelse i Garantifonden for skadeforsikringsselskaber.*

*På baggrund heraf er det vores overbevisning, at der ikke kan statueres et ansvarsgrundlag.*

*Hvis en domstol mod forventning skulle statuere, at der er en rådgivningsforpligtelse, da er det vores opfattelse, at der ikke ses at være årsagssammenhæng mellem den eventuelle manglende rådgivning og efterfølgende valg af ejerskifteforsikringsselskab.*

*Det har formodningen mod sig, at en oplysning om den risiko der måske kan være forbundet med at tegne en forsikring i et agentur fremfor i et dansk forsikringsselskab, ville have bevirket, at der var disponeret anderledes, da man således skulle have tegnet forsikring i et dansk og højst sandsynligt dyrere ejerskifteforsikringsselskab.*

*Hvis der igen mod forventning kan føres bevis for, at der var disponeret anderledes, da er det tillige vores opfattelse, at der ikke er lidt et erstatningsretligt relevant tab.*

*Idet den nyetablerede garantiordning samler op på allerede anmeldte og kendte skader, vil disse sager ikke udgøre et tab. Eventuelle fremtidige skader skal afdækkes ved etablering af ny ejerskifteforsikring. Etablering af ny ejerskifteforsikring udgør efter vores opfattelse heller ikke et tab, idet dette under alle omstændigheder havde været en konsekvens ved konkurs i et hvilket som helst andet forsikringsselskab, herunder danske forsikringsselskaber omfattet af Garantifonden for skadeforsikringsselskaber.*

*Sammenfattende skal vi herved meddele, at vi ikke kan anerkende nogen erstatningspligt på vegne af vores forsikringstager.”*

Ligesom vedrørende udtalelsen fra [forsikringsselskab 4] kan [indklagede] tilslutte sig [forsikringsselskab 5's] vurdering af sagen.

[Forsikringsselskab 1's] konkurs medførte for [klager] og tusindvis andre forsikringstagere naturligvis en uheldig og ubehagelig situation, som der – heldigvis – politisk blev fundet en løsning på, således at man som forsikringstager kan tegne hos forsikringsselskab for den resterende periode – naturligvis mod merbetaling.

Hverken advokater, ejendomsmæglere, banker, kreditforeninger eller andre rådgivere i ejendomsbranchen kunne forudse, at [forsikringsselskab 1], som havde været på markedet siden 2006, efterfølgende ville gå konkurs.

[Indklagede] finder på den baggrund, at der er ydet tilstrækkelig rådgivning til [klager] omkring tegning af ejerskifteforsikring, og at han ikke har tilsidesat god advokatskik i forbindelse hermed. [Indklagede] finder heller ikke, at han var forpligtet til at rådgive om risikoen for, at [forsikringsselskab 1] ville gå konkurs, da ingen kunne forudse dette.

Særligt omkring Advokatrådets Responsumudvalgs udtalelse bemærkes, at der i dette anvendes ordet ”måske” omkring risikoen ved at tegne forsikringen gennem et agentur.

### **Advokatnævnets behandling:**

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 17 medlemmer.

### **Nævnets afgørelse og begrundelse:**

Klager over advokater skal i medfør af retsplejelovens § 147 b, stk. 2, indgives inden 1 år efter, at klageren har fået kendskab til det, der klages over. Advokatnævnet finder, at det ikke kan udelukkes, at [klager] først i forbindelse med [forsikringsselskab 3's] og [forsikringsselskab 1's] konkurser fik det fulde kendskab til konsekvenserne ved, at ejerskifteforsikringen var tegnet hos udenlandsk selskab. Klagen er derfor rettidigt indgivet.

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik.

#### 10 medlemmer:

Disse medlemmer finder, at det indgår under advokatens opgave at rådgive om forsikringsproduktets indhold og dækning, hvorimod det som udgangspunkt falder uden for advokatens pligter at rådgive om risikoen for forsikringsselskabets konkurs og konsekvenserne heraf, herunder som følge af manglende medlemskab af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber, såfremt der ikke i øvrigt er konkret anledning hertil. Der lægges i den forbindelse vægt på, at forsikringsselskaber er underlagt væsentlige soliditetskrav og offentligt tilsyn.

Disse medlemmer finder imidlertid, at [indklagede] ved sit brev af 23. april 2014 har påtaget sig et videregående opdrag i relation til spørgsmålet om valg af ejerskifteforsikring, og at [indklagede] på den baggrund har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have rådgivet specifikt om, at ejerskifteforsikringer tegnet gennem [forsikringsselskab 1], nu under konkurs, ikke ville være dækket af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

#### 7 medlemmer:

Disse medlemmer tilslutter sig de 10 medlemmers vurdering af afgrænsningen af advokatens opdrag som køberrådgiver i relation til spørgsmålet om valg af ejerskifteforsikring, men finder, at [indklagede] ikke har påtaget sig et videregående opdrag. Disse medlemmer stemmer derfor for at frifinde [indklagede].

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, og Advokatnævnet tildeler derfor i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, [indklagede] en irettesættelse.

Der er ved sanktionsfastsættelsen lagt vægt på, at rådgivningen fandt sted, inden at det i branchen blev almindeligt kendt, at spørgsmålet om dækning hos Garantifonden for skadesforsikringsselskaber kunne blive et aktuelt forhold for købernes retsstilling.

[Indklagede] kan indbringe afgørelsen for retten inden 4 uger efter modtagelsen af kendelsen, jf. retsplejelovens § 147 d.

Hvorvidt der måtte være grundlag for at rejse et erstatningskrav, henhører under domstolene.

**Herefter bestemmes:**

[Indklagede] tildeles en irettesættelse.

På nævnets vegne

Kurt Rasmussen



København, den 31. august 2017

Sagsnr. 2017 - 366/MKJ  
2. advokatreds

## K E N D E L S E

### Sagens parter:

I denne sag har [klager 1] og [klager 2] klaget over [indklagede], [bynavn].

### Klagens tema:

[klager 1] og [klager 2] har klaget over, at [indklagede], der bistod dem i en ejendomshandel, har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have frarådet dem at tegne ejerskifteforsikring gennem [forsikringsselskab 1], nu under konkurs.

### Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 23. januar 2017.

### Sagsfremstilling:

[Klager 1] og [klager 2] erhvervede i 2014 ejendommen [adresse], og anmodede i den forbindelse [indklagede] om bistand.

Der er for Advokatnævnet fremlagt opdragsbekræftelse og prisoplysning, hvoraf bl.a. fremgår:

”

1. *Din privatøkonomi*
2. *Boligens pris*
3. *Boligens anvendelighed*
4. *Fortrydelsesret og advokatforbehold*
5. *Tilstandsrapport og tegning af ejerskifteforsikring*
6. *Forsikringsforhold*
7. *Energiforhold*
8. *Miljøforhold*
9. *Finansiering*

10. Kurssikring
11. Servitutter, byrder og hæftelser
12. Købsaftalens indgåelse
13. Digital tinglysning og refusionsopgørelse
14. Anden rådgivning

*Rådgivningen omfatter punkterne: 2-13”*

[Klager 1] og [klager 2] har oplyst, at de var til møde hos [indklagede] den 2. september 2014.

[Klager 1] og [klager 2] har endvidere oplyst, at de med hensyn til ejerskifteforsikringen blev informeret om standard og udvidet dækning, og at [indklagede] anbefalede udvidet dækning.

I brev fremsendt via e-mail den 3. september 2014 til [klager 1] og [klager 2] anførte [indklagede] bl.a.:

*”Jeg skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at jeg har anbefalet Jer at tegne ejerskifteforsikring og at denne ejerskifteforsikring som udgangspunkt bør tegnes for 10 år og den skal være tegnet, inden I får fysisk adgang til ejendommen, idet den herefter ikke kan tegnes.”*

Blandt de dokumenter, som [indklagede] fik udleveret til gennemgang i forbindelse med handlen, var et ejerskifteforsikringstilbud fra [forsikringsselskab 1], nu under konkurs. Af materialet fremgår bl.a.:

*”Velkommen til [forsikringsselskab 1]*

*[...]*

*[Forsikringsselskab 1] udbyder forsikringer for [forsikringsselskab 2], der har specialiseret sig i ejerskifteforsikringer på internationalt plan. Dette gør [forsikringsselskab 1] i stand til at levere en ejerskifteforsikring, der ikke blot er af god kvalitet, men som ligeledes udbydes til en god og overkommelig pris.*

*[...]*

***Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber***

*Garantifonden for Skadeforsikringsselskaber sikrer forbrugeren i tilfælde af, at dennes forsikringsselskab skulle gå konkurs. Forbrugeren vil få tilbagebetalt sin præmie, minus 1.000 kr. i selvrisiko, samt få dækket alle dækningsberettigede skader anmeldt før konkursen og op til 4 uger efter konkursen. Herefter er man i virkeligheden overladt til sig selv.*

Fonden dækker dog ikke forsikringsselskaber hjemmehørende i et udenlandsk EU- eller EØS-land, hvilket er årsagen til, [forsikringsselskab 2] - ligesom en masse andre udenlandske udbydere på det danske marked - ikke kan være medlem.

Det skal dog pointeres, at [forsikringsselskab 1] og [forsikringsselskab 2] er medlem af alle de organisationer og forbrugerbeskyttelsesordninger, der er mulighed for ([brancheorganisation], Ankenævnet for Forsikring).

På trods af den stærkt hypotetiske situation, mærker [forsikringsselskab 1] dog behovet fra forbrugeren for at føle sig godt dækket ind.

Derfor er [forsikringsselskab 1] i gang med at implementere en forsikringsløsning, der vil dække – både nuværende og fremtidige kunder – mindst lige så godt, som under Garantifonden (se øverst).

Vi arbejder på højtryk for at få ordningen på plads, og det forventes at det officielt kan annonceres ved udgangen af September 2014.

#### **Forbrugerbeskyttelse for ejerskifteforsikringstageren via Garantifonden?**

Hensigten med Garantifonden er bl.a. at kunderne kan gå ud og købe en ny forsikring for den præmie, de har fået tilbage. En køber af en ejerskifteforsikring kan dog ikke bare sådan tegne en ny forsikring, idet ejerskifteforsikringen skal tegnes før huset overtages, hvorfor Garantifonden derfor Ikke giver en hensigtsmæssig sikring af kunden.

[Forsikringsselskab 1] finder det af stor betydning, at forbrugeren ved, hvad denne i praksis kan forventes af forskellige forbrugerbeskyttelsesordninger. Derfor er det selvfølgelig også vigtigt at pointere, at beskyttelsen af købere af ejerskifteforsikringer, på nuværende tidspunkt, desværre er begrænset.

#### **Tegning af forsikringer hos udenlandske udbydere, herunder [forsikringsselskab 2]**

[forsikringsselskab 2] har i mange år opereret på det internationale marked som udbyder af ejerskifteforsikringer. Af geografiske markeder kan nævnes [land 1], [land 2], [land 3], [land 4], [land 5], [land 6], [land 7], [land 8], [land 9] og [land 10], hvor [forsikringsselskab 2] driver forretning med stor succes.

[Forsikringsselskab 2] er endvidere børsnoteret på [udenlandsk børs]. For at blive dette, stilles der store krav til kapital og soliditet, hvilket understøtter [forsikringsselskab 2]s position som sikker og troværdig udbyder af ejerskifteforsikringer på ethvert marked.

At den danske forbruger tegner forsikringer i udenlandske selskaber, er heldigvis en praksis der har eksisteret i mange år. Derfor kan man også sikkert vælge at tegne sine forsikringer gennem [forsikringsselskab 1].

Har du spørgsmål til overstående, er du mere end velkommen til at kontakte os direkte [...] Du er også altid velkommen til at skrive til os på [e-mailadresse]”

Af e-mail af 2. oktober 2014 fra [klager 1] til [indklagede] fremgår bl.a.:

*”Kan du sige god for denne ejerskifteforsikring?”*

Af [indklagede]s svar fremgår bl.a.:

*”Jeg har ikke hørt skidt om det selskab. I kan sagtens tegne hos dem.”*

[Klager 1] og [klager 2] tegnede herefter forsikring gennem [forsikringsselskab 1].

Den 19. november 2016 blev [forsikringsselskab 2], der solgte forsikringer gennem [forsikringsselskab 1], erklæret konkurs. Den 8. december 2016 blev [forsikringsselskab 1] erklæret konkurs.

### **Parternes påstande og anbringender:**

#### **Klager:**

[Klager 1] og [klager 2] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke have rådgivet behørigt om de risici, der var forbundet med at tegne ejerskifteforsikring hos [forsikringsselskab 1]. Hvis de var blevet informeret om de risici, der var forbundet med at tegne forsikring i et udenlandsk selskab, der ikke var medlem af brancheforening og garantifond, ville de have tegnet ejerskifteforsikringen i et andet forsikringsselskab.

[Forsikringsselskab 1] blev erklæret konkurs den 19. november 2016, og de står nu med en dækningsløs ejerskifteforsikring.

#### **Indklagede:**

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at hun har rådgivet [klager 1] og [klager 2] om vigtigheden i at få tegnet en ejerskifteforsikring, selv om det er en forsikring, der er frivillig at tegne, men som det i øvrigt er et klogt valg at få tegnet, når der handles fast ejendom. På mødet med [klager 1] og [klager 2] oplyste hun, hvad hun altid gør, at ejerskifteforsikringen er frivillig at tegne, og at man som køber kan gøre brug af tilbuddet, som ligger i sagen, eller kan indhente tilbud fra andre forsikringsselskaber.

På daværende tidpunkt var [indklagede] ikke bekendt med den risiko, der kunne være forbundet med at tegne en ejerskifteforsikring hos [forsikringsselskab 1]. Hun har i sin rådgivning henholdt sig [advokatselskab 1] oplysninger om ejerskifteforsikringer. Fra [advokatselskab 1] modtog hun en sammenligning mellem udvidede ejerskifteforsikringer. Først i maj 2015 modtog hun fra [advokatselskab 1] en nyhedsmail, hvori det var anført, at det kunne være forbundet med risici at tegne en forsikring [forsikringsselskab 1]. Af nyhedsmailen fremgår bl.a.:

***"Bli'r du plukket" på [nyhedsstation] den 15/5 om ejerskifteforsikringer/[forsikringsselskab 1]***

*[X] medvirkede i ovennævnte program, som omhandlede ejerskifteforsikringer. I programmet var der et indslag, hvor ejerskifteforsikringer fra 4 udbydere blev sammenlignet på såvel indhold, som pris.*

*Efterfølgende har [forsikringsselskab 1] sendt mail til [advokatselskab 1] medlemmer, hvori selskabet i overskriften anfører, "[forsikringsselskab 1] roses af [X]". På den baggrund skal det understreges, at [X] i udsendelsen blot konstaterede, at [forsikringsselskab 1] - på papiret - synes at tilbyde den meste omfattende dækning til den laveste pris.*

*Det der ikke kom frem i udsendelsen var imidlertid bl.a. nedenstående, som man bør forholde sig til, hvis en boligkøber ønsker at tegne ejerskifteforsikring hos [forsikringsselskab 1]:*

- 1. Vurdering af konkret dækning ift. købers individuelle forhold*
- 2. Firmaets klagestatistik. Agenturet er etableret i slutningen af 2012, og den pt. tilgængelige klagestatistik, vedrører 2013, så det er endnu svært at danne sig et realistisk indtryk. Se statistik over afgørelser her*
- 3. [Forsikringsselskab 1] er et Agentur og ikke et dansk forsikringsselskab - dette kan have betydning fx ved konkurs. [Virksomhed]'s bestyrelse drøfter dette den 10/6 og vender herefter tilbage med evt. yderligere information. Læs evt. [Forsikringsselskab 1]'s egen redegørelse her*

*Se udsendelsen og læs "prjstjek*

*Der henvises i øvrigt til vedhæftede oversigt over selskabernes tillægsdækninger, som vi tidligere har udsendt."*

På det tidspunkt, hvor [indklagede] bistod [klager 1] og [klager 2] var hun ikke bekendt med den risiko, der kunne være forbundet med at tegne forsikring gennem [forsikringsselskab 1], og hun havde ikke på det tidspunkt hørt dårlig omtale af det pågældende forsikringsselskab.

Det bestrides, at hun tilbage i 2014 skulle have ydet mangelfuld rådgivning. Som berigtigende advokat har hun ikke rådgivet om den specifikke forsikring; hendes opdrag var at gøre [klager 1] og [klager 2] bekendt med farerne ved ikke at tegne en ejerskifteforsikring.

[Indklagede] har endvidere henvist til det lovindgreb, som sikrer de forsikringstagere, der er påvirket af [forsikringsselskab 1]s konkurs.

### **Advokatnævnets behandling:**

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 17 medlemmer.

### **Nævnets afgørelse og begrundelse:**

Klager over advokater skal i medfør af retsplejelovens § 147 b, stk. 2, indgives inden 1 år efter, at klageren har fået kendskab til det, der klages over. Advokatnævnet finder, at det ikke kan udelukkes, at [klager 1] og [klager 2] først i forbindelse med [forsikringsselskab 2]s og [forsikringsselskab 1]s konkurser fik det fulde kendskab til konsekvenserne ved, at ejerskifteforsikringen var tegnet hos udenlandsk selskab. Klagen er derfor rettidigt indgivet.

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik.

#### 10 medlemmer:

Disse medlemmer finder, at det indgår under advokatens opgave at rådgive om forsikringsproduktets indhold og dækning, hvorimod det som udgangspunkt falder uden for advokatens pligter at rådgive om risikoen for forsikringsselskabets konkurs og konsekvenserne heraf, herunder som følge af manglende medlemskab af Garantifonden for skadesforsikrings-selskaber, såfremt der ikke i øvrigt er konkret anledning hertil. Der lægges i den forbindelse vægt på, at forsikringsselskaber er underlagt væsentlige soliditetskrav og offentligt tilsyn.

Disse medlemmer finder imidlertid, at [indklagede] ved sit svar af 2. oktober 2014 til [klager 1] og [klager 2] hvori [indklagede] anførte, at hun ”ikke havde hørt skidt om det selskab”, og ”I kan sagtens tegne hos dem” har påtaget sig et videregående opdrag og dermed også en pligt til at rådgive [klager 1] og [klager 2] om, at de ikke ville være dækket af Garantiordningen for skadesforsikringsselskaber, såfremt forsikringen blev tegnet gennem [forsikringsselskab 1]. Disse medlemmer stemmer derfor for, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

#### 7 medlemmer:

Disse medlemmer tilslutter sig de 10 medlemmers vurdering af afgrænsningen af advokatens opdrag som køberrådgiver i relation til spørgsmålet om valg af ejerskifteforsikring, men finder, at [indklagede] ikke har påtaget sig et videregående opdrag. Disse medlemmer stemmer derfor for at frifinde [indklagede].

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, og Advokatnævnet tildeler derfor i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, [indklagede] en irettesættelse.

Der er ved sanktionsfastsættelsen lagt vægt på, at rådgivningen fandt sted, inden at det i branchen blev almindeligt kendt, at spørgsmålet om dækning hos Garantifonden for skadesforsikringsselskaber kunne blive et aktuelt forhold for købernes retsstilling.

[Indklagede] kan indbringe afgørelsen for retten inden 4 uger efter modtagelsen af kendelsen, jf. retsplejelovens § 147 d.

Spørgsmålet om et eventuelt erstatningsansvar henhører under domstolene.

**Herefter bestemmes:**

[Indklagede] tildeles en irrettesættelse.

På nævnets vegne

Kurt Rasmussen



København, den 31. august 2017

Sagsnr. 2017 - 547/MKJ  
4. advokatreds

## K E N D E L S E

### **Sagens parter:**

I denne sag har [klager] klaget over [indklagede], [bynavn 1].

### **Klagens tema:**

[Klager] har klaget over, at [indklagede], der bistod i en ejendomshandel, har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have rådgivet behørigt i forbindelse med valg af ejerskifteforsikring.

[Klager] har endvidere klaget over [indklagedes] salær på 9.000 kr. inkl. moms.

### **Datoen for klagen:**

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 10. februar 2017.

### **Sagsfremstilling:**

[Klager], der i september 2015 med en overtagelsesdag den 1. december 2015 erhvervede ejendommen [adresse], [bynavn 1], anmodede [indklagede] om bistand i forbindelse med handlen.

Sælger havde i forbindelse med handlen indhentet ejerskifteforsikringstilbud hos [forsikringsselskab 1] og [forsikringsselskab 2].

I brev af 18. september 2015 til [ejendomsmæglerkæde] meddelte [indklagede] sine bemærkninger til købsaftalen med bilag som forudsætning for godkendelse af handlen. Af brevet fremgår bl.a., at [indklagede] bad medvirkende mægler om at fremsende tilbuddet på ejerskifteforsikring fra [forsikringsselskab 2], idet dette ikke var vedlagt. [Indklagede] tog forbehold for indholdet af forsikringstilbuddet.

Samme dag gav [indklagede] i en e-mail til [klager] prisoplysning. Af denne fremgår bl.a.:

*"I henhold til de advokatetiske regler "skal forbrugeren oplyses om de væsentligste elementer i vores bistand og vederlagets størrelse", hvorfor jeg kan oplyse, at vores arbejde omfatter gennemgang og rådgivning vedrørende handlens dokumenter og godkendelse af skøde og refusionsopgørelse. Honoraret herfor udgør kr. 7.200 + moms dvs. kr. 9.000 incl. moms. Ud over vores honorar skal du betale tinglysningsafgift i forbindelse med tinglysning af skødet, hvilken udgift fremgår af salgssopstillingen."*

Ved e-mail af 21. september 2015 til [klager] fremsendte [indklagedes] medarbejder tilbud på ejerskifteforsikring fra [forsikringsselskab 3] og [forsikringsselskab 2]. Af e-mailen fremgår bl.a.:

*"Vi har nu modtaget tilbud på hus- og ejerskifteforsikring fra [forsikringsselskab 3], jf. vedhæftede forsikringstilbud med forsikringsbetingelser.*

*Hvis du tegner den billigste ejerskifteforsikring hos [forsikringsselskab 3] til kr. 7.856,00, bliver din udgift til ejerskifteforsikring ( kr. 7.856,00 + kr. 4.999,50 ) kr. 2.856,50, da sælger refunderer dig halvdelen af den billigste præmie på de 2 tilbud på ejerskifteforsikring, som han har fremlagt. Her er den billigste fra [forsikringsselskab 2] på kr. 9.999,00 og halvdelen heraf udgør kr. 4.999, 50. - Jeg har også vedhæftet tilbud fra [forsikringsselskab 2], som du skulle have modtaget fra mægler.*

*[Indklagede] ringer dig op ang. forsikring."*

Af forsikringstilbuddet fra [forsikringsselskab 3] fremgår bl.a.:

***"Garantifonden for skadesforsikringsselskaber***

*Garantifonden for skadesforsikringsselskaber blev etableret i 2003 efter et dansk forsikringsselskabs konkurs. Det sikrer forbrugeren i tilfælde af, at dennes forsikringsselskab skulle gå konkurs. Forbrugeren vil få tilbagebetalt sin ubrugte*

præmie, såkaldt *ristorno*, minus 1.000 kr. i selvrisiko, samt få dækket alle dækningsberettigede skader anmeldt før konkursen og op til 4 uger efter konkursen.

### **Problemstilling**

Garantifonden dækker kun forsikringsselskaber, der hører hjemme i Danmark. [Forsikringsselskab 3] er såkaldt 'coverholder' for forsikringsselskabet [forsikringsselskab 4], hvilket vil sige, at vi agerer på deres vegne på det danske marked.

[Forsikringsselskab 4] kan - ligesom andre udenlandske udbydere på det danske marked - ganske enkelt ikke være medlem af Garantifonden, da de ikke er et dansk selskab.

Som kunde hos [forsikringsselskab 4] vil du derfor ikke være beskyttet af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber, hvis de går konkurs.

[...]

### **[Forsikringsselskab 4] - anerkender dansk lovgivning**

[Forsikringsselskab 4] har i mange år opereret på det internationale marked som udbyder af ejerskifteforsikringer, herunder i lande som [land 1], [land 2], [land 3], [land 4], [land 5], [land 6], [land 7], [land 8], [land 9] og [land 10]. [Forsikringsselskab 4] er endvidere børsnoteret på [udenlandsk børs], hvilket stiller store krav til kapital og soliditet.

Disse krav understøtter [forsikringsselskab 4's] position som en sikker og troværdig udbyder af ejerskifteforsikringer på også det danske marked.

[Forsikringsselskab 3] og [forsikringsselskab 4] er herudover medlem af alle relevante forbrugerbeskyttelsesorganisationer og -ordninger i Danmark, herunder [brancheorganisation] og Ankenævnet for Forsikring.

Samtidig har [forsikringsselskab 4] fraskrevet sig retten til at tilsidesætte en dansk domstols afgørelse, så du heller ikke her bliver dårligere stillet, end hvis du var forsikret i et dansk forsikringsselskab.”

I e-mail af 21. september 2015 til [indklagedes] medarbejder foreslog [klager], at forholdene omkring forsikring blev udskudt til efter den 7. oktober 2015, og det blev i mailkorrespondance de følgende dage aftalt, at [indklagede] kunne meddele ejendomsmægleren endelig godkendelse af handlen.

I e-mail af 15. oktober 2015 meddelte [klager] [indklagede], at [forsikringsselskab 5] ikke ønskede at fremsætte tilbud på ejerskifteforsikring på ejendommen, idet følgende bl.a. fremgår af begrundelsen:

*”Vores kompetenceteam har gennemgået tilstandsrapporten.*

*Vi må meddele at [forsikringsselskab 5] ikke kan tilbyde Ejerskifteforsikring på ejendommen.*

*Dette afslag er kort begrundet nedenfor fra [forsikringsselskab 5] Kompetenceteam.*

*Vi ønsker ikke at tilbyde ejerskifteforsikring på ovennævnte ejendom, idet den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten, er noteret med en advarsel fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Vi vurderer derfor, at her er tale om en forøget risiko.”*

[Indklagede] har oplyst, at det var [klager], der selv havde rettet henvendelse til [forsikringsselskab 5]. Det er uoplyst, hvornår [forsikringsselskab 5] fremsendte afslaget til [klager].

Ligeledes den 15. oktober 2015 fremsendte [forsikringsselskab 3] police på en ejerskifteforsikring til [klager].

[Indklagede] afregnede sagen ved faktura af 14. december 2015 og beregnede sig et salær på 9.000 kr. inkl. moms.

Den 19. november 2016 blev [forsikringsselskab 4], der solgte forsikringer gennem [forsikringsselskab 3], erklæret konkurs.

I e-mail af 20. november 2016 til [indklagede] skrev [klager] bl.a.:

*”Jeg købte nedenstående for et år siden og havde dig som advokat hvilket var vældig glad for. Du fremviste mig forslag om ejerskifteforsikring fra [forsikringsselskab 3] som du selv havde valgt. Kan du give mig et godt råd hvad jeg gør i den nuværende situation hvor [forsikringsselskab 3] er gået konkurs ??”*

Den 8. december 2016 blev [forsikringsselskab 3] erklæret konkurs.

I e-mail af 1. januar 2017 til [indklagede] rettede [klager] henvendelse i forlængelse af [forsikringsselskab 3's] konkurs. [Indklagede] svarede den 4. januar 2017 og anførte bl.a. følgende:

*”Hos [advokatpartnerselskab] er vi meget kede af den situation du er blevet bragt i.*

*Jeg går ud fra at du har modtaget et brev fra Garantifonden, som orienterer om, at du som forsikringstager alligevel er omfattet af Garantifonden, selvom [forsikringsselskab 3]/ [forsikringsselskab 4] ikke var medlem af fonden.*

*Du har derfor mulighed for at få dækning på din forsikring, såfremt du anmelder evt. skader til [forsikringsselskab 6], som har indgået en administrationsaftale med Garantifonden.*

*Evt. skader skal anmeldes senest den 31.3.2017.*

*Inden samme frist har du mulighed for også at tegne en ny ejerskifteforsikring (erstatningsforsikring).*

*Vi undersøger pt. forskellige praktiske forhold og overvejer, hvorledes vi skal forholde os i relation til handlen.*

*Jeg vil derfor snarest vende tilbage, hvilket under alle omstændigheder vil ske i god tid inden udløbet af fristen for at tegne ny ejerskifteforsikring.*

*I mellemtiden vil jeg opfordre dig til at indhente et tilbud på en ny ejerskifteforsikring.”*

I brev af 9. februar 2017 orienterede [indklagedes] kollega, advokat [A], [klager] om, at der muligvis var nogle ”prøvesager” undervejs, hvorved der skulle tages stilling til, om nogen, og i givet fald hvem, der i forhold til køberne af forsikringen måtte have et ansvar. Advokat [A] tilbød [klager] en suspension af eventuelle frister i en 5-årig periode regnet fra den 1. februar 2017.

## **Parternes påstande og anbringender:**

### **Klager:**

#### Adfærdsklagen

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have rådgivet behørigt i forbindelse med hendes valg af ejerskifteforsikring.

[Klager] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at [indklagede] anbefalede hende at tegne forsikring gennem [forsikringsselskab 3], gennem hvilket selskab [indklagede] selv havde tegnet forsikring. Det fremgår også af e-mailen af 21. september 2015, at det var [indklagede], der havde indhentet tilbuddet fra [forsikringsselskab 3] og fremhævet dette

som det første forsikringsselskab i brødteksten. Denne e-mail var også baggrunden for, at hun valgte at tegne en 10-årig forsikring.

[Indklagede] gjorde hende på intet tidspunkt opmærksom på, at forsikringer tegnet gennem [forsikringsselskab 3] ikke var dækket af Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber, og [klager] var berettiget til at forlade sig på sin advokats rådgivning i forbindelse hermed.

### Salærklagen

[Klager] har påstået, at [indklagedes] salær skal nedsættes og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at rådgivningen har været mangelfuld, da hun ikke blev rådgivet behørigt i forbindelse med valg af ejerskifteforsikringsselskab.

### **Indklagede:**

#### Adfærdsklagen

Advokat [A] har på vegne af [indklagede] påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at der i sagen er ydet [klager] en bistand og rådgivning, som med rimelighed kan forventes.

Som et naturligt led i varetagelsen af [klagers] interesser indhentede [indklagede] et alternativt ejerskifteforsikringstilbud. [Forsikringsselskab 3] var på daværende tidspunkt blevet etableret som en professionel formidler af forsikringer til konkurrencedygtige priser. Et meget betydeligt antal forsikringer var oprettet gennem [forsikringsselskab 3] og indhentning af referencetilbud fra dette selskab var derfor et naturligt valg. Således vurderede formanden for [forening], advokat [B], i et forbrugerprogram på TV2 den 15. maj 2015, at ejerskifteforsikring tegnet gennem [forsikringsselskab 3] havde den bedste dækning i forhold til prisen.

Der forelå i september 2015 ingen omstændigheder, som tilsagde, at [indklagede] skulle foretage nærmere undersøgelser af [forsikringsselskab 4's] betalingsdygtighed, eller at dette kunne være et relevant forhold. Tidligere års regnskaber viser da også overskud. Selvom selskabet i 2014 havde et underskud på £ 5,4 mio., gav det ikke anledning til, at [indklagede] i efteråret 2015 burde have forudset, at der var risiko for konkurs, og på den baggrund have frarådet, at der blev tegnet forsikring gennem [forsikringsselskab 3].

Advokatrådets Responsumudvalg har i en anonym udtalelse af 1. september 2016 lagt vægt på omkostningerne ved tvangsmæssig inddrivelse af en erstatning i [land 11]. Det bestrides, at dette forhold ud fra en sædvanlig målestok har fremstået som relevant henset til, at en forsikringstager kunne holde sig til det danske agenturselskab.

[Indklagede] har hverken tilrådet eller anbefalet [klager] at tegne forsikring gennem [forsikringsselskab 3], men blot foranlediget, at der til brug for [klagers] beslutning blev tilvejebragt et alternativ til de to dyrere tilbud, som ejendomsmægleren havde indhentet. Dette understøttes også af [klagers] e-mail af 20. november 2016. I øvrigt har [indklagede] alene oplyst, at hun selv havde tegnet forsikring gennem [forsikringsselskab 3], men dette er ikke decideret en anbefaling.

Det er fast praksis hos [advokatpartnerselskab], at huskøbere orienteres om forskellige muligheder for forsikring, forskelle i pris, vilkår og dækning, mens klienterne opfordres til selv at vælge det selskab, der foretrækkes.

[Klager] kan ikke have været uvidende om, at den ejerskifteforsikring, der blev tegnet gennem [forsikringsselskab 3], ikke var dækket af Garantifonden for Skadesforsikringer, da dette udtrykkeligt fremgår af forsikringstilbuddet. I den forbindelse bemærkes, at [forsikringsselskab 1] heller ikke er omfattet af Skadesfonden for Skadesforsikringer, og dette fremgik ikke af det forsikringstilbud, som var frembragt af ejendomsmægleren i forbindelse med handlen.

#### Salærklagen

Advokat [A] har på vegne af [indklagede] har påstået godkendelse af salæret og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at et salær på 9.000 kr. inkl. moms for rådgivning og berigtigelse af en bolighandel er et rimeligt salær. Det bemærkes i den forbindelse, at [indklagede] tidligere har bistået [klager] uden at kræve vederlag herfor.

#### **Advokatnævnets behandling:**

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 17 medlemmer.

Advokat [A] gav møde på vegne af [indklagede] og havde lejlighed til at uddybe sine indlæg i sagen.

### **Nævnets afgørelse og begrundelse:**

#### Adfærdsklagen

Klager over advokater skal i medfør af retsplejelovens § 147 b, stk. 2, indgives inden 1 år efter, at klageren har fået kendskab til det, der klages over. Advokatnævnet finder, at det ikke kan udelukkes, at [klager] først i forbindelse med [forsikringsselskab 4's] og [forsikringsselskab 3's] konkurser fik det fulde kendskab til konsekvenserne ved, at ejerskifteforsikringen var tegnet hos udenlandsk selskab. Klagen er derfor rettidigt indgivet.

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik.

#### 10 medlemmer:

Disse medlemmer finder, at det indgår under advokatens opgave at rådgive om forsikringsproduktets indhold og dækning, hvorimod det som udgangspunkt falder uden for advokatens pligter at rådgive om risikoen for forsikringsselskabets konkurs og konsekvenserne heraf, herunder som følge af manglende medlemskab af Garantifonden for skadesforsikrings-selskaber, såfremt der ikke i øvrigt er konkret anledning hertil. Der lægges i den forbindelse vægt på, at forsikringsselskaber er underlagt væsentlige soliditetskrav og offentligt tilsyn.

Disse medlemmer finder imidlertid, at [indklagede] ved på eget initiativ at have indhentet et forsikringstilbud fra [forsikringsselskab 3] har påtaget sig en egentlig rådgivningsforpligtelse af [klager] vedrørende valget af ejerskifteforsikring, dels for så vidt angår de enkelte forsikringsselskabers produkter, dels rådgivning af [klager] i relation til, at hun ved at tegne forsikring gennem [forsikringsselskab 3] ikke ville være dækket af Garantiordningen for skadesforsikringsselskaber. Da en sådan rådgivning ikke har fundet sted stemmer disse medlemmer for, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

#### 7 medlemmer:

Disse medlemmer tilslutter sig de 10 medlemmers vurdering af afgrænsningen af advokatens opdrag som køberrådgiver i relation til spørgsmålet om valg af ejerskifteforsikring, men finder,



at [indklagede] ikke har påtaget sig et videregående opdrag. Disse medlemmer stemmer derfor for at frifinde [indklagede].

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

Med hensyn til sanktionen forholder nævnsmedlemmerne sig således:

#### 12 medlemmer:

Disse medlemmer finder, at [indklagede] har været så aktiv i relation til spørgsmålet om valg af ejerskifteforsikring, at der ikke foreligger formildende omstændigheder ej heller med henvisning til kendskabet i branchen til de ejerskifteforsikringer, som blev udbudt gennem [forsikringsselskab 3]. Disse medlemmer stemmer derfor for, at advokat [indklagede] pålægges en bøde på 10.000 kr.

#### 5 medlemmer:

Disse medlemmer stemmer for, at [indklagede] alene tildeles en irettesættelse. Medlemmerne lægger vægt på, at rådgivningen fandt sted, inden at det i branchen blev almindeligt kendt, at spørgsmålet om dækning hos Garantifonden for skadesforsikringsselskaber kunne blive et aktuelt forhold for købernes retsstilling.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

[Indklagede] kan indbringe afgørelsen for retten inden 4 uger efter modtagelsen af kendelsen, jf. retsplejelovens § 147 d.

#### Salærklagen

Fristen for at indgive klager over advokaters salærer findes i retsplejelovens § 146, stk. 2, og i § 18 i bekendtgørelse nr. 20 af 17. januar 2008 om Advokatnævnets og kredsbestyrelsernes virksomhed ved behandling af klager over advokater m.v., hvoraf det fremgår, at klager skal indgives senest 1 år efter, at klageren er blevet bekendt med kravet

om vederlag. Fristen regnes fra den endelige afregning af den pågældende sag. Advokatnævnet kan behandle en klage, der er indgivet senere, når fristoverskridelsen er rimeligt begrundet.

[Klagers] ejendomshandel blev af [indklagede] endeligt afregnet den 14. december 2015. Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 10. februar 2017, og klagen er således indgivet for sent. Advokatnævnet finder imidlertid, at der foreligger rimelige grunde til fristoverskridelsen, idet salærklagen støttes på de forhold, som adfærdsklagen støttes på, nemlig spørgsmålet om, hvorvidt der ydet mangelfuld rådgivning. Advokatnævnet dispenserer på den baggrund i medfør af retsplejelovens § 146, stk. 2, fra klagefristen og behandler salærklagen.

Efter retsplejelovens § 126, stk. 2, må en advokat ikke kræve højere salær for sit arbejde, end hvad der kan anses for rimeligt.

Det opkrævede salær skal ses i forhold til bl.a. sagens betydning og værdi for klienten, sagens udfald, arten og omfanget af det arbejde, advokaten har udført, og det med sagen forbundne ansvar.

Den omstændighed, at [indklagede] ikke har rådgivet behørigt i forbindelse med valg af ejerskifteforsikringen, jf. ovenfor, er ikke ensbetydende med, at advokat [indklagede] ikke har udført et salærberettigende arbejde. Det bemærkes i den forbindelse, at spørgsmålet om et eventuelt rådgiveransvar henhører under domstolene.

Der er i sagen ydet bistand med gennemgang af ejendommens dokumenter og foretaget undersøgelser om retlige forhold, ligesom der er ydet med bistand med de for en berigtigelse af ejerskiftet nødvendige ekspeditioner.

Det opkrævede salær kan på denne baggrund ikke anses for urimeligt, jf. retsplejelovens § 126, stk. 2, og Advokatnævnet godkender derfor salæret.

**Herefter bestemmes:**

[Indklagede] pålægges en bøde til statskassen på 10.000 kr.

[Indklagedes] salær på 9.000 kr. inkl. moms godkendes.

På nævnets vegne

Kurt Rasmussen

København, den 31. august 2017

Sagsnr. 2017 - 545/MKJ  
2. advokatreds

## K E N D E L S E

### **Sagens parter:**

I denne sag har [klager] klaget over [indklagede], [bynavn].

### **Klagens tema:**

[Klager] har klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have rådgivet behørigt i forbindelse med [klager]s valg af ejerskifteforsikring.

### **Datoen for klagen:**

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 10. februar 2017.

### **Sagsfremstilling:**

[Klager] kontaktede i maj 2013 [indklagede] i forbindelse med køb af ejendommen [adresse].

Der blev afholdt møde på [indklagede]s kontor den 14. maj 2013, hvor handlens dokumenter blev gennemgået og handlens vilkår drøftet. Der var i forbindelse med handlen fremlagt ejerskifteforsikringstilbud fra [forsikringsselskab 1].

Der hersker mellem klagesagens parter uenighed om, hvad der blev sagt på det indledende møde.

[Klager] har oplyst, at [indklagede] specifikt rådgav om valg af ejerskifteforsikring, som efterfølgende blev tegnet i udvidet form for en 10-årig periode. Han forstod på [indklagede], at valget var det rigtige, idet han nævnte [forsikringsselskab 2] som et nyt selskab, som han ville

anbefale. [Klager] indhentede på den baggrund forsikringstilbud gennem [forsikringsselskab 2] og tegnede sædvanlig hus- og grundejerforsikring og ejerskifteforsikring gennem dette selskab.

[Indklagede] har oplyst, at han på det indledende møde i overensstemmelse med sædvanlig praksis rådgav om de juridiske konsekvenser ved valg/undladelse af at tegne ejerskifteforsikring, dækningsomfang m.v. med udgangspunkt i det ejerskifteforsikringstilbud, som var indhentet af sælger hos [forsikringsselskab 1]. [Klager] syntes, at [forsikringsselskab 1]s forsikringstilbud var dyrt, og det blev således aftalt, at [indklagede] skulle indhente ejerskifteforsikringstilbud fra andre selskaber til sammenligning, jf. godkendelsesbrevet af 16. maj 2013. [Indklagede] har endvidere oplyst, at [klager] herefter selv rettede henvendelse til [forsikringsselskab 2] med henblik på indhentelse af forsikringstilbud. I e-mail af 29. maj 2013 til bl.a. [forsikringsselskab 2] fremsatte [klager] begæring om både ejerskifte- og husforsikring på ejendommen. [Indklagede] har endelig oplyst, at [klager] hverken før eller efter accept af tilbuddet fra [forsikringsselskab 2] adspurgte ham om konkret rådgivning om tilbuddet.

[Indklagede] fremsendte den 16. maj 2013 et brev via e-mail til medvirkende ejendomsmægler indeholdende de forudsætninger, som skulle opfyldes, for at han som berigtigende advokat kunne godkende handlen. Af brevet fremgår bl.a.:

*”Det bemærkes, at køber selv indhenter tilbud på villa- samt ejerskifteforsikring. Køber er således gjort udtrykkelig opmærksom på, at disse skal træde i kraft senest pr. overtagelses- eller dispositionsdag. Måtte køber ønske at tegne den af sælger tilbudte villa- og ejerskifteforsikring, vil køber kontakte Dem direkte.”*

Den 19. november 2016 blev [forsikringsselskab 3], der solgte forsikringer gennem [forsikringsselskab 2], erklæret konkurs. Den 8. december 2016 blev [forsikringsselskab 2] erklæret konkurs.

## Parternes påstande og anbringender:

### Klager:

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at have forsømt at oplyse ham om, at [forsikringsselskab 2] byggede på en sårbar konstruktion, nemlig et udenlandsk forsikringsselskab, som ikke var omfattet af Garantifonden for Skadeforsikringsselskaber og heraf afledede økonomiske risici. [Klager] var ikke på handelstidspunktet i tvivl om, at valget, som fulgte [indklagede]s råd, var det rigtige. Hvis han imidlertid var blevet rådgivet behørigt om risiciene, havde han naturligvis ikke tegnet forsikring gennem [forsikringsselskab 2]. [Klager] har i den forbindelse henvist til Advokatrådets Responsumudvalgs responsum af 1. september 2016, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

*”I et brev af 3. august 2015 har De bedt Advokatrådets Responsumudvalg oplyse, om det vil være behørig opfyldelse af advokatens rådgivningsforpligtelse ved berigtigelse af ejendomshandler at rådgive om valg af ejerskifteforsikring udelukkende på basis af præmien (i) – eller om det tillige må forventes, at advokatens rådgivning inddrager spørgsmål om individuelle undtagelser til forsikringsdækningen (ii), sikkerheden ved deltagelse i garantiordningen (iii), samt udgifter og forsinkelser ved inddrivelse af skadeerstatninger fra [land 1] (iv).*

*De har oplyst, at baggrunden for spørgsmålet er, at et udenlandsk forsikringsselskab, [forsikringsselskab 3] i [land 1], de senere år har udbudt ejerskifteforsikringer her i landet med [forsikringsselskab 2] som agent. Det udenlandske selskab er efter det oplyste hverken medlem af Garantifonden for skadeforsikringsselskaber eller undergivet samme kontrol fra Finanstilsynets side som danske selskaber, ligesom der efter Deres opfattelse, uanset at selskabet har accepteret dansk lovvalg og værneting, kan være betydelige omkostninger forbundet med en eventuel tvangsmæssig inddrivelse af skadeserstatning i [land 1].*

*Sagen er behandlet på et møde i Responsumudvalget, der herefter udtalte:*

*Efter såvel retsplejelovens § 126, stk. 1, som pkt. 9.1 i de advokatetiske regler skal en advokat som klientens uafhængige rådgiver varetage dennes interesse grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klientens tarv tilsiger.*

*Det må herefter kunne forventes, at advokater, der beskæftiger sig med boligrådgivning, rådgiver om alle forhold, der vurderes at være af betydning for den konkrete handel, herunder naturligvis valg af ejerskifteforsikring, forudsat klienten ikke specifikt har fravalgt rådgivning om dette. Det er i den forbindelse naturligt, at rådgivningen omfatter orientering om betydningen af eventuelle individuelle vilkår dækningsmæssige forskelle under den udvidede ejerskifteforsikring samt den risiko, der måske kan være forbundet med at tegne en forsikring i et agentur fremfor i et dansk forsikringsselskab. Rådgivningen skal sikre, at klienten på et oplyst grundlag kan træffe beslutning om valg af ejerskifteforsikring.”*

[Klager] har endelig anført, at han som følge af den fejlagtige rådgivning har lidt et tab, som [indklagede] er erstatningsansvarlig for.

### **Indklagede:**

[Indklagede] har principalt påstået afvisning, subsidiært påstået frifindelse.

Til støtte for afvisningspåstanden har [indklagede] gjort gældende, at Advokatnævnet ikke har kompetence til at behandle klagen, idet den reelt vedrører spørgsmålet, hvorvidt [indklagede] har handlet ansvarspådragende. Et sådant spørgsmål henhører under domstolene.

Til støtte for påstanden om frifindelse har [indklagede] særligt gjort gældende, at han ikke har tilsidesat god advokatskik i forbindelse med varetagelsen af sagen. [Indklagede] har således rådgivet om alle relevante forhold i forbindelse med ejendomshandlen, herunder de juridiske konsekvenser ved til- eller fravalg af ejerskifteforsikring, dækningsomfang og dækningsforskelle under udvidet dækning m.v. og har ikke i den forbindelse anbefalet [klager] et specifikt forsikringsselskab. Det bemærkes, at [indklagede] ingen interesse har i, hvorvidt [klager] måtte vælge det ene forsikringsselskab fremfor et andet, hvorfor der ikke har været noget incitament til at anbefale konkrete selskaber. Den ydede rådgivning har til gengæld sikret, at [klager] selvstændigt kunne træffe beslutning om valg af ejerskifteforsikring, jf. bl.a. godkendelsesskrivelsen af 16. maj 2013, hvoraf fremgår, at [klager] selv var ansvarlig for indhentelse af ejerskifteforsikringstilbud.

Hændelsesforløbet var også således, at [klager] selv indhentede forsikringstilbud og forsikringstilbuddet fra [forsikringsselskab 2], som [klager] egenhændigt valgte at gøre brug af. [Klager] har ikke spurgt om [indklagede]s råd om et konkret indhentet tilbud, men har blot fremsendt kopi af den underskrevne forsikringsbegæring til brug for [indklagede]s udarbejdelse af refusionsopgørelse.

### **Advokatnævnets behandling:**

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 17 medlemmer.

### **Nævnets afgørelse og begrundelse:**

Klager over advokater skal i medfør af retsplejelovens § 147 b, stk. 2, indgives inden 1 år efter, at klageren har fået kendskab til det, der klages over. Advokatnævnet finder, at det ikke kan udelukkes, at [klager] først i forbindelse med [forsikringsselskab 3]s og [forsikringsselskab 2]s konkurser fik det fulde kendskab til konsekvenserne ved, at ejerskifteforsikringen var tegnet hos udenlandsk selskab. Klagen er derfor rettidigt indgivet.

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik.

#### 13 medlemmer:

Disse medlemmer finder, at det indgår under advokatens opgave at rådgive om forsikringsproduktets indhold og dækning, hvorimod det falder uden for advokatens pligter at rådgive om risikoen for forsikringsselskabets konkurs og konsekvenserne heraf, herunder som følge af manglende medlemskab af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber, såfremt der ikke i øvrigt er konkret anledning hertil, hvilket er godtgjort i nærværende sag. Der lægges i den forbindelse vægt på, at forsikringsselskaber er underlagt væsentlige soliditetskrav og offentligt tilsyn.

Disse medlemmer finder, at [indklagede] ikke har påtaget sig videregående opdrag i relation til spørgsmålet om valg af ejerskifteforsikring og stemmer for at frifinde [indklagede].

#### 4 medlemmer:

Der hersker uenighed om, hvorvidt [indklagede] har anbefalet [klager] at tegne forsikring gennem [forsikringsselskab 2]. Disse medlemmer finder herefter, at stillingtagen til klagen forudsætter en bevisførelse, som ikke kan finde sted for Advokatnævnet, hvorfor disse medlemmer stemmer for, at klagen afvises, jf. § 17, stk. 1, 2. pkt., i bekendtgørelse om Advokatnævnets og kredsbestyrelsernes virksomhed ved behandlingen af klager over advokater m.v.



Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Spørgsmålet om et eventuelt erstatningsansvar henhører under domstolene.

**Herefter bestemmes:**

[Indklagede] frifindes.

På nævnets vegne

Kurt Rasmussen

København, den 31. august 2017

Sagsnr. 2017 - 626/MKJ  
8. advokatreds

## K E N D E L S E

### **Sagens parter:**

I denne sag har [klager] klaget over [indklagede], [bynavn].

### **Klagens tema:**

[Klager] har klaget over, at [indklagede], der bistod i en ejendomshandel, har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have rådgivet behørigt i forbindelse med hendes tegning af en ejerskifteforsikring.

[Klager] har endvidere klaget over [indklagede]s salær på 22.500 kr. inkl. moms.

### **Datoen for klagen:**

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 21. februar 2017.

### **Sagsfremstilling:**

[Klager] rettede ved e-mail af 16. oktober 2015 henvendelse til [X], der på daværende tidspunkt var advokatfuldmægtig hos [advokatselskab 1], i forbindelse med overvejelser om køb af fast ejendom i Danmark. [Klager], der er [udenlandsk] statsborger, var på daværende tidspunkt bosiddende i [land 1].

Ved brev af 26. oktober 2015 til [klager] bekræftede [indklagede], [advokatselskab 1], opdraget og anførte bl.a.:

*"Det bekræftes hermed, at vi bistår med behandling af ovennævnte sag.*

*Sagen behandles af [indklagede], [...]. Sekretær på sagen er [...].'*

*[...]*

**Sagens forløb:**

*Jeg har noteret mig følgende:*

*Ejendommen erhverves udelukkende af dig, hvilket også skal fremgå af købsaftale og skøde.*

*Efter danske regler bliver ejendommen ikke automatisk dit særeje blot fordi den står i dit navn. Såfremt du vil sikre dig dette skal der udfærdiges en ægtepagt, der tinglyses i personbogen. Du bedes venligst oplyse, hvorvidt I allerede har en ægtepagt.*

*Du har allerede udfærdiget, men endnu ikke indsendt ansøgning til brug for justitsministeriets tilladelse for udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Danmark.*

*Du har fået oplyst, at en udbedring af fejl og mangler ved ejendommen vil beløbe sig til ca. kr. 200.000,00 (danske?), såfremt du har dokumentation herfor i form af et overslag eller et tilbud, bedes du fremsende dette.*

*Du har oplyst, at ejendommen har stået til salg i mere end et år og at mægler har givet udtryk for at sælger er villig til at forhandle om prisen.*

*Min bistand vil bestå af følgende:*

*Indhentelse og gennemgang af alle relevante dokumenter vedr. ejendommen Fruelundvej 26, Øster Hurup, 9560 Øster Hurup.*

*På baggrund af min gennemgang tager jeg efter forudgående drøftelse med dig kontakt med mægler med henblik på budgivning.*

*Min budgivning vil ske under forbehold af almindelig advokatforhold i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom samt justitsministeriets godkendelse.*

*Du skal dog være opmærksom på, at indtil der af begge parter er indgået en endelig handel er du ikke beskyttet mod at sælger afhænder ejendommen til en anden.*

*Når der er enighed mellem parterne omkring prisen sørger jeg for det praktiske i forbindelse med indføjelse af forehold, ansøgning og skattepersonnummer samt godkendelse af handlen.*

**Afregning:**

Sagen afregnes under hensyntagen til sagens værdi, arbejdets omfang og vanskelighed, sagens udfald, den anvendte tid, anvendt specialkompetence, herunder om arbejdet har måttet ydes uden for normal arbejdstid, eller om der har været tale om en hastesag, og det med sagen forbundne ansvar. Timelønnen for en partner udgør kr. 2.750,00 inkl. moms og timelønnen for en advokat udgør kr. 2.500,00 inkl. moms. Timelønnen for en advokatfuldmægtig udgør kr. 1.625,00 inkl. moms.

Herudover skal du forvente omkostninger til tinglysning på kr. 1.660,00 samt 0.6% af købesummen.”

Ved brev af 5. november 2015 til Justitsministeriet anmodede [indklagede] på vegne af [klager] om tilladelse til erhvervelse af sekundærbolig, og der var de følgende dage korrespondance med medvirkende ejendomsmægler i forbindelse med handlen. Af brev af 13. november 2015 til medvirkende ejendomsmægler fra [indklagede] fremgår bl.a.:

*”Køber underskriver desuden skødet med sin egen digitale signatur, ligesom jeg kan oplyse, at hun ønsker at tegne ejerskifteforsikring.”*

I brev til [klager] af 13. november 2015 anførte [indklagede] bl.a.:

*”I fortsættelse af behageligt telefonomøde i dag, skal jeg hermed vende tilbage.*

*[...]*

*Som drøftet, skal du være særligt opmærksom på følgende forhold vedrørende ejendommen:*

- *Ejendommens stand*
- *Forbehold i ejerskifteforsikringen*

*Du har dog valgt at acceptere disse forhold, og jeg foretager mig derfor ikke yderligere i den anledning.*

*Jeg har i forhold til forsikringen opfordret dig til at indhente alternative tilbud.*

*Som drøftet under mødet, har sælger valgt at anvende huseftersynsordningen med fremlæggelse af en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport, hvilket betyder, at du som udgangspunkt ikke kan rette krav mod sælger, hvis der skulle vise sig at være mangler ved ejendommen efter din overtagelse. Bl.a. som følge heraf, anbefaler jeg, at du tegner ejerskifteforsikring med den bedst mulige dækning, herunder dækning for ulovlige bygningsindretninger. Jeg skal understrege, at du selv skal sørge for at underskrive og tegne forsikringen ud fra de anvisninger, som fremgår af tilbuddet. Såfremt der vælges et andet ejerskifteforsikringstilbud end det til mig fremsendte, skal du være opmærksom på forsikringens vilkår, herunder eventuelle forbehold.*

*Sælger skal betale halvdelen af præmien på det billigste af de ejerskifteforsikringstilbud, mægleren har fremlagt for dig, uanset hvilket ejerskifteforsikringstilbud du måtte vælge.*

*Som nævnt dækker ejerskifteforsikringer ikke kendte fejl og mangler samt følgeskader, hvorfor de bl.a. ikke dækker de forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten, samt følgeskader hertil. Det er derfor min anbefaling, at du straks efter indflytning lader denne type fejl og mangler udbedre, samt gemmer kvitteringen herfor.*

*Såfremt der sker nøgleoverdragelse før den i købsaftalen angivne overtagelsesdato, skal du være opmærksom på at aftale med dit forsikringsselskab, at både ejerskifteforsikringen og husforsikringen skal træde i kraft allerede denne dato.”*

Den 11. januar 2016 afregnede [indklagede] for sin bistand i sagen og beregnede et salær på 22.500 kr. inkl. moms.

I e-mail af 2. marts 2016 til [indklagede] skrev [klager] bl.a.:

*”Det nærmer seg overtagelse av [adresse].*

*Jeg skal finde et forsikringsselskab og jeg husker at du anbefalte to selskab men jeg har glemt hvilke. Var det [forsikringsselskab 1] du anbefalte?”*

[Indklagede] svarede samme dag og anførte:

*”[Forsikringsselskab 1] eller [forsikringsselskab 2] er gode bud.”*

[klager] valgte at tegne ejerskifteforsikring gennem [forsikringsselskab 2].

Den 19. november 2016 blev [forsikringsselskab 3], der solgte forsikringer gennem [forsikringsselskab 2], erklæret konkurs. Den 8. december 2016 blev [forsikringsselskab 2] erklæret konkurs.

I e-mail af 15. januar 2017 til [indklagede] reklamerede [klager] over den rådgivning, hun havde modtaget omkring valget af ejerskifteforsikring. [Klager] henviste til udtalelse af 1. september 2016 fra Advokatrådets Responsumudvalg, hvoraf bl.a. fremgår:

*”I et brev af 3. august 2015 har De bedt Advokatrådets Responsumudvalg oplyse, om det vil være behørig opfyldelse af advokatens rådgivningsforpligtelse ved berigtigelse af ejendomshandler at rådgive om valg af ejerskifteforsikring udelukkende på basis af præmien (i) – eller om det tillige må forventes, at advokatens rådgivning inddrager spørgsmål om individuelle undtagelser til forsikringsdækningen (ii), sikkerheden ved deltagelse i garantiordningen (iii), samt udgifter og forsinkelser ved inddrivelse af skadeerstatninger fra [land 2] (iv).*

*De har oplyst, at baggrunden for spørgsmålet er, at et udenlandsk forsikringsselskab, [forsikringsselskab 3] i [land 2], de senere år har udbudt ejerskifteforsikringer her i landet med [forsikringsselskab 2] som agent. Det udenlandske selskab er efter det oplyste hverken medlem af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber eller undergivet samme kontrol fra Finanstilsynets side som danske selskaber, ligesom der efter Deres opfattelse, uanset at selskabet har accepteret dansk lovvalg og værneting, kan være betydelige omkostninger forbundet med en eventuel tvangsmæssig inddrivelse af skadeserstatning i [land 2].*

*Sagen er behandlet på et møde i Responsumudvalget, der herefter udtalte:*

*Efter såvel retsplejelovens § 126, stk. 1, som pkt. 9.1 i de advokatetiske regler skal en advokat som klientens uafhængige rådgiver varetage dennes interesse grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klientens tarv tilsiger.*

*Det må herefter kunne forventes, at advokater, der beskæftiger sig med boligrådgivning, rådgiver om alle forhold, der vurderes at være af betydning for den konkrete handel, herunder naturligvis valg af ejerskifteforsikring, forudsat klienten ikke specifikt har fravalgt rådgivning om dette. Det er i den forbindelse naturligt, at rådgivningen omfatter orientering om betydningen af eventuelle individuelle vilkår dækningsmæssige forskelle under den udvidede ejerskifteforsikring samt den risiko, der måske kan være forbundet med at tegne en forsikring i et agentur fremfor i et dansk forsikringsselskab. Rådgivningen skal sikre, at klienten på et oplyst grundlag kan træffe beslutning om valg af ejerskifteforsikring.”*

[Klager] rejste i e-mailen til [indklagede] krav om erstatning for præmie samt erstatningsbeløb, som hun forgæves havde anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet. [Klager] rejste endvidere indsigelse mod salæret.

Ved brev af 20. januar 2017 til [klager] afviste [indklagede] de af [klager] rejste krav.

## **Parternes påstande og anbringender:**

### **Klager:**

#### Adfærdsklagen

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have rådgivet behørigt omkring valget af ejerskifteforsikring.

[Klager] har i den forbindelse særligt gjort gældende, at [indklagede] har anbefalet hende at tegne forsikring gennem [forsikringsselskab 2] uden at gøre hende opmærksom på, at ejerskifteforsikringen dermed ikke var omfattet af Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber. Dette har medført, at hun har lidt et økonomisk tab.

#### Salærklagen

[Klager] har påstået, at [indklagede]s salær skal nedsættes og har til støtte herfor gjort gældende, at hun nok har modtaget skriftlig prisoplysning, men ikke et begrundet overslag. En bekendt, som anbefalede hende at rette henvendelse til [advokatselskab 1], betalte 7.000 kr. for den rådgivning, som hun har betalt 22.500 kr. inkl. moms for. Der er tale om samme rådgivningsydelse, idet der også i den sag skulle søges om tilladelse til erhvervelse af den faste ejendom.

Hun fik information om, hvordan ejendomshandler foregår i Danmark fra sine bekendte og medvirkende ejendomsmægler, og [indklagede] var ikke nærmere involveret i forhandlinger om budgivning, indbo eller finansiering. Hun har maksimalt talt med [indklagede] 5-6 gange, samlet set 60-70 minutter.

### **Indklagede:**

#### Adfærdsklagen

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at han ikke har anbefalet [klager] nogle forsikringsselskaber frem for andre. [Klager] efterspurgte alternative selskaber, og han oplyste navnene på flere forskellige selskaber.

[Indklagede] har endvidere gjort gældende, at han som advokat er uvildig i sin rådgivning og derfor ikke afhængig af eller interesse-mæssigt forbundet med noget forsikringsselskab. Hans rådgivning i forbindelse med gennemgang af det konkrete tilbud om ejerskifteforsikring har således gået på at sikre klienten den bedste dækning. Han anbefalede derfor [klager] at finde den forsikring med færrest forbehold og gerne med udvidet dækning.

[Indklagede] fik aldrig forelagt ejerskifteforsikringstilbuddet fra [forsikringsselskab 2], før [klager] tegnede forsikringen, og han har følgelig ikke haft mulighed for at rådgive om dette tilbud i forhold til andre tilbud på ejerskifteforsikring. Således var han ikke forud for [klager]s tegning af ejerskifteforsikringen bekendt med, hvor forsikringen blev tegnet.

### Salærklagen

[Indklagede] har påstået godkendelse af salæret og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at [klager]s sag ikke er sammenlignelig med den sag, [klager] påberåber sig. Den sag, som [klager] henviser til, blev afregnet på baggrund en aftale om fast pris, og den blev varetaget af en advokatfuldmægtig.

Det var ikke muligt at give en fast pris til [klager] eller for den sags skyld at estimere tidsforbruget. Det var hans fornemmelse allerede ved opdragets etablering, at [klager]s kunne være tidskrævende. Det bemærkes i den forbindelse, at [klager] under hele forløbet havde mange spørgsmål, særlig fordi hun havde svært ved at forstå opbygningen af det danske system i forhold til det norske i forbindelse med køb og salg af fast ejendom. [Klager] var yderligere meget kritisk med hensyn til, hvordan købesummen skulle erlægges, idet hun frygtede kurstab ved deponering.

Det udførte arbejde har omfattet gennemgang af sagens akter, budgivning og drøftelser i forbindelse hermed, forhandlinger, drøftelser og korrespondance med ejendomsmægleren, ansøgning til Justitsministeriet vedrørende tilladelse til erhvervelse af sekundær bolig, godkendelse af købsaftalen, ansøgning om skattepersonnummer og omfattende telefoniske drøftelser.



Der er på sagen registreret 12½ time svarende til et salær på 31.250 kr. inkl. moms. Dette er kulancemæssigt nedsat til 22.500 kr. inkl. moms.

### **Advokatnævnets behandling:**

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 17 medlemmer.

### **Nævnets afgørelse og begrundelse:**

#### Adfærdsklagen

Klager over advokater skal i medfør af retsplejelovens § 147 b, stk. 2, indgives inden 1 år efter, at klageren har fået kendskab til det, der klages over. Advokatnævnet finder, at det ikke kan udelukkes, at [klager] først i forbindelse med [forsikringsselskab 3]s og [forsikringsselskab 2]s konkurser fik det fulde kendskab til konsekvenserne ved, at ejerskifteforsikringen var tegnet hos udenlandsk selskab. Adfærdsklagen er derfor rettidigt indgivet.

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik.

#### 10 medlemmer:

Disse medlemmer finder, at det indgår under advokatens opgave at rådgive om forsikringsproduktets indhold og dækning, hvorimod det som udgangspunkt falder uden for advokatens pligter at rådgive om risikoen for forsikringsselskabets konkurs og konsekvenserne heraf, herunder som følge af manglende medlemskab af Garantifonden for skadesforsikrings-selskaber, såfremt der ikke i øvrigt er konkret anledning hertil. Der lægges i den forbindelse vægt på, at forsikringsselskaber er underlagt væsentlige soliditetskrav og offentligt tilsyn.

Disse medlemmer finder imidlertid, at [indklagede] ved sin e-mail af 2. marts 2016 til [klager] har påtaget sig et videregående opdrag i relation til spørgsmålet om tegning af ejerskifteforsikring, og at [indklagede] på den baggrund har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have rådgivet specifikt om, at ejerskifteforsikringer tegnet gennem [forsikringsselskab 2], nu under konkurs, ikke ville være dækket af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

### 7 medlemmer:

Disse medlemmer tilslutter sig de 10 medlemmers vurdering af afgrænsningen af advokatens opdrag som køberrådgiver i relation til spørgsmålet om valg af ejerskifteforsikring, men finder, at [indklagede] ikke har påtaget sig et videregående opdrag. Disse medlemmer stemmer derfor for at frifinde [indklagede].

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, og Advokatnævnet tildeler derfor i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, [indklagede] en irettesættelse.

Der er ved sanktionsfastsættelsen lagt vægt på, at rådgivningen fandt sted, inden at det i branchen blev almindeligt kendt, at spørgsmålet om dækning hos Garantifonden for skadesforsikringsselskaber kunne blive et aktuelt forhold for købernes retsstilling.

[Indklagede] kan indbringe afgørelsen for retten inden 4 uger efter modtagelsen af kendelsen, jf. retsplejelovens § 147 d.

Spørgsmålet om et eventuelt erstatningsansvar henhører under domstolene.

### Salærklagen

Fristen for at indgive klager over advokaters salærer findes i retsplejelovens § 146, stk. 2, og i § 18 i bekendtgørelse nr. 20 af 17. januar 2008 om Advokatnævnets og kredsbestyrelsernes virksomhed ved behandling af klager over advokater m.v., hvoraf det fremgår, at klager skal indgives senest 1 år efter, at klageren er blevet bekendt med kravet om vederlag. Fristen regnes fra den endelige afregning af den pågældende sag. Advokatnævnet kan behandle en klage, der er indgivet senere, når fristoverskridelsen er rimeligt begrundet.

Det fremgår af sagen, at endelig afregning fandt sted den 11. januar 2016, og at klagen er modtaget i Advokatnævnet den 21. februar 2017. Salærklagen er således indgivet for sent. Da salærklagen navnlig støttes på, at [klager] mener, at hendes bekendte har modtaget samme ydelse til en væsentlig lavere pris, finder nævnet, at der ikke foreligger rimelig grund til fristoverskridelsen.

Advokatnævnet afviser på den baggrund salærklagen som for sent indgivet, jf. retsplejelovens § 146, stk. 2, modsætningsvis.

**Herefter bestemmes:**

[Indklagede] tildeles en irrettesættelse.

Salærklagen afvises som for sent indgivet.

På nævnets vegne

Kurt Rasmussen

København, den 31. august 2017

Sagsnr. 2017 - 953/MKJ  
3. advokatreds

## K E N D E L S E

### **Sagens parter:**

I denne sag har [klager] klaget over [indklagede], [bynavn].

### **Klagens tema:**

[Klager] har klaget over, at [indklagede], der bistod ham i en ejendomshandel, har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have rådgivet behørigt i forbindelse med valg af ejerskifteforsikring.

### **Datoen for klagen:**

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 13. marts 2017.

### **Sagsfremstilling:**

[Klager] købte i april 2014 ejendommen [adresse], med overtagelse den 1. juni 2014. [Klager] anmodede via sin mor [indklagede] om at bistå i forbindelse med ejendomshandlen.

[Indklagede] bekræftede opdraget i e-mail af 9. april 2016 og gav prisoplysning.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

*”Endvidere er tilbud på ejerskifteforsikring fra [forsikringsselskab 1] gennemgået med køber, herunder at sælger skal betale halvdelen af forsikringens basispræmie.*

*Ønsker køber forsikringen tegnet, skal særskilt vedlagte bestillingsformular underskrives af køber samtidig med underskrift på nærværende købsaftale, og der skal tages stilling til dækning og dækningsperiode. Køber fremsender selv bestillingsformularen til forsikringsselskabet.”*

I e-mail af 22. april 2014 til [indklagede] skrev [klager] bl.a.:

*”Er det nødvendigt med en sådan forsikring når det er et håndværkertilbud. Det hele skal mere eller mindre rives ned.”*

I brev af 4. maj 2014 til [klager] anførte [indklagede] bl.a.:

*”Du skal inden overtagelsesdagen tegne husforsikring, idet bemærkes, at jeg har noteret, at du ikke ønsker at tegne ejerskifteforsikring.”*

I e-mail af 5. maj 2014 til [indklagede]s sekretær skrev [klager] bl.a.:

*”Jeg vil genoverveje ejerskifteforsikring, idet ejendomsmægler anbefaler en sådan, - jeg vender tilbage herom om et par dage.”*

Den 13. maj 2014 skrev [klager] bl.a. følgende i en e-mail til medvirkende ejendomsmægler og [indklagede]s sekretær:

*”Jeg har nu afklaret mine forsikringsforhold. Jeg vil gerne tegne den tilbudte ejerskifteforsikring 5 år standard tilbud [nr.], og den tilbudte husforsikring [nr.]. Skal jeg selv fremsende til [forsikringsselskab 1], eller skal det igennem jer?”*

Den 19. november 2016 blev [forsikringsselskab 2], der solgte forsikringer gennem [forsikringsselskab 1], erklæret konkurs. Den 8. december 2016 blev [forsikringsselskab 1] erklæret konkurs.

## **Parternes påstande og anbringender:**

### **Klager:**

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have rådgivet behørigt i forbindelse med tegningen af en ejerskifteforsikring.

[Klager] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at [indklagede] ikke vejledte ham om, at [forsikringsselskab 1] var et agentur og ikke hjemmehørende i Danmark og dermed ikke omfattet af Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber.

Ejerskifteforsikringer er en væsentlig del af en hushandel i Danmark, og det er derfor et vigtigt rådgivningspunkt i den almindelige rådgivning ved køb af private boliger. [Indklagede] blev i forløbet spurgt, om hun havde indvendinger mod [forsikringsselskab 1], og det havde hun ikke.

Det er korrekt, at han i første omgang meddelte, at han ikke ville tegne ejerskifteforsikring, og selv om korrespondancen, da han fortrød, blev ført med sekretæren, er [indklagede] ansvarlig for rådgivningen.

Det er i strid med god advokatskik, at [indklagede] har været så sløset og lemfældig i forbindelse med rådgivningen på et så væsentligt punkt som forsikringsforhold, hvilket har medført, at han har lidt et tab.

Det bemærkes, at [klager] var 18 år, da handlen fandt sted, og at han valgte at lade sig bistå af en advokat for netop at imødegå det, der skete med [forsikringsselskab 1].

### **Indklagede:**

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at hun ikke har udvist manglende omhu som rådgiver i forbindelse med ejendomshandlen.

[Indklagede] drøftede telefonisk med [klager], om han ville tegne en ejerskifteforsikring. Hun har ikke noget på skrift om denne rådgivning, men det er et forhold, hun altid drøfter med

klienterne, herunder fordele og ulemper ved at tegne ejerskifteforsikring og i den forbindelse oplysning om sælgers forpligtelse til at betale en andel af udgifterne til præmien.

[Indklagede] fortæller altid klienterne, at de ikke er forpligtet til at vælge den forsikring, som er fremlagt i forbindelse med handlen, fordi sælgeren har en interesse i at tilbyde den billigste forsikring, som ikke nødvendigvis er den bedste. Det er muligt at afsøge markedet for bedre forsikringer, ligesom der måske med fordel kan tegnes forsikring hos et selskab, man i forvejen er kunde i.

[Klager] meddelte i første omgang, at han ikke ville tegne ejerskifteforsikring. Senere samme dag oplyste [klager], at han ville genoverveje spørgsmålet om ejerskifteforsikring.

I e-mail af 13. maj 2014 til medvirkende ejendomsmægler og [indklagede]s sekretær meddelte [klager], at han havde afklaret sine forsikringsforhold, og at han ville tegne de i forbindelse med handlen tilbudte forsikringer.

### **Advokatnævnets behandling:**

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 17 medlemmer.

### **Nævnets afgørelse og begrundelse:**

Klager over advokater skal i medfør af retsplejelovens § 147 b, stk. 2, indgives inden 1 år efter, at klageren har fået kendskab til det, der klages over. Advokatnævnet finder, at det ikke kan udelukkes, at [klager] først i forbindelse med [forsikringsselskab 2]s og [forsikringsselskab 1]s konkurser fik det fulde kendskab til konsekvenserne ved, at ejerskifteforsikringen var tegnet hos udenlandsk selskab. Klagen er derfor rettidigt indgivet.

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik.

Advokatnævnet finder, at det indgår under advokatens opgave at rådgive om forsikringsproduktets indhold og dækning, hvorimod det falder uden for advokatens pligter at rådgive om risikoen for forsikringsselskabets konkurs og konsekvenserne heraf, herunder som

følge af manglende medlemskab Garantifonden for skadesforsikringsselskaber, såfremt der ikke i øvrigt er konkret anledning hertil. Der lægges i den forbindelse vægt på, at forsikringsselskaber er underlagt væsentlige soliditetskrav og offentligt tilsyn.

Advokatnævnet finder, at [indklagede] ikke har påtaget sig et videregående opdrag i relation til spørgsmålet om valg af ejerskifteforsikring, og nævnet frifinder på den baggrund [indklagede].

**Herefter bestemmes:**

[Indklagede] frifindes.

På nævnets vegne

Kurt Rasmussen



København, den 31. august 2017

Sagsnr. 2017 - 987/MKJ  
3. advokatreds

## K E N D E L S E

### Sagens parter:

I denne sag har [klager] klaget over [indklagede], [bynavn 1].

### Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at [indklagede], der bistod i forbindelse med en ejendomshandel, har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have rådgivet behørigt i forbindelse med valg af ejerskifteforsikring og om byggeplaner på nabogrunden.

### Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 17. marts 2017.

### Sagsfremstilling:

[X] og [klager] afgav i februar 2016 købstilbud på ejendommen [adresse], [bynavn 2], og anmodede i den forbindelse [indklagede] om bistand.

Ved brev til [X] af 12. februar 2016 bekræftede [indklagede] opdraget og gav prisoplysning. Af brevet fremgår bl.a.:

*"Jeg skal hermed bekræfte, at jeg yder jer bistand i forbindelse med jeres køb af ejendommen [adresse], [bynavn 2].*

*Min bistand omfatter:*

- *Gennemgang af handlens dokumenter samt rådgivning om købet*
- *Udarbejdelse af allonge med vilkår til købet*
- *Udarbejdelse af skøde*
- *Udarbejdelse af refusionsopgørelse*

- Øvrige sædvanlige ekspeditioner i ejendomshandlen
- Tilstandsrapport og ejerskifteforsikring

*Der kan tegnes ejerskifteforsikring, da der er tale om en villa.*

*Ejerskifteforsikringen skal være tegnet inden overtagelsesdagen, dog senest på den dato hvor I får nøglerne udleveret fra sælger.*

*Ordningen med tilstandsrapport og sælgers tilbud om at betale halvdelen af præmien på ejerskifteforsikring betyder, at sælger bliver frigjort for sin hæftelse for skjulte mangler, som ikke var sælger bekendt i forbindelse med salget af ejendommen.*

*Jeg vil anbefale, at I går ejendommen grundigt igennem på overtagelsesdagen eller snarest derefter og giver sælger/ejendomsmægleren og mig besked om eventuelle mangler.*

*Jeg gør opmærksom på, at bagatelagte mangler ikke er dækningsberettigede af ejerskifteforsikringen.”*

Der var i forbindelse med handlen fra sælgers side fremlagt ejerskifteforsikringstilbud fra [forsikringsselskab 1]. [X] og [klager] valgte at tegne ejerskifteforsikring gennem [forsikringsselskab 1].

[Klager] har oplyst, at naboejendommen blev sat til salg i 2016, og beslutning herom blev truffet i 2012. Planen med ejendommen er pt., at der skal opføres en 3-etagers ejendom med lejeboliger.

Den 19. november 2016 blev [forsikringsselskab 2], der solgte forsikringer gennem [forsikringsselskab 1], erklæret konkurs. Den 8. december 2016 blev [forsikringsselskab 1] erklæret konkurs.

Primo 2017 reklamerede [klager] i flere e-mails til [indklagede] over mangelfuld rådgivning.

## **Parternes påstande og anbringender:**

### **Klager:**

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have rådgivet behørigt, dels i forbindelse med tegningen af ejerskifteforsikring, dels omkring byggeplanerne på naboejendommen.

[Klager] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at [indklagede] burde have rådgivet ham om, at [forsikringsselskab 1's] ejerskifteforsikringer blev tegnet gennem et agentur, og at [forsikringsselskab 1] ikke var omfattet af Garantifonden for Skadesforsikringer i tilfælde af konkurs. [Klager] har i den forbindelse gjort gældende, at disse oplysninger var almindeligt kendte for advokater og har bl.a. henvist til Advokatrådets Responsumudvalgs udtalelse af 1. september 2016 og en artikel i Økonomisk Ugebrev den 6. december 2016.

Vedrørende naboejendommen har [klager] gjort gældende, at [indklagede] burde have gjort ham opmærksom på, at der var byggemuligheder på ejendommen, og at et byggeri ville kunne påvirke værdien af deres ejendom.

### **Indklagede:**

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor gjort gældende, at hun har rådgivet [X] og [klager] grundigt og samvittighedsfuldt i forbindelse med handlen. [Indklagede] har i den forbindelse særlig henvist til sit brev af 12. februar 2016 til [X], hvori hun bl.a. har redegjort for deres retsstilling i forhold til sælger i tilfælde af mangler og mulighederne for at tegne ejerskifteforsikring.

[Indklagede] har for så vidt angår spørgsmålet om mulige risici forbundet med at tegne ejerskifteforsikring gennem [forsikringsselskab 1], dels gjort gældende, at et forsikringsselskabs konkurs heldigvis er en ekstraordinær situation, dels at der må være grænser for, hvilke risici en advokat som led i rådgivning skal gøre opmærksom på. Hvis rådgivningsforpligtelsen udstrækkes i nærværende sag, vil en advokat f.eks. også skulle rådgive en klient om risikoen for, at banken går konkurs og efterfølgende overtages af Finansiell Stabilitet.

Som rådgiver er det centralt at kunne foretage en klar vurdering af, hvilke forhold, der er omfattet af den ydede rådgivningspakke i en ejendomshandel for at kunne foretage den nødvendige afgrænsning af rådgivningens omfang over for klienten. Rådgivningen skal skabe værdi for klienten og give denne et rimeligt grundlag for at vurdere købet af ejendommen ud fra en juridisk ramme, og rådgivningen skal vedrøre de relevante forhold for den pågældende ejendomshandel. Der er således i nærværende sag rådgivet om konsekvenserne ved, at handlen var omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom og mulighederne for at tegne ejerskifteforsikring, herunder mulighederne for udvidet dækning.

[Indklagede] har ikke anbefalet [forsikringsselskab 1], ligesom hun ikke på rådgivningstidspunktet havde viden om økonomiske problemer hos [forsikringsselskab 2].

På den baggrund er det [indklagedes] opfattelse, at hun ikke har tilsidesat god advokatskik ved sin rådgivning.

For så vidt angår anvendelsen af naboejendommen har [indklagede] gjort gældende, at dette ikke har været en del af hendes opdrag.

### **Advokatnævnets behandling:**

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 17 medlemmer.

### **Nævnets afgørelse og begrundelse:**

Klager over advokater skal i medfør af retsplejelovens § 147 b, stk. 2, indgives inden 1 år efter, at klageren har fået kendskab til det, der klages over. Advokatnævnet finder, at det ikke kan udelukkes, at [klager] først i forbindelse med [forsikringsselskab 2's] og [forsikringsselskab 1's] konkurser fik det fulde kendskab til konsekvenserne ved, at ejerskifteforsikringen var tegnet hos udenlandsk selskab. Klagen er derfor rettidigt indgivet.

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik.

Advokatnævnet finder, at det indgår under advokatens opgave at rådgive om forsikringsproduktets indhold og dækning, hvorimod det falder uden for advokatens pligter at rådgive om risikoen for forsikringsselskabets konkurs og konsekvenserne heraf, herunder som følge af manglende medlemskab af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber, såfremt der ikke i øvrigt er konkret anledning hertil. Der lægges i den forbindelse vægt på, at forsikringsselskaber er underlagt væsentlige soliditetskrav og offentligt tilsyn.

Advokatnævnet finder, at [indklagede] ikke har påtaget sig et videregående opdrag i relation til spørgsmålet om valg af ejerskifteforsikring, og at [indklagede] derfor ikke har tilsidesat god advokatskik i den del af klagen, der vedrører spørgsmålet om ejerskifteforsikring.

For så vidt angår bebyggelsen af naboejendommen havde det været nærliggende, at [klager] havde anmodet om, at dette blev en del af [indklagedes] opdrag, hvis [klager] i forbindelse med købet var bekymret for, hvilket byggeri, der ville kunne opføres på ejendommen. Da det ikke er godtgjort, at dette forhold blev bragt op, har det ikke været en del af [indklagedes] opdrag, jf. i øvrigt afgrænsningen af opdraget i brev af 12. februar 2016 til [X] og [klager]. Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] heller ikke i den forbindelse har tilsidesat god advokatskik.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] ikke har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, og Advokatnævnet frifinder derfor [indklagede].

**Herefter bestemmes:**

[Indklagede] frifindes.

På nævnets vegne

Kurt Rasmussen

København, den 31. august 2017

Sagsnr. 2017 - 1339/MKJ  
3. advokatreds

## K E N D E L S E

### **Sagens parter:**

I denne sag har [klager 1] og [klager 2] klaget over [indklagede], [bynavn 1].

### **Klagens tema:**

[Klager 1] og [klager 2] har klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have rådgivet dem behørigt om valg af ejerskifteforsikring.

### **Datoen for klagen:**

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 27. april 2017.

### **Sagsfremstilling:**

[Klager 1] og [klager 2] købte med overtagelsesdag den 1. maj 2016 ejendommen [adresse], [bynavn 2], og rettede i den forbindelse henvendelse til [indklagede] med anmodning om bistand.

Handlen blev formidlet af [ejendomsmæglerkæde], og der blev fra sælgers side fremlagt ejerskifteforsikringstilbud fra [forsikringsselskab 1] og [forsikringsselskab 2 ApS]. Præmien for ejerskifteforsikringen hos [forsikringsselskab 1] var højere end præmien for en ejerskifteforsikring tegnet gennem [forsikringsselskab 2 ApS].

Af ejerskifteforsikringstilbuddet fra [forsikringsselskab 2 ApS] fremgår bl.a.:

***"Garantifonden for skadesforsikringsselskaber***

*Garantifonden for skadesforsikringsselskaber sikrer forbrugeren i tilfælde af, at dennes forsikringsselskab skulle gå konkurs. Forbrugeren vil få tilbagebetalt sin ubrugte præmie, såkaldt *ristorno*, minus 1.000 kr. i selvrisiko, samt få dækket alle dækningsberettigede skader anmeldt før konkursen og op til 4 uger efter konkursen.*

*Herefter er du overladt til dig selv som forbruger, idet forsikringsselskabet "lukker og slukker".*

***Problemstilling***

*Garantifonden dækker kun forsikringsselskaber, der hører hjemme i Danmark. [forsikringsselskab 2 ApS] er såkaldt 'coverholder' for det engelske forsikringsselskab [forsikringsselskab 3], hvilket vil sige, at vi agerer på deres vegne på det danske marked. Det betyder også, at vi er underlagt Finanstilsynets kontrol på lige vilkår med alle andre udbydere af forsikringer på det danske marked.*

*[Forsikringsselskab 3] kan - ligesom en masse andre udenlandske udbydere på det danske marked - ganske enkelt ikke være medlem af Garantifonden, da de ikke er et dansk selskab, men vores samarbejde og kontrakt med [forsikringsselskab 3] betyder, at det er den danske lovgivning, vi følger.*

***Ejerskifteforsikring***

*Hensigten med Garantifonden er blandt andet, at du som forbruger kan gå ud og købe en ny forsikring for den *ristorno*, du får retur.*

*Imidlertid kan en ejerskifteforsikring ikke tegnes i et nyt selskab efterfølgende, idet denne skal være tegnet FØR overtagelse af ejendommen!*

*Du vil som udgangspunkt derfor aldrig kunne købe en ny ejerskifteforsikring, uanset hvilket forsikringsselskab – dansk eller udenlandsk – du har tegnet din ejerskifteforsikring hos.*

***[Forsikringsselskab 3] – anerkender dansk lovgivning***

*[Forsikringsselskab 3] har i mange år opereret på det Internationale marked som udbyder af ejerskifteforsikringer, herunder Lande som [land 1], [land 2], [land 3], [land 4], [land 5], [land 6], [land 7], [land 8], [land 9] og [land 10]. [Forsikringsselskab 3] er endvidere børsnoteret på [udenlandsk børs], hvilket stiller store krav til kapital og soliditet.*

*Disse krav understøtter [forsikringsselskab 3's] position som en sikker og troværdig udbyder af ejerskifteforsikringer på også det danske marked.*

*[Forsikringsselskab 2 ApS] og [forsikringsselskab 3] er herudover medlem af alle relevante forbrugerbeskyttelsesorganisationer og -ordninger i Danmark, henunder [brancheorganisation] og Ankenævnet for Forsikring.*

*Samtidig har [forsikringsselskab 3] fraskrevet sig retten til at tilsidesætte en dansk domstols afgørelse, så du heller ikke her bliver dårligere stillet, end hvis du var forsikret i et dansk forsikringsselskab.”*

[Klager 1] og [klager 2] var til møde hos [indklagede] den 11. februar 2016.

Klagesagens parter er uenige om det på mødet passerede i relation til forsikringstilbuddet fra [forsikringsselskab 2 ApS].

[Klager 1] og [klager 2] har oplyst, at de på mødet spurgte [indklagede], om det var en god ide at tegne forsikring gennem [forsikringsselskab 2 ApS], hvilket [indklagede] svarede bekræftende på.

[Indklagede] har oplyst, at hun forud for mødet gennemgik handlens bilag og i den forbindelse noterede, at det på mødet skulle drøftes, hvor ejerskifteforsikringen skulle tegnes. Af [indklagedes] noter fremgår bl.a. ”\* [forsikringsselskab 2], [forsikringsselskab 1] ?” [Indklagede] har endvidere oplyst, at hun aldrig har været rådgiver om valg af et konkret forsikringsselskab, hvilket heller ikke har været tilfældet i nærværende sag.

Ved brev af samme dato til [klager 1] og [klager 2] bekræftede [indklagede] opdraget og gav prisoplysning. Yderligere fremgår bl.a. følgende af brevet:

***”Ad forsikring:***

*Det er vigtigt at I tegner hus- og ejerskifteforsikring inden I får disposition over ejendommen. Ligger dispositionsdagen før overtagelsesdagen skal forsikringen således tegnes inden I får nøglen i hånden.*

*Jeg skal anbefale jer, at I selv tegner hus- og ejerskifte forsikring i samme selskab og gerne med udvidet dækning og løbetid 10 år. I skal betale hele præmien og får herefter et beløb retur over refusionsopgørelsen svarende til 50% af den lavest tilbudte præmie fra de i sagen fremlagte ejerskifteforsikringstilbud fra sælger.”*

I e-mail af 12. februar 2016 til [indklagede] skrev [klager 1] og [klager 2] bl.a. følgende:

*”Vi har kontaktet [forsikringsselskab 2 ApS] vedr. police nr på Husforsikring samt Uddvidet ejerskifteforsikring, men kan kun få tilbudene herom indtil disse er underskrevet.*



*Skulle handlen gå i vasken hænger vi jo så fast på forsikringerne, så vi har ikke underskrevet.*

*Jeg vedhæfter, af [forsikringsselskab 2 ApS], til os fremsendte tilbud med kunde nr. og tilbuds nr. på begge.*

*Vi underskriver og indsender ( Ejeskifte som udvidet 10 år, 5000 selvrisiko ) så snart vi af dig får grønt lys, som også aftalt med [forsikringsselskab 2] dd.”*

I sin godkendelsesskrivelse til [ejendomsmæglerkæde] den 12. februar 2016 tog [indklagede] bl.a. følgende forbehold:

*”At købers ejerskifteforsikring, der tegnes i [forsikringsselskab 2 ApS], dækker potentiel olieforureningsskader ved den sløjfede olietank. Køber sørger for bekræftelse på dette.”*

Den 19. november 2016 blev [forsikringsselskab 3], der solgte ejerskifteforsikring gennem [forsikringsselskab 2 ApS], erklæret konkurs. Den 8. december 2016 blev [forsikringsselskab 2 ApS] erklæret konkurs.

I e-mail af 5. januar 2017 til [indklagede] reklamerede [klager 1] og [klager 2] over rådgivningen i relation til valg af ejerskifteforsikring. Det fremgår af e-mailen, at [klager 1] og [klager 2] gjorde gældende, at [indklagede] havde anbefalet dem at tegne forsikring gennem [forsikringsselskab 2 ApS].

[Indklagede] svarede i e-mail af 12. januar 2017 og oplyste, at hun havde anmeldt sagen til sit forsikringsselskab. I e-mail af 12. marts 2017 til [klager 1] og [klager 2] skrev skadeschef hos [forsikringsselskab 4], [X] bl.a.:

*”Vi kan hermed bekræfte, at vi har modtaget anmeldelse af jeres krav mod vores forsikringstager, [indklagede].*

*Vi har nu haft lejlighed til at se sagen igennem, og på denne baggrund kan vi meddele følgende:*

*Det er vores opfattelse, at [indklagede] ikke kan gøres erstatningsansvarlig i nærværende sag.*

*Rådgivningsforpligtelse for valg af ejerskifteforsikringsselskab vedrører efter vores opfattelse, ikke oplysning om manglende deltagelse i Garantifonden for skadeforsikringsselskaber.*

*På baggrund heraf er det vores overbevisning, at der ikke kan statueres et ansvarsgrundlag.*

*Hvis en domstol mod forventning skulle statuere, at der er en rådgivningsforpligtelse, da er det vores opfattelse, at der ikke ses at være årsagssammenhæng mellem den eventuelle manglende rådgivning og efterfølgende valg af ejerskifteforsikringsselskab.*

*Det har formodningen mod sig, at en oplysning om den risiko der måske kan være forbundet med at tegne en forsikring i et agentur fremfor i et dansk forsikringsselskab, ville have bevirket, at der var disponeret anderledes, da man således skulle have tegnet forsikring i et dansk og højst sandsynligt dyrere ejerskifteforsikringsselskab.*

*Hvis der igen mod forventning kan føres bevis for, at der var disponeret anderledes, da er det tillige vores opfattelse, at der ikke er lidt et erstatningsretligt relevant tab.*

*Idet den nyetablerede garantiordning samler op på allerede anmeldte og kendte skader, vil disse sager ikke udgøre et tab. Eventuelle fremtidige skader skal afdækkes ved etablering af ny ejerskifteforsikring. Etablering af ny ejerskifteforsikring udgør efter vores opfattelse heller ikke et tab, idet dette under alle omstændigheder havde været en konsekvens ved konkurs i et hvilket som helst andet forsikringsselskab, herunder danske forsikringsselskaber omfattet af Garantifonden for skadeforsikringsselskaber.*

*Sammenfattende skal vi herved meddele, at vi ikke kan anerkende nogen erstatningspligt på vegne af vores forsikringstager.”*

I e-mail af 28. marts 2017 til [indklagede] fastholdt [klager 1] og [klager 2], at rådgivningen var mangelfuld og anmodede om eventuelle yderligere bemærkninger, idet der ellers ville blive indgivet klage til Advokatnævnet. [Indklagede] fastholdt i e-mail af 6. april 2017 til [klager 1] og [klager 2], at hun ikke havde noget ansvar i sagen.

## **Parternes påstande og anbringender:**

### **Klager:**

[Klager 1] og [klager 2] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at rådgivet behørigt i forbindelse med valget af ejerskifteforsikring.

[Indklagede] sagde på mødet den 11. februar 2016, at det var en god ide at tegne forsikring gennem [forsikringsselskab 2 ApS].

[Klager 1] og [klager 2] erfarede efterfølgende, at [forsikringsselskab 2 ApS] blev erklæret konkurs, og at selskabet var ejet af et udenlandsk selskab, som ikke er med i Garantiordningen for skadesforsikringsselskaber.

Som lægmænd kunne [klager 1] og [klager 2] ikke gennemskue, at det havde betydning for deres retsstilling, at ejerskifteforsikringen blev tegnet hos et udenlandsk selskab, hvorfor de ikke fik muligheden for at tage forbehold, da [indklagede] ikke rådgav dem behørigt om konsekvenserne ved at tegne forsikring gennem [forsikringsselskab 2 ApS].

[Klager 1] og [klager 2] synes, at [indklagede] var forpligtet til at rådgive dem behørigt i forbindelse med valg af forsikringsselskab og har i den forbindelse henvist til Advokatrådets Responsumudvalgs udtalelse af 1. september 2016, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

*”I et brev af 3. august 2015 har De bedt Advokatrådets Responsumudvalg oplyse, om det vil være behørig opfyldelse af advokatens rådgivningsforpligtelse ved berigtigelse af ejendomshandler at rådgive om valg af ejerskifteforsikring udelukkende på basis af præmien (i) – eller om det tillige må forventes, at advokatens rådgivning inddrager spørgsmål om individuelle undtagelser til forsikringsdækningen (ii), sikkerheden ved deltagelse i garantiordningen (iii), samt udgifter og forsinkelser ved inddrivelse af skadeerstatninger fra [land 11] (iv).*

*De har oplyst, at baggrunden for spørgsmålet er, at et udenlandsk forsikringsselskab, [forsikringsselskab 3] i [land 11], de senere år har udbudt ejerskifteforsikringer her i landet med [forsikringsselskab 2 ApS] som agent. Det udenlandske selskab er efter det oplyste hverken medlem af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber eller undergivet samme kontrol fra Finanstilsynets side som danske selskaber, ligesom der efter Deres opfattelse, uanset at selskabet har accepteret dansk lovvalg og værneting, kan være betydelige omkostninger forbundet med en eventuel tvangsmæssig inddrivelse af skadeserstatning i [land 11].*

*Sagen er behandlet på et møde i Responsumudvalget, der herefter udtalte:*

*Efter såvel retsplejelovens § 126, stk. 1, som pkt. 9.1 i de advokatetiske regler skal en advokat som klientens uafhængige rådgiver varetage dennes interesse grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klientens tarv tilsiger.*

*Det må herefter kunne forventes, at advokater, der beskæftiger sig med boligrådgivning, rådgiver om alle forhold, der vurderes at være af betydning for den konkrete handel, herunder naturligvis valg af ejerskifteforsikring, forudsat klienten ikke specifikt har fravalgt rådgivning om dette. Det er i den forbindelse naturligt, at rådgivningen omfatter orientering om betydningen af eventuelle individuelle vilkår dækningsmæssige forskelle under den udvidede ejerskifteforsikring samt den risiko,*

*der måske kan være forbundet med at tegne en forsikring i et agentur fremfor i et dansk forsikringsselskab. Rådgivningen skal sikre, at klienten på et oplyst grundlag kan træffe beslutning om valg af ejerskifteforsikring.”*

### **Indklagede:**

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor gjort gældende, at [klager 1] og [klager 2] har modtaget grundig rådgivning i forbindelse med handlens indgåelse, herunder om forsikring.

[Indklagede] bestrider, at hun på mødet den 11. februar 2016 rådgav om eller anbefalede et bestemt forsikringsselskab, hvilket hun aldrig gør, men at hun rådgav om muligheden for at tegne en ejerskifteforsikring med udvidet dækning, hvilket bl.a. fremgår i det brev til [klager 1] og [klager 2], hvor hun bekræftede opdraget. Af samme brev fremgår, at [indklagede] ikke har rådgivet [klager 1] og [klager 2] om at tegne forsikring gennem [forsikringsselskab 2 ApS].

Det var således [klager 1] og [klager 2] der af egen drift valgte at tegne forsikring gennem [forsikringsselskab 2 ApS] og dermed var bekendt med, at [forsikringsselskab 2 ApS] agerede på vegne af et udenlandsk forsikringsselskab.

Det var [klager 1] og [klager 2], der var i dialog med [forsikringsselskab 2 ApS] om vilkårene, inden de tegnede forsikringen, og at det var først efter tegningen, at [indklagede] modtog policen, hvilket hun opfattede som dokumentation for, at forbeholdet, jf. hendes brev af 12. februar 2016 til [ejendomsmæglerkæde], om at en ejerskifteforsikring ville dække en potentiel olieforureningsskade, var opfyldt.

Det bemærkes yderligere, at det ikke ved tegningen af forsikringen var påvist eller påregneligt, at der var en særlig risiko forbundet med at tegne forsikring gennem [forsikringsselskab 2 ApS]. [Indklagede] har da også selv tegnet forsikring gennem [forsikringsselskab 2 ApS]. Forsikringstilbuddene fra [forsikringsselskab 2 ApS] var sædvanlige og standard i alle ejendomshandler.

Såfremt der pålægges et generelt ansvar for alle advokater, der er berigtiget ejendomshandler, hvor køber har valgt at tegne forsikring hos [forsikringsselskab 2 ApS], vil det udløse en lavine af ansvarssager, hvilket ikke er rimeligt eller hensigtsmæssigt. Der er først klaget, efter at [klager

1] og [klager 2] har læst en artikel om forholdet – ikke fordi der aktuelt har været et behov for forsikringen.

[Klager 1] og [klager 2] er ikke ringere stillet, end hvis der var tegnet forsikring hos et dansk forsikringsselskab, da [klager 1] og [klager 2] har kunnet gentegne forsikring via en særordning, som er etableret udelukkende for kunder hos det nu konkursramte [forsikringsselskab 2 ApS]. Denne ordning ville ikke gælde ved et dansk forsikringsselskabs konkurs.

### **Advokatnævnets behandling:**

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 17 medlemmer.

### **Nævnets afgørelse og begrundelse:**

Klager over advokater skal i medfør af retsplejelovens § 147 b, stk. 2, indgives inden 1 år efter, at klageren har fået kendskab til det, der klages over. Advokatnævnet finder, at det ikke kan udelukkes, at [klager 1] og [klager 2] først i forbindelse med [forsikringsselskab 3's] og [forsikringsselskab 2 ApS'] konkurser fik det fulde kendskab til konsekvenserne ved, at ejerskifteforsikringen var tegnet hos udenlandsk selskab. Klagen er derfor rettidigt indgivet.

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik.

#### 13 medlemmer:

Disse medlemmer finder, at det indgår under advokatens opgave at rådgive om forsikringsproduktets indhold og dækning, hvorimod det falder uden for advokatens pligter at rådgive om risikoen for forsikringsselskabets konkurs og konsekvenserne heraf, herunder som følge af manglende medlemskab af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber, såfremt der ikke i øvrigt er konkret anledning hertil, hvilket ikke er godtgjort i nærværende sag. Der lægges i den forbindelse vægt på, at forsikringsselskaber er underlagt væsentlige soliditetskrav og offentligt tilsyn.

Disse medlemmer finder, at [indklagede] ikke har påtaget sig videregående opdrag i relation til spørgsmålet om valg af ejerskifteforsikring og stemmer for at frifinde [indklagede].

4 medlemmer:

Der hersker uenighed om, hvorvidt [indklagede] har anbefalet [klager 1] og [klager 2] at tegne forsikring gennem [forsikringsselskab 2 ApS]. Disse medlemmer finder herefter, at stillingtagen til klagen forudsætter en bevisførelse, som ikke kan finde sted for Advokatnævnet, hvorfor disse medlemmer stemmer for, at klagen afvises, jf. § 17, stk. 1, 2. pkt., i bekendtgørelse om Advokatnævnets og kredsbestyrelsernes virksomhed ved behandlingen af klager over advokater m.v.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

**Herefter bestemmes:**

[Indklagede] frifindes.

På nævnets vegne

Kurt Rasmussen