



KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98

DATO: 1. september 2016
SAGSNR.: 2015 - 2724
ID NR.: 418106

Deres j.nr.:

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 Liechtenstein (iv).

De har oplyst, at baggrunden for spørgsmålet er, at et udenlandsk forsikringsselskab, Gable Insurance AG i Liechtenstein, de senere år har udbudt ejerskifteforsikringer her i landet med Husejernes Forsikring Assurance A/S 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 Liechtenstein.

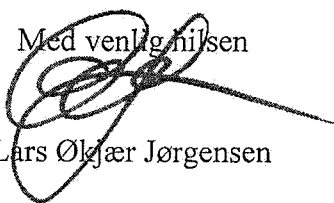
Sagen er behandlet på et møde i Responsumudvalget, der herefter udtalte:

Efter såvel retsplejelovens § 126, stk. 1, som pkt. 9.1 i de advokatetiske regler skal en advokat som klientens uafhængige rådgiver varetage dennes interesser 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.

Med venlig hilsen


Lars Øløjær Jørgensen