

København, den 31. august 2017

**Sagsnr. 2017 - 547/MKJ
4. advokatkreds**

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 forsikringselskaber, der hører hjemme i Danmark. [Forsikringselskab 3] er såkaldt 'coverholder' for forsikringselskabet [forsikringselskab 4], hvilket vil sige, at vi agerer på deres vegne på det danske marked.

[Forsikringselskab 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 [forsikringselskab 4] vil du derfor ikke være beskyttet af Garantifonden for skadesforsikringselskaber, hvis de går konkurs.

[...]

[Forsikringselskab 4] - anerkender dansk lovgivning

[Forsikringselskab 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]. [Forsikringselskab 4] er endvidere børsnoteret på [udenlandsk børs], hvilket stiller store krav til kapital og soliditet.

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

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

Samtidig har [forsikringselskab 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 forsikringselskab."

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 [forsikringselskab 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 bygningsagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten, er noteret med en advarsel fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige. 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