

**København, den 31. august 2017**

**Sagsnr. 2017 - 626/MKJ  
8. advokatkreds**

## **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 indføjelser 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 forsikringssselskab, 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 forsikringssselskab og jeg husker at du anbefalte to selskap men jeg har glemt hvilke. Var det [forsikringssselskab 1] du anbefalte?”*

[Indklagede] svarede samme dag og anførte:

*”[Forsikringssselskab 1] eller [forsikringssselskab 2] er gode bud.”*

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

Den 19. november 2016 blev [forsikringssselskab 3], der solgte forsikringer gennem [forsikringssselskab 2], erklæret konkurs. Den 8. december 2016 blev [forsikringssselskab 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 forsikringselskab, [forsikringselskab 3] i [land 2], de senere år har udbudt ejerskifteforsikringer her i landet med [forsikringselskab 2] som agent. Det udenlandske selskab er efter det oplyste hverken medlem af Garantifonden for skadesforsikringselskaber 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 forsikringselskab. 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 ejerskifteforsikringselskabet. [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 forsikrings-selskab. 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 [forsikrings-selskab 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 skadesforsikrings-selskaber.



### 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