

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