

København, den 31. august 2017

Sagsnr. 2017 - 987/MKJ
3. 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 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 [forsikringselskab 1's] ejerskifteforsikringer blev tegnet gennem et agentur, og at [forsikringselskab 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 [forsikringselskab 1], dels gjort gældende, at et forsikringselskabs 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 [forsikringssselskab 1], ligesom hun ikke på rådgivningstidspunktet havde viden om økonomiske problemer hos [forsikringssselskab 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 [forsikringssselskab 2's] og [forsikringssselskab 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 forsikringssselskabets konkurs og konsekvenserne heraf, herunder som følge af manglende medlemskab af Garantifonden for skadesforsikringssselskaber, såfremt der ikke i øvrigt er konkret anledning hertil. Der lægges i den forbindelse vægt på, at forsikringssselskaber 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