

Justitsministeriet
Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Sendt til:
insolvensretskontoret@jm.dk
naan@jm.dk

Vesterbrogade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
ale@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Dok.nr. D-2023-043777

1. december 2023

Hørings svar over udkast til bekendtgørelse om god skik for juridisk rådgivning

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar. Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters [fagudvalg for fast ejendom](#).

Overordnede bemærkninger

Samlet set er Danske Advokater positive overfor udkastet.

Ud fra et ønske om at værne om særligt forbrugernes retssikkerhed og sikre ens konkurrencevilkår for aktører, der leverer juridisk rådgivning, er det vores anbefaling, at en række forhold præciseres. Særligt ser vi anledning til en præcisering af følgende forhold, der vil blive uddybet i bemærkninger til de konkrete bestemmelser.

Juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom, § 1, stk. 4

Honorar, § 3, stk. 4

Ansvarsforsikring, § 4

Betroede midler, udgået § 6

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom, § 1, stk. 4

Med henblik på at undgå uoverensstemmelser mellem lov om juridisk rådgivning og lov om formidling af fast ejendom, der er ændret med vedtagelsen af L90, hvorefter køberrådgivere omfattes af formidlingsloven, samt for at undgå uklarhed om, hvilket regelsæt, der finder anvendelse, blev det med ændringen af formidlingsloven forudsat, at man ville gennemføre ændringer af lov om juridisk virksomhed, herunder i forhold til regulering af interessekonflikter og betroede midler ved juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom. Det er baggrunden for at undtage

erhvervsmæssig juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom, i det omfang der er fastsat særskilte regler herom.

Dette indebærer, at de nævnte områder fremover vil være reguleret af formidlingsloven. Herefter vil køberrådgiveren fremover kunne modtage betroede midler, i det omfang erhvervsministeren har udstedt regler om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Endvidere vil interessekonflikter være reguleret af den omformulerede § 48, stk. 4, i formidlingsloven, der fastsætter en oplysningspligt for den erhvervsdrivende i tilfælde af en interessekonflikt.

Danske Advokater finder, at den foreslåede ordning er fornuftig. For at gøre læsningen nemmere, nu hvor formidlingslovens regler er ændret med virkning pr. 1. januar 2024, er det vores anbefaling, at der henvises til formidlingsloven direkte i bestemmelsen. Derved gøres koblingen mellem de to regelsæt mere tydelig for læseren.

Rådgivningen, § 2

Danske Advokater kan tiltræde indholdet, der svarer til hvad advokater efter retsplejelovens § 126 også er underlagt, idet den retlige standard udfyldes af Advokatnævnet og i sidste ende af domstolene.

Honorar, § 3, stk. 4

Ændringen af ordlyden synes at være en tilnærmelse af de advokatetiske reglers artikel 57 fra 2022, hvoraf det fremgår, at *"En advokat må ikke indgå aftale med klienter eller andre om, at advokatens honorar skal fastsættes på en måde, som kan påvirke advokatens uafhængighed under udførelse af hvervet. Dette gælder også ved honorering i form af kapitalandele og lignende."*

Ændringen medførte for advokater, at man lod det ultimative udbytteafhængige honorar udgå, og i stedet indføjede en noget mere fleksibel bestemmelse, der i øvrigt for advokaternes vedkommende har været anbefalet af konkurrencemyndighederne.

Forslaget sikrer som udgangspunkt en balancering af på den ene side retten til at indgå de honoraraftaler man ønsker, herunder for at fremme konkurrencen, men samtidig opretholde integriteten i den rådgivning, der ydes.

Vi bemærker imidlertid, at juridiske rådgivere stadig er underlagt selve lovens § 2, stk. 7 i tillæg til den nu ændrede § 3, stk. 4 i bekendtgørelsen. Dette gør det uklart, om pactum de quota litis rent faktisk fortsat er forbudt. Henset til at loven fortsat består uændret, er det vores anbefaling, at dette præciseres i bekendtgørelsen.

Hvis henvisningen fx også sker for at regulere køberrådgivere og købermæglere, der måtte yde juridisk rådgivning i forbindelse med køb af fast ejendom, bør det jf. ovenstående præciseres, hvorvidt man anser sådanne omfattet, herunder om de må indgå honoraraftaler for juridisk rådgivning, der afhænger af prisforhandlingernes resultat for ejendommen. Disse bør heller ikke kunne modtage betroede midler, herunder eksempelvis refusionssaldo i købers favør, medmindre de er ansvarsforsikrede og disse midler er dækket af en forsikring, der dækker forbrugerens tab, hvis ikke vedkommende kan afregne sådanne midler fra ejendomshandlen til køberen, jf. bemærkningerne til spørgsmålet om ansvarsforsikring og forbuddet mod at modtage betroede midler.

Vi finder det hensigtsmæssigt, at der med forslaget indføres de samme regler for in-house-jurister og andre der måtte yde juridisk rådgivning, som gælder for advokater, således at man ikke behandler de, der yder juridisk rådgivning på uens vilkår, og dette uanset om man er advokat eller ikke.

Ansvarsforsikring, § 4

Hensynet til forbrugerne vejer tungt, og forbrugerbeskyttelseshensyn bør medføre, at der stilles krav til ansvarsforsikring, når man yder juridisk rådgivning. Såvel advokater, der yder juridisk rådgivning, som ejendomsmæglere der yder juridisk rådgivning, vil skulle opretholde ansvarsforsikring efter hvert sit regelsæt, og det forekommer ikke hensigtsmæssigt, at andre der yder juridisk rådgivning ikke på tilsvarende måde skal sikre forbrugerne i form af en ansvarsforsikring, hvis rådgivningen viser sig at være tabsgivende.

Det skaber i øvrigt en uens konkurrence imellem de aktører, der alle på forskellig vis yder juridisk rådgivning. Vi anbefaler derfor, at der stilles krav til ansvarsforsikring, når man yder juridisk rådgivning. Forbrugerhensynet må veje tungt.

Opsigelse af aftalen § 5

Der er tale om en tilnærmelse af, hvad der også gælder efter de advokatetiske regler i artikel 68, og det findes hensigtsmæssigt.

Betroede midler, udgået § 6

Det følger af lov om juridisk Rådgivning § 2, stk. 6, at *"Rådgiveren må ikke modtage betroede midler fra kunden eller på kundens vegne."* Dette har frem til nu være gengivet i bekendtgørelsens § 6, hvoraf det fremgik at, *"Rådgiveren må ikke modtage betroede midler fra kunden eller på kundens vegne."*

Vi anser en oprydning og udeladelse af gentagelse for hensigtsmæssig. Af hensyn til at skabe klarhed og sikre ens vilkår for advokater og juridiske rådgivere er det vores anbefaling, at det i bekendtgørelsen præciseres, hvad der forstås ved "betroede midler", idet dette i flere tilfælde har givet anledning til tvivl. Det kunne være, at man definerer det som alle kontante midler eller formueaktiver udover rådgiverens eget honorar.

Tilsvarende anbefaler vi, at det præciseres, at juridiske rådgivere, der tillige er underlagt inkassoloven, stadig skal opfylde lov om juridisk rådgivning, herunder forbuddet mod at modtage betroede midler.

Interessekonflikter, § 6

Vi anser det for hensigtsmæssigt, at der er lagt op til en videreførelse og en skærpelse, samt at der ses sammenfald med de advokatetiske regler.

I den foreslåede bestemmelses stk. 2 bør man overveje at tage stilling til og beskrive, hvorvidt oprindelig interessekonflikt skal medføre, at rådgiveren skal udtræde, men også samtidig opgive sit honorarkrav. Den løsning har man valgt i lov om formidling af fast ejendom ved såkaldt selvindtræde, hvor ejendomsmægleren der ønsker at købe ejendommen selv, skal fralægge sig sit honorar. I andre situationer hvor der opstår habilitetsspørgsmål, skal der blot oplyses herom, men det vil ikke være honorarfortabende. Spørgsmålet om honorar og habilitet bør klarlægges og beskrives.

Fortrolige oplysninger, § 8

Bestemmelsen er ny, og læner sig op ad de advokatetiske reglers kapitel 5, hvilket findes at være hensigtsmæssigt.

Afsluttende bemærkninger

Danske Advokater står altid gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Annette Lerche
Specialkonsulent
ale@danskeadvokater.dk