

DATO: 29.09.2020

Sagsnr.2020-815

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har advokat [A] på vegne [virksomhed x] klaget over advokat [indklagede], [Bynavn 1].

Klagens tema:

Advokat [A] har på vegne af [virksomhed x] klaget over, at advokat [indklagede], der repræsenterede sælger i en ejendomshandel, har tilsidesat god advokatskik ved at tilbageholde oplysninger.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 26. februar 2020.

Sagsfremstilling:

I september 2019 indgik [virksomhed x], der var repræsenteret af [advokatselskab], en aftale med sædvanligt advokatforbehold om køb af en erhvervs ejendom i [Bynavn 2], der på købstidspunktet indeholdt tre erhvervslejemål, herunder en café, en frisør og en tandlæge. Sælger af ejendommen var repræsenteret af advokat [indklagede].

Ved skrivelse af 30. september 2019 til advokat [indklagede] fremsatte advokat [B], [advokatselskab], [virksomhed x] betingelser for en endelig købsaftale, herunder den betingelse, at sælger blev anmodet om at bekræfte, at der ikke var eller havde

været tvister med lejerne.

Af advokat [indklagede]s e-mail af samme dag, den 30. september 2019, til advokat [B] fremgår bl.a.:

"Helt sammenfattende meddeles køber en frist til at undersøge, hvad køber gerne vil undersøge, og inden for samme periode at få undersøgt, hvad køber gerne vil undersøge for at handlen er endelig fra købers side.

Inden for samme frist skal der ske garantistillelse. Alternativt er handlen bortfaldet.

Køber har allerede gennemgået ejendommen i flere omgange, ligesom køber har haft rimelig tid til at undersøge, hvad de gerne vil, hvorfor dine kommentarer til handlen synes ude af kontekst.

Er handlen ikke endelig med nedennævnte modifikationer på de i øvrigt i købsaftalen anførte vilkår inden 7 dage fra dato, så bortfalder denne, herunder også, da ejendommen som bekendt er solgt som den er og forefindes, og som beset af køber, hvilket var baggrunden for nedslag i forhold til udbudsprisen.

Vedr. dine kommentarer, så har jeg besvaret samme nedenfor, mens der ikke ved samme ændres ved ovennævnte.

[...]

Ad 11: Lejekontrakter:

[...]

3) Ingen tvister i sælgerens ejertid."

Efterfølgende pågik en korrespondance mellem advokat [indklagede] og [advokatselskab] om opfyldelsen af de af [virksomhed x] opstillede betingelser, og ved e-mail af 2. oktober 2019 til advokat [B] meddelte advokat [indklagede] en frist til den 15. oktober 2019 til opfyldelse eller frafald af [virksomhed x]' fortsatte betingelser.

Den 8. oktober 2019 pågik en e-mailkorrespondance mellem advokat [indklagede] og ejeren af caféen i ejendommen vedrørende en ændring af lejekontraktens bestemmelser om depositumgarantistillelse. Caféejeren oplyste i den forbindelse advokat [indklagede] om, at han mente, at huslejen var for høj, og at han havde snakket med sin advokat herom og ønskede at indlede en sag om huslejenedsættelse.

I den efterfølgende periode, den 10. til 18. oktober 2019, pågik en e-mailkorrespondance mellem advokat [indklagede] og [advokatselskab] om afklaring af de udestående betingelser for handlen.

Advokatfuldmægtig [C] meddelte den 18. oktober 2019 advokat [indklagede], at [virksomhed x] frafaldt de resterende forbehold, herunder at [virksomhed x] var villig til at overtage dialogen

med caféejeren vedrørende depositumgarantistillelsen, såfremt forholdet ikke var afklaret inden overtagelsesdagen, og at handlen herefter var endelig.

Advokatfuldmægtig [C] anmodede ved e-mail af 5. november 2019 advokat [indklagede] om at fremsende den korrespondance, han havde haft med caféejeren, så [virksomhed x] havde noget at gå ud fra i den videre dialog. Advokat [indklagede] svarede samme dag, idet han fremsendte den seneste e-mail, han havde modtaget fra caféejeren, fra den 28. oktober 2019, hvori caféejeren meddelte, at han ville forsøge at ringe til sin bank på ny for at afklare forholdet om garantistillelsen. Advokat [indklagede] meddelte samtidig, at han ikke troede, at sælger henset til overtagelsesdagen havde opkrævet husleje fra caféen for november, hvorfor dette forhold kunne medtages af [virksomhed x] i samme omgang.

Det fremgår, at der efterfølgende pågik en korrespondance mellem caféejeren og [virksomhed x], i hvilken forbindelse caféejeren gjorde opmærksom på sit ønske om huslejenedsættelse, og ved e-mail af 13. november 2019 til [virksomhed x] oplyste caféejeren, at han tidligere havde været i dialog med sælger og advokat [indklagede] om kravet om huslejenedsættelse.

Den 15. november 2019 rettede [advokatselskab] henvendelse til advokat [indklagede] med henblik på en drøftelse af forholdet omkring cafélejemålet, idet det blev anført, at [virksomhed x] var blevet bekendt med, at caféejeren allerede i marts 2019 havde anfægtet huslejens størrelse over for sælger og advokat [indklagede]. Det blev endvidere anført, at det blev betragtet som uacceptabelt, at caféejers e-mail af 8. oktober 2019 ikke var blevet videreformidlet i forbindelse med den samtidige korrespondance med [advokatselskab] om udestående betingelser, herunder spørgsmålet om garantistillelse fra caféen.

Af advokat [indklagede]s e-mail af 18. november 2019 til [advokatselskab] fremgår bl.a.:

"Jeg forstår på sælgerne, at cafelejereren i marts eller primo april gav udtryk for, at han synes hans leje var høj, og at han gerne ville have den nedsat.

Sælger informerede lejer om, at det ikke var deres opfattelse, at lejen var for høj, herunder da lejer ikke betaler for vand, afledningsafgift, fedtudskiller mv., og at lejemålets beliggenhed er bedre end de fleste andre steder i gågademiljøet. Da sælgerne ikke hørte videre fra lejer antog de, at lejers ønske om huslejereduktion var gået i sig selv igen.

[...]

Som bekendt var der i forbindelse med købsaftalen endvidere forhandling om

sælgernes mulige kompensation til køber, hvis lejer får nedsat lejen inden 1.11.2022 efter retsafgørelse om samme.

Køber er således fuldt bekendt med risikoen for, at lejer eventuelt kan tænkes at kræve huslejenedsættelse, har forholdt sig til samme, og der er i købsaftalen aftalt en endelig kompensation for samme, mens køber ikke herudover kan rette krav mod sælgerne i konsekvens af nogen lejenedsættelse.

Vedr. email af 8. oktober 2019 fra lejer til undertegnede.

På tidspunktet for lejers email af den 8. oktober 2019 var der som bekendt en underskrevet købsaftale, hvor alle betingelser skulle have været opfyldt, men endnu ikke var det grundet købers forhold. Der resterede dog da fra købers side alene få forbehold, i det væsentlige alene vedr. købers byggeprojekt og bygningernes tekniske forhold og qua samme om endeligt finansieringstilsagn. Det er ikke korrekt, at der var en køberbetingelse om, at leje Garantien for cafelejemålet skulle justeres eller ændres i ordlyd. Se herom min mail af den 30. september 2019, den 5. oktober 2019 og efterfølgende igen af den 14. oktober 2019. Jeg har dog i henhold til aftale med enten [B] eller [C] hos jer tilskrevet lejer om samme, og anmodet om justering af garantien, hvilket dog som nævnt ikke var en betingelse.

Det var i forbindelse med, at jeg tilskrev lejer for dennes justering af garantien, at lejer den 8. oktober 2019 skrev den nævnte email om, at han gerne ville have huslejenedsættelse. Denne mail fulgte han op på pr. telefon, så vidt jeg husker samme dag. Jeg oplyste ham om, at der var indgået en købsaftale om salg af ejendommen, og at det allerede af den grund ikke tilkom sælgerne at drøfte nogen lejejustering. Lejer oplyste da, at han ville drøfte sagen med sin advokat, mens han i øvrigt lovede at følge op på anmodningen om ny garantistillelse. Efterfølgende har jeg flere gange rykket lejer for forhøjelse af garantistillelsen, men har ikke hørt noget yderligere vedr. lejenedsættelse.

Henset til at ingen af købers pr. den 8. oktober 2019 da endnu uopfyldte betingelser vedrørte forhold om cafelejerens mulige ytringer om lejenedsættelser eller i øvrigt om lejen, var der ingen pligt til at oplyse køber om indholdet af lejers email af den 8. oktober 2019, som ikke havde nogen relevans for købers fortsatte betingelser.

Lejers mulige ønsker om lejenedsættelse var da allerede købers risiko (ud over det i købeaftalen anførte om aftalt mulig kompensation efter markedslejerreguleringsafgørelse) under forudsætning af, at købers øvrige betingelser opfyldtes eller frafaldtes.

Der er mig bekendt ikke siden lejers email af den 8. oktober 2019 (ud over lejers fremsendelse af samme til ny ejer) fulgt op af lejer på ønsket om lavere husleje, ligesom samme ønske mig bekendt heller ikke er konkretiseret endnu.”

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

Advokat [A] har på vegne af [virksomhed x] påstået, at advokat [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at fremlægge e-mailen af 8. oktober 2019 og derved medvirke til, at sælgers loyale oplysningspligt blev groft tilsidesat.

Det er til støtte herfor særligt gjort gældende, at en henvendelse fra en væsentlig lejer, der truer med at indlede en retssag, er en central oplysning, og når det samtidig drejer sig om et krav om huslejenedsættelse fra ejendommens vigtigste lejer, kan oplysningen have afgørende indflydelse på købers beslutning om at købe ejendommen eller have væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. E-mailen af 8. oktober 2019 medførte således en konkret og aktuel risiko for, at ejendommens fremtidige afkastningsgrad ville blive ændret negativt, hvilket i sagens natur påvirker ejendommens markedsværdi. Undladelsen af at fremlægge e-mailen var således en grov tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt, og det bemærkes i den forbindelse, at oplysningspligten består i hele forhandlingsfasen, frem til at der foreligger en endelig købsaftale uafhængigt af, hvilke betingelser eller forbehold, der udestår.

Indklagede:

Advokat [indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at han ikke havde pligt til at videresende e-mailen af 8. oktober 2019, idet der på daværende tidspunkt alene resterede to uopfyldte betingelser for handlen, og at indholdet af e-mailen ikke havde relevans for disse. Hertil kommer,

at indholdet af e-mailen hverken relaterede sig til en konkret indeståelse i købsaftalen eller indeholdt et konkret krav fra lejereren, ligesom ejendommen i øvrigt var solgt som beset. Det bemærkes samtidig, at samme lejer gennem flere år fra tid til anden har fremsat ønsker om lejenedsættelse i ikke-konkretiseret form, og at dette så vidt advokat [indklagede] ved aldrig har udmøntet sig i et konkret krav om lejenedsættelse.

Det er endvidere anført, at forholdet om lejers mulige krav om lejenedsættelse allerede var indset af køber og afdækket i købeaftalen, hvori der var gjort endeligt op med, hvad der skulle ske, hvis lejereren måtte fremsætte et krav om lejenedsættelse og få medhold heri. Havde det nævneværdig relevans for [virksomhed x] at sikre sig, at der ikke fremkom ytringer fra konkrete lejere i perioden fra underskriftsdatoen til overtagelsesdagen om mulige krav om lejenedsættelse, burde der være fremsat en betingelse herom i forbindelse med de øvrige forbehold.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 7 medlemmer.

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik.

Advokatnævnet finder, at advokat [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have videreformidlet e-mailen af 8. oktober 2019 til [advokatselskab]. Nævnet har herved særligt lagt vægt på, at købsaftalen på tidspunktet, hvor advokat [indklagede] modtog e-mailen, ikke var endelig, idet [virksomhed x] havde betinget købsaftalen af orientering om, hvorvidt der forelå eller havde foreligget en tvist med lejerne. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at advokat [indklagede] udelod e-mailen af 8. oktober 2019, da han i november 2019 besvarede [advokatselskab]s anmodning om at modtage den korrespondance, som advokat

[indklagede] havde haft med caféejeren vedrørende garantistillelsen.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at advokat [indklagede] groft har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

Advokat [indklagede] blev ved kendelse af 9. august 2019 pålagt en bøde på 5.000 kr. for tilsidesættelse af god advokatskik. Henset hertil pålægger Advokatnævnet i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, advokat [indklagede] en bøde på 30.000 kr.

Advokat [indklagede] kan indbringe afgørelsen for retten inden 4 uger efter modtagelsen af kendelsen, jf. retsplejelovens § 147 d.

Herefter bestemmes:

Advokat [indklagede] pålægges en bøde til statskassen på 30.000 kr.

På nævnets vegne

Kurt Rasmussen