

DATO: 05.03.2021

Sagsnr.2020-2304

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 hende i forbindelse med et boligkøb, har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have varetaget hendes interesser på behørig vis i forbindelse med handlen med den følge, at der opstod en nabostrid.

[Klager] har endvidere klaget over [indklagede]'s salær på 5.000 kr. inkl. moms.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 24. juli 2020.

Sagsfremstilling:

I maj 2020 rettede [klager] henvendelse til [advokatfirma] med henblik på bistand til en ejendomshandel, og den 20. maj 2020 pågik et møde mellem [klager] og [indklagede]'s sagsbehandler vedrørende handlen.

[Klager] fremsendte den 29. maj 2020 en underskrevet købsaftale med et bud på ejendommen, og i den efterfølgende periode pågik forhandlinger om den endelige pris på ejendommen.

I perioden 1. til 6. juni 2020 stillede [klager] en række spørgsmål vedrørende handlen til [indklagede]'s sagsbehandler og ejendomsmægleren, herunder vedrørende en havelåge på ejendommen, idet sælgeren havde oplyst hende om, at han lod en nabo gå gennem lågen på ejendommen for at komme over til en anden nabo. Hun spurgte på den baggrund, om der var vundet hævd til gennemgangen. Af sagsbehandlerens svar fremgår bl.a.:

"1. Hvis den trafik har foregået i over 20 år – er der dannet hævd"

Af [klager]'s e-mail af 5. juni 2020 til sagsbehandleren fremgår bl.a.:

"Jeg synes ikke helt, jeg får klare svar på de spørgsmål, jeg har efterspurgt undervejs i processen med huskøbet. Så nu skriver jeg til dig omkring endnu nogle spørgsmål, og håber det giver mig klarhed.

[...]

7. mht. havelågen i hjørnet forstod jeg, at der ikke er vundet hævd på gennemgang gennem lågen. Men jeg blev ikke helt klar på, hvorvidt der bliver sat en hængelås på havelågen ell. anden form for lås."

Det fremgår, at sagsbehandleren den 6. juni 2020 videresendte spørgsmålet omkring havelågen til ejendomsmægleren, der samme dag svarede, at han havde bedt sælgeren om at sømme lågen til inden overtagelsesdagen.

Ved e-mail af 9. juni 2020 til [klager] fremsendte sagsbehandleren en

ordrebekræftelse. Af ordrebekræftelsen fremgår bl.a.:

"I fortsættelse af behageligt online møde med dig og din søster bekræfter jeg, at jeg bistår dig med dit køb af ovenstående ejendom.

Min bistand omfatter

- gennemgang af købsaftalen med bilag, herunder tilstandsrapport, forsikringstilbud på ejerskifteforsikring og på villaforsikring, tingbog og servitutter, elinstallationsrapport, energimærke, samt grundejerforeningens forhold,
- korrespondance og drøftelser med ejendomsmægleren og med din ffffffffbank,
- rådgivning vedrørende ejerskifteforsikring og husejerforsikring,
- tinglysning af adkomst og udarbejdelse af refusionsopgørelse.

Jeg kan ikke umiddelbart vurdere, om ejendommens pris er rimelig, og jeg undersøger ikke selvstændigt ejendommens anvendelighed og stand. Selv om der foreligger en tilstandsrapport, er det ofte en god idé at lade en selvvalgt sagkyndig gennemgå ejendommen.

Min bistand omfatter ikke uden særlig aftale andet end det ovenfor udtrykkeligt nævnte og således f.eks. ikke bistand i tilfælde af, at der måtte vise sig mangler ved ejendommen. Såfremt bistanden ændrer karakter eller omfang, vil jeg straks orientere dig herom.

Mit salær for ovenstående bistand udgør kr. 5.000 inkl. moms. Såfremt handlen ikke gennemføres er vores bistand gratis i medfør af vores "køb eller gratis"-ordning."

Ved faktura af samme dag, den 9. juni 2020, til [klager] opkrævede [indklagede] et salær på 5.000 kr. inkl. moms.

Den 9. til 10. juni 2020 pågik en e-mailkorrespondance mellem sagsbehandleren og [klager], der oplyste, at der var anført forkert navn og adresse på købsaftalen, idet hun havde skiftet adresse og navn. Hun anførte samtidig, at den samme fejl var begået ved et tidligere udkast til købsaftale. Sagsbehandleren oplyste i den forbindelse, at [klager] stod registreret i CPR-registret med sit gamle navn og adresse, hvorfor hun måtte rette henvendelse hertil for at få det ændret. [Klager] anmodede efterfølgende ejendomsmægleren om at rette fejlen, idet hun anførte, at

hendes oplysninger i CPR-registret var korrekte.

Den 16. juni 2020 pågik en e-mailkorrespondance mellem [klager], sagsbehandleren og ejendomsmægleren vedrørende overførsel af købesummen samt tegning af ejerskifteforsikring.

Den 1. juli 2020 underskrev [klager] og sælgeren den endelige købsaftale, idet [klager] imidlertid samtidig anførte, at hendes underskrift var med forbehold for, at forholdet omkring havelågen ind til naboen blev ordnet permanent.

Den 14. juli 2020 rettede [klager] henvendelse til sagsbehandleren, idet hun oplyste, at der på trods af hendes forbehold i købsaftalen stadig var et problem med naboen. Hun anførte samtidig, at det måtte være den ansvarlige advokat, der skulle sørge for, at der blev fulgt op på forbeholdet. Sagsbehandleren bekræftede samme dag modtagelsen af henvendelsen og anførte, at sælgeren havde opfyldt forbeholdet, men at [klager] kunne fremsende nogle billeder, så de kunne danne sig et overblik over situationen. [Klager] fremsendte samme dag billeder fra ejendommen.

Ved e-mail af 16. juli 2020 til [indklagede] anførte [klager], at hun insisterede på, at problemet blev løst uden omkostninger for hende, idet der ikke var blevet handlet på forbeholdet.

Den 17. juli 2020 fremsendte sagsbehandleren en endelig refusionsopgørelse til [klager], og den 24. juli 2020 godkendte [klager] denne, idet hun samtidig bemærkede, at hun fastholdt det ved e-mail af 16. juli 2020 fremsendte krav.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

Adfærdsklagen

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have

varetaget hendes interesser på behørig vis i forbindelse med ejendomshandlen, herunder navnlig i relation til forbeholdet vedrørende havelågen.

Det er til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at sagsforløbet fra start af var præget af yderst begrænset information og vejledning. [Klager] blev i høj grad overladt til sig selv og skulle hive information ud af sagsbehandleren, selvom hun gjorde opmærksom på, at det var første gang, hun købte hus. Der var undervejs i forløbet usikkerhed omkring flere forhold, herunder frister og datoer generelt, ligesom der blev anført forkert navn og adresse på købsaftalen på trods af, at [klager] flere gange gjorde opmærksom herpå. Hertil kommer, at sagsbehandleren frarådede yderligere forhandlinger om prisen på huset.

Det er endvidere anført, at den manglende kommunikation i sidste ende har resulteret i en nabostrid. Hun var i forvejen blevet oplyst om naboens færdsel og brug af den pågældende havelåge, hvilket var årsagen til, at hun tilføjede et forbehold om, at der skulle være fundet en permanent løsning herpå. Da hun spurgte ind til dette, svarede sagsbehandleren, der ikke havde besigtiget ejendommen eller sat sig ind i sagen, at hun havde talt med ejendomsmægleren, og at problemet var løst, idet lågen blot skulle skrues til. Ved overtagelsen kunne det imidlertid konstateres, at intet var løst, og [klager] er på den baggrund efterfølgende blevet overfuset af naboen, der påstod, at det var hans matrikel. Dette kunne være undgået, hvis sagsbehandleren havde sat sig ind i sagen og afklaret, hvad der var korrekt, og om foranstaltningerne med havelågen var lovlige. Sagsbehandleren kunne bl.a. ved en nærmere undersøgelse have konstateret, at der i 2008 havde været foretaget skelafsætning. Problemet med naboen blev nævnt flere gange, hvorfor der burde have været handlet herpå.

Salærklagen

[Klager] har påstået, at [indklagede]'s salær skal bortfalde, og har til støtte herfor henvist til det ovenfor anførte. Opdraget kan ikke anses for løst, ligesom der er begået faglige fejl, og [klager] har på den baggrund ikke fået, hvad hun har betalt for.

Indklagede:

Adfærdsklagen

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at der er ydet den fornødne rådgivning, og at [klager]'s spørgsmål er blevet besvaret. Det bestrides samtidig, at der er begået fejl i forbindelse med skødet, idet navne i tinglysningen er autogenerede ud fra oplysninger i CPR-registret, ligesom det bestrides, at [klager] blev frarådet prisjusteringer i forhold til det afgivne bud.

Det er endvidere anført, at det er korrekt, at ejendommen ikke blev besigtiget, ligesom naboerne ikke er blevet udspurgt, hvilket ej heller ligger inden for rammerne af en typisk ejendomsberigtigelse eller det hertil afsatte salær.

Salærklagen

[Indklagede] har påstået godkendelse af salæret og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at salæret, der er lavere end, hvad der gennemsnitligt beregnes for en ejendomshandel, er rimeligt henset til sagens karakter, ligesom der er ydet den rådgivning, der er faktureret for.

Advokatnævnets behandling:

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

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Adfærdsklagen

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

En advokat, der påtager sig at bistå en klient, skal varetage klientens interesser grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klientens tarv kræver.

Advokatnævnet finder, som sagen foreligger oplyst for nævnet, at [indklagede] har handlet i strid med god advokatskik ved ikke at have varetaget [klager]'s interesser på behørig vis i forbindelse med sagen. Nævnet har herved særligt lagt vægt på, at [indklagede] ikke i tilstrækkeligt omfang ses at have fulgt op på problemstillingen omkring havelågen, herunder ved at gøre [klager] opmærksom på, at en nærmere undersøgelse af forholdet efter [indklagede]'s opfattelse lå uden for det indgåede opdrag.

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

Advokatnævnet pålægger som følge af det anførte og henset til, at [indklagede] ved nævnets kendelse af 27. september 2019 er pålagt en sanktion for tilsidesættelse af god advokatskik, [indklagede] en bøde på 20.000 kr. i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1.

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

-

Salærklagen

Efter retsplejelovens § 126, stk. 2, må en advokat ikke kræve højere salær for sit arbejde, end hvad der kan anses for rimeligt.

Det opkrævede salær skal ses i forhold til bl.a. sagens betydning og værdi for klienten, sagens udfald, arten og omfanget af det arbejde, advokaten har udført, og det med sagen forbundne ansvar.

Uagtet det under adfærdsklagen anførte, finder Advokatnævnet, at det opkrævede salær ikke kan anses for urimeligt, jf. retsplejelovens § 126, stk. 2. Nævnet har herved særligt lagt vægt på omfanget af det udførte arbejde, der er dokumenteret ved de indsendte akter, sammenholdt med, at der er afregnet i overensstemmelse med ordrebekræftelsen af 9. juni 2020.

Advokatnævnet godkender derfor salæret.

Herefter bestemmes:

[Indklagede] pålægges en bøde til statskassen på 20.000 kr.

[Indklagede]'s salær på 5.000 kr. inkl. moms godkendes.

På nævnets vegne

Ole Høyer