

DATO: 30.10.2024

Sagsnr.2024-1180

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klager 1] på egne vegne og på vegne af [klager 2] klaget over [indklagede], [by].

Klagens tema:

[Klager 1] har på egne vegne og på vegne af [klager 2] klaget over, at [indklagede], der repræsenterede modparten, har tilsidesat god advokatskik ved at politianmelde [klager 1] og [Klager 2] for overtrædelse af lejelovens § 39.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 3. april 2024.

Sagsfremstilling:

[Indklagede] bistod en gruppe af lejere i ejendommene [...], som [klager 2] var ejer og udlejer af, i en lejeretlig sag vedrørende et varmeregnskab. [Klager 1] og [X] udgjorde sammen direktionen i [klager 2], som de også var reelle ejere af.

Ved afgørelse af 5. september 2023 fastslog flertallet i Huslejenævnet i [kommune], at [Klager 2] som udlejer i varmeregnskaber for 2020 uretmæssigt havde holdt beløb benævnt "samlet prisregulering" for to varmeanlæg på henholdsvis 61.791,48

kr. og 42.455,10 kr. ekskl. moms ude af regnskabet, i alt 130.308,23 kr. inkl. moms. [Klager 2] blev pålagt at udfærdige nye varmeregnskaber for 2020 for ejendommen, hvor regnskaberne var godskrevet nævnte beløb, og at aflægge regnskaberne over for lejerne senest den 1. oktober 2023.

Ved e-mail af 22. januar 2024 til [politiet], der blev sendt fra [indklagede]s e-mailadresse [...], skrev lejerne bl.a.:

"Til politidirektøren, [politiet] med kopi til udlejers advokat [advokat A]

Indledningsvis henvises til vedhæftede Huslejenævnsafgørelse af 5.9.2023, j. nr. H. 9-22, hvoraf fremgår at ejeren [ejendommene] er [klager 2], ejet af [X] og [klager 1], [adresse]

Som det fremgår, er ejeren af ejendommen pålagt at udsende et korrigeret varmeregnskab for 2020, hvor det samlede varmeregnskab for ejendommen skal reduceres med kr. 61.791,48 + kr. 42.455,10, i alt kr. 104.246,58 excl. moms, inklusive moms kr. 130.308,23.

Udlejer har ikke udsendt et korrigeret varmeregnskab for 2020, og udlejer har ikke reduceret lejernes samlede varmeregning for 2020 med kr. 130.308,23.

Det ulovligt opkrævede beløb på kr. 130.308,23 er på den måde reelt en ulovlig opkrævet lejeforhøjelse i modstrid med Lejelovens § 39, hvorfor det gøres gældende, at udlejer skal idømmes straf på 4 måneders fængsel.

Venlig hilsen

[lejernes navne og adresser]

NB udarbejdet med bistand fra [indklagede], som i forbindelse med afhøring af anmelderne bedes indkaldt som disses advokat."

Ved afgørelse af 21. marts 2024 til [klager 2] meddelte [politiet], at det var besluttet ikke at indlede en efterforskning i sagen. Som begrundelse herfor fremgik bl.a., at forholdet efter politiets vurdering ikke kunne straffes efter lejelovens § 39, idet denne bestemmelse ikke omhandlede varmeregnskaber, og en manglende korrektion af varmeregnskab kunne ikke betragtes som en ulovlig lejeforhøjelse. Politiet betragtede sagen som en civilretlig tvist og lagde i den forbindelse vægt på bl.a., at uenigheden om 2020-varmeregnskabet havde sammenhæng med uenigheden om 2019-varmeregnskabet, som der aktuelt verserede en civilretlig sag om ved [landsretten].

Ved e-mail af 14. april 2024 til Statsadvokaten i [by] påklagede [indklagede] [politiet]s afgørelse, idet han gjorde gældende, at en udlejer ikke ved at kalde en ulovlig lejeforhøjelse for en varmeregning kan unddrage sig straffebestemmelsen i lejelovens § 39, og at lejernes tilgodehavende på 130.308,23 kr. inkl. moms reelt var at anse for en uvarslet og ulovlig lejeforhøjelse. Samtidig anførte han bl.a., at tvisten om 2019-varmeregnskabet ikke verserede ved [landsretten], idet han henviste til afvisningsdom af 22. maj 2023.

I brev af 16. april 2024 til [indklagede] kvitterede Statsadvokaten i [by] for modtagelsen af påklagen, og anførte bl.a., at en afgørelse forventedes at foreligge inden 60 dage, men sagsbehandlingstiden kunne variere betydeligt alt efter sagens karakter.

[Indklagede] har ikke efterfølgende tilsendt Advokatnævnet en afgørelse fra Statsadvokaten i [by].

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager 1] har på egne vegne og på vegne af [klager 2] påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at politianmelde [klager 1] og [klager 2] for

overtrædelse af lejelovens § 39 uden at sikre sig, at betingelserne herfor var opfyldt.

[Klager 1] har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at [indklagede] ved e-mail af 22. januar 2024 foretog politianmeldelse af bl.a. ham og af [klager 2] på vegne af en række lejere i deres ejendomme. Det er i den forbindelse gjort gældende, at når en politianmeldelse indgives af en advokat med speciale i lejeret, som qua sin baggrund og uddannelse må antages at kunne bedømme, om en adfærd er strafbar, fremtræder det særligt alvorligt, når betingelserne herfor ikke er opfyldt. Det er ganske vidtgående at anmelde nogen til politiet, og når et sådant skridt foretages af en advokat, må denne sikre sig, at der er rimeligt sikre holdepunkter for anmeldelsen, hvilket der åbenlyst ikke var i nærværende sag. Det er gjort gældende bl.a., at også [politiet] ved afgørelse af 21. marts 2024 har fastslået, at hverken [klager 1] eller [klager 2] har opkrævet en for høj leje.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at [klager 2] har opkrævet betaling for en varmeregning, som er højere end, hvad der er hjemmel til at opkræve, og [klager 2] har pålagt lejerne en udgift, som [klager 2] ikke selv har betalt til varmeværket. Dette betragtes som en ulovligt opkrævet merleje.

[Indklagede] har gjort gældende, at [klager 2] har haft fire måneder til at foretage de nødvendige skridt til opfyldelse af Huslejenævnets afgørelse, før der blev indgivet politianmeldelse. Da lejernes for meget erlagte betaling for varme fortsat tilbageholdes, vil der de facto være opstået en ulovlig forhøjelse af huslejen.

Endvidere har [indklagede] gjort gældende, at han blot har varetaget og forsvaret sine klienters rettigheder i henhold til de advokatetiske regler. En politianmeldelse er et processuelt skridt, og såfremt politiet måtte nå den konklusion, at politianmeldelsen er grundløs, vil dette hverken medføre, at der er begået et lovbrud eller et brud på de advokatetiske regler.

[Indklagede] har anført, at klagesagen bør sættes i bero, indtil Statsadvokaten i [by]

har truffet afgørelse i sagen.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 5 medlemmer.

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Uanset, om Statsadvokaten i [by] måtte have truffet afgørelse i sagen, finder Advokatnævnet, at der ikke er grundlag for at udsætte klagesagens behandling, idet [indklagede]s adfærd overvejende skal bedømmes ud fra de foreliggende oplysninger og omstændigheder på det tidspunkt, hvor politianmeldelsen blev indgivet.

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik, herunder påhviler det en advokat at undersøge, om der er en rimelig formodning for, at der er begået et strafbart forhold, inden advokaten truer med eller indgiver en politianmeldelse.

Advokatnævnet finder, at [indklagede] er gået videre, end berettigede hensyn til varetagelsen af sine klienters interesser tilsagde ved at bistå sine klienter med udfærdigelsen af en politianmeldelse af [klager 2] og [klager 1] og at afsende denne fra sit advokatkontors e-mailkonto den 22. januar 2024.

Advokatnævnet har herved særligt lagt vægt på, at [klager 2]’s eventuelle manglende efterlevelse af Huslejenævnets afgørelse af 5. september 2023 om korrektion af mangelfuldt varmeregnskab og udbetaling af et tilgodehavende til lejerne ikke har en så oplagt sammenhæng med indholdet af lejelovens § 39 om opkrævning af en højere end tilladt leje, så forholdene med rimelighed kunne begrunde en politianmeldelse.

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

Advokatnævnet pålægger som følge heraf og henset til, at [indklagede] senest ved Advokatnævnets kendelser af 30. august 2023 og 29. november 2023 er pålagt henholdsvis en bøde på 10.000 kr. og en tillæggsbøde på 10.000 kr. for tilsidesættelser 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.

Herefter bestemmes:

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

På nævnets vegne

Ole Høyer