

DATO: 28.09.2021

Sagsnr.2021-1560

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klager] klaget over daværende advokat [indklagede].

Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at yde fejlagtig og mangelfuld rådgivning i forbindelse med en ejendomshandel.

[Klager] har endvidere klaget over [indklagede]'s salær på 15.187,50 kr. inkl. moms.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 24. maj 2021.

Sagsfremstilling:

I sommeren 2020 flyttede [klager] og hans kæreste til Danmark fra [land 1] og blev i den forbindelse opmærksomme på en ejendom til salg i [bynavn 1]. Efter at de havde besigtiget ejendommen tog de ultimo august 2020 kontakt til [indklagede], som var blevet anbefalet af en bekendt.

Købsaftalen blev underskrevet af parterne den 25. august 2020. Af købsaftalen side

5, pkt. 11, 3. afsnit, og side 7, pkt. 11, 2. afsnit, fremgik bl.a. henholdsvis:

"Denne købsaftale er betinget af at købers byggesagkyndiges godkendelse af handlen..."

og

"Havedræn:

Sælger oplyser at havedræn, der løber langs den meget store fliseterrasse og beden, trænger til udskiftning/nyetablering ligesom flisebefæstede arealer med fordel kan reduceres for at sikre en bedre regnafledning ved kraftigt skybrud. Prisen på ejendommen er fastsat under hensyntagen til, at køber afholder alle udgifter i den forbindelse."

Den 25. august 2020 sendte [klager] med henvisning til telefonsamtale en e-mail til [indklagede] med diverse oplysninger. Herudover blev [indklagede] informeret om, at de dagen efter skulle samtale med banken om den finansielle situation, og at der var en stærk forventning om, at banken ville godkende købet.

Ved e-mail af 27. august 2020 besvarede [indklagede] e-mailen med følgende:

"Tak for oplysningerne.

Jeg har modtaget købsaftale samt fået sagens bilag fra mægler.

Jeg gennemgår købsaftalen og sagens bilag og vender tilbage med mine kommentarer.

Jeg bekræfter at mit salær beregnes efter medgået tid kr. 1800 i timen plus moms kr. 450 eller inklusiv moms kr. 2250.

Jeg forventer at skulle anvende mellem 4 og 6 timer på sagen inklusiv tinglysning af skødet. Tinglysningsafgiften kr. 33.250 betales særskilt."

[Indklagede] har oplyst, at han under første telefonsamtale med [klager] udarbejdede et håndskrevet notat om adressen på ejendommen, køberne og ejerfordelingen samt fristerne for skøde, signering og anmeldelse. Endvidere var overtagelsesdato påskrevet notatet, og der var i øvrigt bl.a. nedfældet følgende ord:

<i>"Tilstandsrapport</i>	<i>Vinduer</i>
<i>Købsaftale</i>	<i>Tag</i>
<i>Dræn</i>	<i>Olieforbrug"</i>

Den 30. august 2020, kl. 15:47, sendte [indklagede] yderligere en e-mail, hvoraf fremgik:

"Efter at have gennemlæst købsaftalen og dokumenterne/bilagene vedr. ejendommen vedlægger jeg UDKAST til brev til mægler til jeres godkendelse.

Jeg går ud fra I tegner ejerskifteforsikring og I har styr på manglerne beskrevet i rapporterne.

Jeg afventer godkendelse fra jeres bank og den byggesagkyndige.

Lad os ringe/maile sammen i morgen mandag."

Den 30. august 2020, kl. 17:21 modtog [indklagede] en e-mail fra [klager] med

godkendelse af udkast til brev. Endvidere blev det oplyst, at de regnede med at tegne en udvidet ejerskifteforsikring grundet husets alder og på baggrund af oliefyr og nedgravet olietank, og at de sammen med en byggesagkyndig skulle besigtige huset den kommende dag. Derudover fremgik, at det var uvist, hvornår banken ville godkende, men banken havde kontaktet ejendomsmægleren med henblik på at besigtige huset.

Den 31. august 2020 meddelte [klager] til [indklagede], at handlen var blevet godkendt af både bank og byggesagkyndig. Hertil responderede [indklagede], at han ville sende dem en e-mail i udkast til mægler og oplyse denne om, at banken havde godkendt dem som købere.

Den 1. september 2020 skrev [indklagede] en e-mail til ejendomsmægleren, som bistod det dødsbo, der solgte ejendommen. I e-mailen blev der med henvisning til lov om forbrugerbeskyttelse og denne lovs ufravigelighed fremsat indsigelse mod en ansvarsfraskrivelse i købsaftalen om salg uden ansvar for dødsboet. Endvidere blev det påpeget, at køber tegnede ejerskifteforsikring, hvorefter enkelte vilkår skulle udgå, og ejendomsmægleren blev informeret om, at købers bank havde godkendt handelen. Den 7. september 2020 accepterede bobehandleren de ændrede vilkår.

Herefter, ligeledes den 7. september 2020, anførte [indklagede] ved e-mail til [klager] og hans kæreste bl.a., at handlen var endelig, og han anmodede om at få oplyst hvilken ejerskifteforsikring, de ønskede at tegne.

Den 12. oktober 2020 forelå tinglyst skøde, og køberne overtog ejendommen den 1. november 2020 på baggrund af købsaftale af 25. august 2020.

Efter overtagelsen af ejendommen blev [klager] og hans kæreste af en nabo oplyst om, at grunden ved heftigt regnskyl blev oversvømmet, og at vandet havde svært ved at løbe bort. Herudover var de blevet bekendt med, at kloak og drænledninger formentlig var defekte. Følgelig rettedes gennem [indklagede] henvendelse til sælger med krav på erstatning og/eller forholdsmæssigt afslag.

Den 6. november 2020 sendte [indklagede] til [klager] en e-mail med vedhæftet brev, hvoraf bl.a. fremgik:

"Vedr.: Køb af ejendommen (...) [bynavn 1].

Ovennævnte sag om køb af ejendommen er nu afsluttet.

Vedlagt endeligt skøde tinglyst uden anmærkninger.

Samtidig vedlægges min nota.

Arbejdet har omfattet gennemgang af købsaftale og bilag vedr. ejendommen.

Samtaler og mails med Jer og mægler.

Tinglysning af skødet.

Udfærdigelse af refusionsopgørelse ...

Jeg har anvendt 6,75 timer effektiv tid a kr. 1.800 plus moms kr. 2.250 eller i alt kr. 15.187,50, som venligst bedes indbetalt til min klient konto

(...)

Vedr. reklamation om mangler ved ejendommen. Jeg rykker i næste uge for svar."

Af den vedlagte nota fremgik bl.a., at [indklagede] opkrævede et salær på 15.187,50 kr. inkl. moms, og at salæret var opgjort på baggrund af medgået tid.

Efter det oplyste afviste sælger krav på erstatning og/eller forholdsmæssigt afslag. Med henblik på at modtage yderligere rådgivning i sagen tog køberne kontakt til en anden advokat, som udtog stævning mod sælger den 12. februar 2021. Stævningen var bl.a. udtaget på baggrund af en gennemgang af ejendommen foretaget af en kloakmester, som også fremkom med et tilbud om iværksættelse af foranstaltninger til forebyggelse af oversvømmelser.

[Klager] har til sagen oplyst, at han ved den stævningsudtagende advokats bistand erfarede, at [indklagede] ikke havde indhentet oplysninger fra [hjemmeside] eller gjort opmærksom på, at ejendommen hvert femte år er i risiko for at blive oversvømmet med 20 cm vand, jf. registreringen i [kommune 1]'s klimatilpasningsplan fra [år].

Herefter anmodede køberne ved e-mail af 15. februar 2021 [indklagede] om at redegøre for, hvorfor han ikke indhentede og rådgav om disse oplysninger. Af e-mailen fremgik bl.a. følgende:

"I fortsættelse af vores drøftelser og da vi forstår, at du deponerer din bestilling pr. 31. marts 2021 har vi rettet henvendelse til en anden advokat, der har udtaget stævning mod sælger på vores vegne.

I forbindelse med advokatens gennemgang af sagen spurgte han om baggrunden for, at du ikke havde bedt om yderligere oplysninger fra sælger om evt. problemer med vand på grunden på baggrund af oplysningerne i købsaftalens pkt. 11 om havedrænet.

Han spurgte også, hvad grunden var til, at du ikke havde indhentet de gratis oplysninger om grunden, herunder om blandt andet om risiko for oversvømmelse af grunden, som man kan hente fra hjemmesiden "[hjemmeside]", som vi selv senere har hentet. Som du kan se af vedhæftede udskrift, fremgår det af "[hjemmeside]" blandt andet, at der er risiko for oversvømmelse af grunden hvert 5. år.

Da vi ikke kan svare på hans spørgsmål, men tværtimod desværre har konstateret,

at grunden er – meget - vandlidende, at det er meget dyrt at få fjernet vand fra grunden og at en tidligere køber tilsyneladende på den baggrund er trådt tilbage fra købet, hører vi meget gerne fra dig, hvorfor de pågældende forhold ikke er blevet undersøgt nærmere i forbindelse med din gennemgang af købsaftalen, ejendommen og de forskellige forhold herved.

Han oplyste også, at det formentlig påhviler en advokat, der rådgiver om køb af fast ejendom, at undersøge de pågældende forhold og oplyse os herom, herunder om risikoen for at ejendommen er vandlidende i lyset af, at den er lavest beliggende i kvarteret. Det kan være ansvarspådragende, hvis man som advokat ikke har undersøgt og rådgivet om disse forhold tilstrækkeligt, da vi ikke – som almindelige forbrugere – har nogen forudsætninger for at vide noget herom. Det kan også være salærfortabende.

Vi er på den baggrund desværre nødsaget til at tage forbehold for at rejse erstatningskrav overfor dig for vores tab i anledning heraf, da vi formentlig ikke ville have købt ejendommen, hvis vi havde været bekendt med problemerne. Vi er endvidere nødsaget til at rejse krav på tilbagebetaling af det salær, som vi har betalt for din rådgivning, som vi ikke umiddelbart mener har været tilstrækkelig eller fyldestgørende.

Vi har ikke modtaget nogen form for ordrebekræftelse fra dig om hvordan du ville afregne for det arbejde, som du har lavet for os efter berigtigelsen af vores køb af ejendommen og rådgivningen i forbindelse hermed, som vi har betalt for. Vi går derfor ikke ud fra, at du afregner herfor, da vi har forstået, at du er pligtig at meddele os hvad vi skal betale etc. før du går i gang med arbejdet for os.

Vi ser frem til at høre fra dig.”

Efter det oplyste besvarede [indklagede] ikke denne e-mail, og han deponerede sin advokatbeskikkelse gældende fra den 1. april 2021.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

Adfærdsklagen

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik i forbindelse med rådgivning om og berigtigelse af køb af ejendom.

[Klager] har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at [indklagede] forud for ejendomshandlen burde have rådgivet om, at sælger i købsaftalen havde gjort opmærksom på defekt "havedræn", at en reduktion af havens fliseareal ville sikre en bedre regn-afledning samt betydningen af et sådant forbehold. Yderligere har [klager] påpeget, at det som en naturlig følge af den manglende rådgivning ikke var muligt at spørge den byggesagkyndige til forholdene. Endvidere har [klager] fremført, at [indklagede] burde have spurgt sælger ind til, hvad købsaftalens vilkår om defekt havedræn indebar.

Yderligere har [klager] gjort gældende, at [indklagede] ikke har dokumenteret, at rådgivning om dræn er ydet ved blot at fremlægge et tilfældigt stykke papir, hvorpå "dræn" er nedskrevet. Ligeledes har [klager] med henvisning til [indklagede]'s e-mail af 30. august 2020 gjort gældende, at en boligrådgiver ikke blot skal antage, at køberne har styr på manglerne, men at rådgiveren skal kommunikere disse forhold.

Endvidere har [klager] anført, at [indklagede] ikke har informeret om, at hans rådgivning blot vedrørte de juridiske konsekvenser, og at en byggesagkyndigs opgave er at undersøge bygningen, hvorfor tilstandsrapporten udelukkende angår bygningerne på grunden og ikke selve ejendommen.

Salærklagen

[Klager] har påstået, at [indklagede]'s salær skal bortfalde og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at ordrebekræftelsen var mangelfuld i henhold til de advokatetiske regler, herunder særligt pkt. 15 og 15.2 om forbrugerforhold, idet det var uklart, hvad arbejdet omfattede, og eftersom ordrebekræftelsen først kom frem efter påbegyndelsen af arbejdet. Følgelig finder [klager], at han og hans kæreste ikke havde mulighed for at tage stilling til opdraget før, at [indklagede] var påbegyndt arbejdet, og at det ikke kunne udledes hvilke parametre, som [indklagede] ville vægtlægge ved afregning af et rimeligt salær.

Endvidere har [klager] gjort gældende, at det er et skærpende element i vurderingen af salærfastsættelsen, at den mangelfulde rådgivning om ejendommens forhold har medført, at han og kæresten har erhvervet en ejendom, som de ellers ikke ville have købt, idet det havde stor betydning, at kommende børn kunne lege i haven, hvilket grundens tilstand viste sig at forhindre store dele af året.

Indklagede:

Adfærdsklagen

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at der ikke er ydet forkert eller mangelfuld rådgivning i forbindelse med [klager] og hans kærestes køb af ejendommen.

[Indklagede] har endvidere anført, at han drøftede indholdet af købsaftalen med [klager] og hans kæreste, og at han i den forbindelse gjorde opmærksom på ansvarsfraskrivelsen, drænet og tilstandsrapporten. I øvrigt mener han at have påpeget forhold så som ejendommens alder, vinduerne, tagets tilstand og olieforbruget. Til støtte herfor har [indklagede] henvist til notat fra første telefonsamtale.

Derudover har [indklagede] gjort gældende, at [klager] oplyste, at de havde bistand fra en byggesagkyndig, hvorfor [indklagede] som rådgivende advokat ikke havde pligt til at undersøge de nævnte forhold yderligere.

Supplerende har [indklagede] oplyst, at han som advokat for en køber af et parcelhus sædvanligvis ikke foretager en besigtigelse af ejendommen og ikke rådgiver om bygningsmæssige forhold, men alene om de juridiske konsekvenser/følger f.eks. i forbindelse med en sælgers ansvarsfraskrivelse, sælgers forbehold m.v. Han har alene holdt sig til gennemgang af købsaftalen og de modtagne bilag.

Yderligere har [indklagede] anført, at købsaftalens bestemmelse om havedræn

udelukkende angår mangler ved havedræn ved terrassen og ikke grundens beskaffenhed i øvrigt.

-

Salærklagen

[Indklagede] har påstået godkendelse af salæret og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at der er ydet korrekt rådgivning og afgivet prisoplysning og har i denne forbindelse henvist til e-mail 27. august 2020 og den første telefonsamtale, hvorpå han oplyste, hvad arbejdet bestod i ved en normal boligejendomshandel.

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.

Advokatnævnet finder, at det ikke er godtgjort, at [indklagede] burde have undersøgt forholdene omkring havedrænet yderligere, eller at den ydede rådgivning i øvrigt var mangelfuld eller fejlagtig. Nævnet har særligt lagt vægt på købsaftalens udtrykkelige oplysninger om havedræn, det fremlagte notat fra telefonsamtalen, hvorefter der ikke er grundlag for at tilsidesætte [indklagede]'s forklaring om, at der blev ydet rådgivning om bl.a. havedrænet, samt den omstændighed, at [klager] og hans kæreste blev bistået af en byggesagkyndig.

Advokatnævnet har endvidere lagt vægt på, at [indklagede] ved e-mail med ordrebekræftelse af 27. august 2020 gjorde [klager] og hans kæreste opmærksomme på, at bistanden omfattede gennemgang af tilsendte købsaftale og bilag samt tinglysning af skødet, og at han i øvrigt antog, at [klager] og hans kæreste havde styr på manglerne beskrevet i rapporterne.

Samlet set finder Advokatnævnet, at [indklagede] ikke har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, og Advokatnævnet frifinder derfor [indklagede].

-

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.

Når klienterne er forbrugere, skal advokaten i forbindelse med indgåelsen af aftalen om bistand af egen drift og på klar og entydig måde skriftligt og direkte til klienten oplyse om de vigtigste elementer i den påregnede bistand, om fastsættelsen af salæret og om de med bistanden forbundne omkostninger.

Hvis det ikke er muligt på forhånd at beregne salærets størrelse, skal advokaten angive den måde, hvorpå salæret vil blive beregnet, eller give et begrundet overslag. Beløbet skal oplyses inklusive moms.

Ordrebekræftelsen er afgivet i nær tidsmæssig tilknytning til den indledende kontakt mellem parterne, og [indklagede] har ved e-mail af 27. august 2020 behørigt informeret [klager] og hans kæreste om, hvordan salæret for den ydede bistand ville blive opgjort.

Henset til, at den af [indklagede] ydede bistand indebar berigtigelse af ejendomshandel, herunder gennemgang af købsaftale og bilag, telefonsamtaler, e-mailkorrespondance med [klager] og mægler samt tinglysning, findes den anvendte tid af 6,75 timer at være rimelig. Det er i øvrigt ikke godtgjort, at der foreligger omstændigheder, som kan medføre bortfald af salær.

Det opkrævede salær kan på denne baggrund ikke anses for urimeligt, jf. retsplejelovens § 126, stk. 2, og Advokatnævnet godkender derfor salæret.

Herefter bestemmes:

[Indklagede] frifindes.

[Indklagede]'s salær på 15.187,50 kr. inkl. moms godkendes.

På nævnets vegne

Ole Høyer