

DATO: 29.08.2017

Sagsnr.2017-1229

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klager 1] og [klager 2] klaget over [indklagede], [bynavn 1].

Klagens tema:

[Klager 1] og [klager 2] har klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have rådgivet dem tilstrækkeligt og behørigt i forbindelse med køb af en fast ejendom, der havde været genstand for en omfattende renovering.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 11. april 2017.

Sagsfremstilling:

[Klager 1] og [klager 2] rettede i april 2016 henvendelse til [indklagede], idet de havde afgivet købstilbud på ejendommen [adresse], [bynavn 2].

Handlen var omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og af den i forbindelse med handlen udarbejde tilstandsrapport var der

alene én K3'er vedrørende vinduerne. Af sælgers svar på spørgsmålene i tilstandsrapporten fremgår, at der var foretaget større ombygninger og renoveringer på ejendommen, og at disse var sket med myndighedernes tilladelse. Elinstallationsrapporten havde nogle K1'ere og K2'ere – sidstnævnte vedrørende nogle indbygningslamper.

Ved e-mail af 27. april 2016 til [klager 1] bekræftede [indklagede] opdraget og gav prisoplysning. Af denne fremgår bl.a.:

"Vi har vist ikke fået bekræftet vores aftale så her følger den. Min dagsorden for vores gennemgang senere i dag kommer i en anden e-mail.

Min bistand omfatter

- gennemgang af købsaftalen med bilag,
- korrespondance og drøftelser med mægleren,
- møde med Jer og efterfølgende udarbejdelse af godkendelsesskrivelse,
- rådgivning vedr. behovet for ejerskifteforsikring og husejerforsikring,
- udarbejdelse af skøde og refusionsopgørelse samt
- ekspeditioner i forbindelse med skødets undertegnelse og anmeldelse til tinglysning og afslutning af sagen.

Jeg bekræfter, at I søger rådgivning andetsteds vedrørende finansieringen, og at jeg heller ikke tager stilling til, hvorvidt I har råd til denne bolig.

Jeg har ikke kendskab til, om boligens pris er rimelig, og jeg undersøger ikke selvstændigt boligens anvendelighed og stand. Selv om der foreligger en tilstandsrapport, er det ofte en god ide at lade en selvvalgt sagkyndig gennemgå ejendommen.

Min assistance omfatter ikke uden særlig aftale andet end det oven for udtrykkeligt nævnte og således til eksempel ikke omfatter assistance i tilfælde af, at ejendommen måtte vise sig at være behæftet med mangler. Såfremt assistancen ændrer karakter eller omfang, fremsender jeg straks nærmere besked herom.

Du vil løbende få tilsendt kopi af alle bilag, som jeg modtager, og af al korrespondance i sagen.

Mit honorar for ovenstående bistand udgør 10.000 kr. incl. moms. Hvis handlen ikke bliver til noget skal jeg ikke have noget vederlag.”

[Klager 1] og [klager 2] har oplyst, at de spurgte [indklagede], om han kunne anbefale dem en egnet byggesagkyndig, og at [indklagede] i den forbindelse nævnte [X], som imidlertid havde udarbejdet tilstandsrapporten i handlen.

I e-mail af 27. april 2016 til [klager 1] fremkom [indklagede] med sit forslag til punkter, som skulle drøftes på møde samme dag. Af denne e-mail fremgår bl.a.:

”Her følger til brug for vores møde i tilfældig rækkefølge mine noteringer:

- 1. Huset: Jeg har talt med [X] der har lavet tilstandsrapporten - han siger at det er pænt udført arbejde og at STO - bat er et anerkendt produkt til facadebeklædning med isolation. Han har ikke, erfaring med langtidsmæssige følgevirkninger og har ikke hørt noget dårligt om produktet.*
- 2. EL: Bemærkningerne kommer fra spot/indbygget lys samt et der ikke er jord til stikkontakter. (Det kræves til nyopførte ejendomme).*
- 3. Energi: Varme er oplyst til ca. 6.000 kr. baseret på pris på træpiller - og sælgers "lidt løse oplysning". Men henset til at huset nu er topisoleret - vil det komme til at ligge i den lavere ende.*

*Sælger har installeret - pillefyr. **Vi spørger om der er serviceordning på fyret.***

- 4. BBR: Bygninger er registreret. Hvad er der bag ved garagen?*
- 5. **Olietank: Der mangler en tankattest på afblændingen som må være sket på et tidligere tidspunkt før sælger købte ejendommen i 2014. Mægler er i gang med at undersøge dette. Vi skal bare stille de sædvanlige krav om at sælger skal fremkomme med tankattest og ny BBR med rigtig registrering.***
- 6. Ejendommen ligger i Landzone og omfattet af en lokalplan for landsbyen. Forandringer på ejendommen skal overholde denne. Umiddelbart ser det ud som om, at den ydre ombygning overholder bestemmelserne. Lokalplan: [...]*
- 7. Ejerskifteforsikring: Sælger fremlægger 2 tilbud hhv. [forsikringsselskab 1] standard 5 år til 13.950 kr. (den refunderer sælger i delen af).*

[forsikringsselskab 2] 5 år koster 23.678 kr. (der er ikke bedre dækning).

Udvidet forsikring bør tegnes, bl.a. fordi der kan være tvivl om historikken på olietanken.

8. *Husforsikring og ejerskifteforsikring skal tegnes inden I får nøglerne til huset. Behøver ikke være i samme selskab.*
9. *Vi skal til refusionsopgørelsen huske at sælger **godtgør jer 15.000 kr.** til færdiggørelse af haven.*
10. *Sælger indestår for at lejer er fraflyttet på overtagelsesdag. **Vi beder om lejers bekræftelse her på.***
11. *Sælger har et lån på 2 mio kr. det giver jer 1,5% heraf i sparet stempelmærke svarende til 30.000 kr.*
12. *I ligger ud til offentlig vej - det er altså kommunen der har vedligeholdelsespligten.*
13. **Mægler: mangler at vise sælgers forsikring og svar på om der er en grundejerforening.**

På baggrund af mødet fremsendte [indklagede] til [klager 1] udkast til e-mail til medvirkende ejendomsmægler, hvori han oplyste betingelserne for godkendelse af handlen. [klager 1] kommenterede på udkastet i e-mail af 28. april 2016 til [indklagede] og anmodede om, at det blev indføjet, at sælger skulle bekræfte, at huset var ekstrarunderet.

Den 28. april 2016 fremsendte [indklagede] sine bemærkninger til medvirkende ejendomsmægler. Af denne e-mail fremgår, at [indklagede] overordnet kunne godkende handlen under forudsætning af besvarelse af følgende spørgsmål og i øvrigt med følgende forbehold:

1. *"Hvis der ikke inden for bankforbeholdsfristen når at fremkomme sædvanlig 80% realkreditgodkendelse, skal jeg bede om en kort fristforlængelse på afklaring af denne.*
2. *Tankattest på den nedgravede olietank fra [...] som iflg. sælger angiveligt er afblændet i forbindelse med etableringen af pillefyret ses ikke registreret i kommunen jfr. BBR. Jeg har forstået, at sælger straks ved autoriseret firma får undersøgt dette og får udstedt behørig tankattest og får anmeldt afblændingen til kommunen, samtidig bedes pillefyret anmeldt som husets varmekilde. Ny BBR opdateret imødeses samtidigt.*

Bekræft venligst tidsplanen for arbejdets udførelse der på grund af den korte

tid til overtagelse 1.6. forventes iværksat straks.

3. Opsigelse og accept fra lejer om fraflytning til den 1.6 bedes dokumenteret.
4. Er der serviceordning på pillefyret?
5. Lovede arbejder: Jeg har forstået at sælger har påtaget sig, at:
6. At få lavet K-bemærkningerne vedr. el-kontakter og indbyggede lamper
7. Reparere et stykke af tagrenden
8. c) Fjerne parabolantennen (dette skal måske afvente afklaring af mit næste spørgsmål vedr. TV) Sælger bedes bekræfte at disse arbejder udføres og vil blive lavet inden overtagelsesdagen. I modsat fald tager jeg forbehold for, at kræve udgifterne til disse arbejder dækket over refusionsopgørelsen.
9. Er der adgang til andet TV-signal end via parabol?
10. Hvilket firma leverer internetforbindelse?
11. Vi imødeser de manglende dokumenter herunder oversigt over de hårde hvidevarer incl. vaskemaskine, opvaskemaskine og tørretumbler.
12. Det er noteret at sælger over refusionsopgørelsen refunderer køber 15.000 kr. til færdiggørelse af have.
13. Sælger bedes bekræfte, at der medfølger mappe med dokumentation for de udførte arbejder og materialer, brochurer og garantibeviser m.m., herunder særligt at der er lavet fundament under den "oprindelige del" del af huset."

Det blev aftalt, at sælger skulle udbedre de fejl, som var aftalt i elinstallationsrapporten, og [klager 1] spurgte i e-mail af 3. maj 2016 [indklagede], om der var behov for at udarbejde en allonge for at undgå problemer i forhold til ejerskifteforsikringen. [Indklagede] svarede den 4. maj 2016 og nævnte, at det tidsmæssigt ville være et problem at få udarbejdet allonger til tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten. [Indklagede] påpegede, at det vigtigste var, at forholdene blev udbedret.

I e-mail af 4. maj 2016 til medvirkende ejendomsmægler rykkede [indklagede] for tankattest. Endvidere fremgår følgende af e-mailen:

"Vedr. El arbejderne – ser vi disse lavet, så allonge til El-rapporten kan nås at blive lavet, og dermed noteret af ejerskifteforsikringsselskabet inden forsikring tegnes."

Med e-mail af 8. maj 2016 fremsendte medvirkende ejendomsmægler sælgers svar/bemærkninger på de spørgsmål/forbehold, som [indklagede] havde anført som

betingelse for sin godkendelse af handlen.

Den 8. maj 2016 anførte [indklagede] bl.a. følgende i en e-mail til [klager 1]:

"Hej [klager 1]. Jeg er tilfreds med svarene og har egentlig ikke flere bemærkninger, og er klar til at erklære endelig handel dog med

- Krav om at sælger også fremskaffer en opdateret BBR hvoraf afblændingen fremgår.*
- Jeg er enig med mægler - når der er dokumentation for at el-arbejderne bliver lavet, behøver vi ikke allonge og nyt ejerskifteforsikringstilbud.*
- Tjekker du selv med [selskab 1] - inden 11.5, hvis sælger skal fjerne parabolen ?*

Har I flere bemærkninger. Hvad er status på bankgarantien.

Vi skal straks i gang med tinglysning, så jeg skriver med opkrævning umiddelbart efter at jeg har erklæret endelig handel."

[Klager 1] svarede samme dag og anførte bl.a.:

"Det lyder godt.

Mht dokumentationen for el-arbejdet, betyder det så at der bliver taget højde for dette i forhold til ejerskifte forsikringen? Vi er lidt i tvivl om hvordan det med ejerskifteforsikringen (og K'er) foregår i praksis.

Mht parabol har vi besluttet at lade den sidde - det nævner jeg for [Y].

Mht "spørgeskema" (liste over hårde hvidevarer), så synes jeg ikke at have

modtaget noget. Jeg skriver lige til [Y] og spørger om han kan sende den "igen" :-)"

Af [indklagede]'s svar samme dag fremgår bl.a.:

"Vedr. EL. når vi kan dokumentere at el- med k-bemærkninger er lavet, så er det ikke mangler ved overtagelsen. Skulle man senere være så uheldig at en brand eller skade opstår, så er man dækket af ejendommens brandforsikring.

Med de få EL-forhold der skal laves, og med dokumentation vil det være meget "krakilsk" at forlange allonge og nyt ejerskifteforsikringstilbud."

I e-mail af 9. maj 2016 til medvirkende ejendomsmægler meddelte [indklagede], at handlen nu var endelig.

Efter overtagelsen konstaterede [klager 1] og [klager 2] omfattende mangler ved ejendommen, og i e-mail af 8. juni 2016 til medvirkende ejendomsmægler fremkom [indklagede] med en opstilling af de på det tidspunkt konstaterede mangler.

[Klager 1] og [klager 2] har oplyst, at de valgte ikke at flytte ind i ejendommen, men i stedet blev genhuset af ejerskifteforsikringen, da ejerskifteforsikringen ønskede at køre sag mod sælger, da det var konstateret, at stort set alle VVS installationer var ulovlige.

[Indklagede] har oplyst, at han, efter at [klager 1] og [klager 2] havde anmeldt skaderne til ejerskifteforsikringsselskabet, udtrådte af sagen med henvisning til, at han kunne have pådraget sig et rådgiveransvar.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager 1] og [klager 2] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik

ved ikke at have varetaget deres ejendomskøb med tilstrækkelig omhu.

[Klager 1] og [klager 2] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at [indklagede] ikke krævede byggesagspapirerne som en bindende forudsætning for købet af ejendommen. De gjorde i forbindelse med købet det klart for [indklagede], at de under ingen omstændigheder ønskede at købe ejendommen, uden først at se dokumentation for de påståede forbedringer. De opfattede det sådan, at de havde en garanti i form af ejendomsmappen. Da de endelig fik mappen, viste den sig at være uden reelt indhold og på det tidspunkt var handlen endelig. [Indklagede] burde, når han vidste, at ejendommen havde været genstand for en omfattende renovering for 2,4 mio. kr. have anbefalet dem og insisteret på, at de fik den fornødne dokumentation fra sælger, inden handlen blev endelig. Det ville af sagen kunne udledes, at mange af de arbejder, der var udført, fortsat måtte være omfattet af en garanti. Dokumentationen forelå end ikke på overtagelsesdagen.

Der var konstateret fejl i visse elinstallationer, som sælger skulle udbedre inden overtagelsesdagen. De gjorde [indklagede] opmærksom på muligheden for at få udarbejdet en allonge til el-rapporten, hvilket [indklagede] frarådede. Der blev derfor ikke udarbejdet en allonge. Det er dem, der lægfolk, og de bad [indklagede] om råd. De kendte ikke til konsekvensen forbundet med, at der ikke blev udarbejdet en allonge til rapporten. [Indklagede] valgte at lytte til sælgers ønske i stedet for at rådgive dem behørigt. Særligt omkring tidsperspektivet bemærkes, at der var næsten en hel måned til overtagelsesdagen til at udarbejde en ny allonge og fremskaffe et nyt ejerskifteforsikringstilbud. De står nu med en ejendom, hvor en lang række af elinstallationerne er ulovlige, herunder elarbejder, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Det eneste, der kunne have forebygget denne situation var, at der var blevet udarbejdet en allonge.

Ved gennemgang af BBR-ejermeddelelsen ville det være muligt at konstatere, at der i denne alene er anført et badeværelse og to toiletter, mens ejendommen blev solgt med to badeværelser. Ved gennemgang den gamle elrapport forsøgte [indklagede] at bemærke, at det i denne var anført, at 1. sal ikke har toilet. I den elrapport, der blev tilvejebragt i forbindelse med handlen, er omtalt et badeværelse på 1. sal. Badeværelset på 1. sal er etableret uden myndighedsgodkendelse. Hvis [indklagede] havde gjort dem opmærksom på disse forhold, ville de som købere være langt mere betænkelige og ville have stillet flere spørgsmål og eventuelt trukket sig fra handlen.

[Indklagede] har forsømt at undersøge, om de nødvendige tilladelser og anmeldelser forelå i byggesagen hos kommunen i forbindelse med totalrenoveringen af ejendommen. Renoveringen er, bortset fra to kviste, gennemført uden myndighedstilladelse og godkendelser.

[Indklagede] anbefalede, at de som købere gennemgik ejendommen med egen byggesagkyndig. Det viste sig, at den bygningssagkyndige, som [indklagede] anbefalede, var den samme byggesagkyndige, som havde udarbejdet tilstandsrapporten. [Indklagede] burde have insisteret på, at de skulle benytte en uvildig byggesagkyndig. I stedet valgte [indklagede] at ringe til den byggesagkyndige og spørge ind til de forhold, de var i tvivl om.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse.

Ejendommen havde været genstand for en gennemgribende ud- og indvendig renovering med bl.a. nyt tag, etablering af isolerende skalmur om hele huset, etablering af nye vinduer, nye elinstallationer, nye badeværelser, renovering af loftsetage samt etablering af nyt pillefyr.

Vurderingen af sagen og hans rådgivning af [klager 1] og [klager 2] skal ses i lyset af tilstandsrapportens og el-installationsrapportens meget få indikatorer på fejl og mangler ved ejendommen.

Det står [indklagede] uklart, hvordan [klager 1] og [klager 2] har fået den opfattelse, at ejendomsmappen skulle indeholde meget brugbar information. Allerede tidligt i forløbet kontaktede han mægleren om muligheden for at få mappen udleveret, men mægleren fortalte, at sælger havde oplyst, at mappen lå i en flyttekasse, som sælger ikke let kunne finde. Der var ingen oplysninger på dette tidspunkt, der gav anledning til mistanke om, at mappen var stort set uden indhold, bortset fra nogle få fakturaer. Da det er sædvanligt, at sælger først udleverer "husmapper" i forbindelse med overtagelsen, fandt han ingen grund til at insistere på, at mappen skulle

fremskaffes inden endelig handel. Dette blev drøftet med [klager 1], som også troede på de oplysninger, der blev givet.

Med hensyn til elinstallationer fremgik det af købsaftalen, at sælger skulle udbedre de forhold, der var omtalt i el-eftersynsrapporten med K-bemærkninger. [Indklagede] tog forbehold omkring dette i godkendelsesmailen, jf. pkt. 5a. Den 4. maj 2016 bad han mægleren sikre, at arbejderne blev lavet, så de kunne noteres af ejerskifteforsikringsselskabet, inden forsikringen blev tegnet. I en telefonsamtale den 8. maj 2016 med mægleren oplyste denne, at sælger henset til den korte tid til overtagelsesdagen og omkostningerne forbundet med at få udarbejdet en allonge, foreslog, at parterne enedes om, at det var tilstrækkeligt, at arbejdet blev udført og lovliggjort. Dette svar var årsagen til [indklagede]'s e-mail af 8. maj 2016 til [klager 1]. [Indklagede] mener ikke, som anført i klagen, at han har frarådet, at der blev udarbejdet en allonge. Der er ud over mailkorrespondancen ydet rådgivning om konsekvenserne af den manglende allonge. Kravet om allonge blev fastholdt over for sælger, så lang tid, det var muligt. Der var et ønske om en vis fremdrift i sagen, uden at der med dette skal forstås, at [indklagede] ønskede at presse [klager 1] og [klager 2] til at lukke handlen. Sagen skal imidlertid ses i lyset af de oplysninger og omstændigheder, der forelå dengang, hvor beslutningerne blev taget. Hvis han på dette tidspunkt havde haft den viden, han opnåede senere, hvor det viste sig, at sælger stort set ikke kunne fremlægge den lovede dokumentation for de udførte arbejder, og den autoriserede elinstallatør ikke havde lovliggjort de arbejder, som han havde anført i sin faktura, ville forløbet givet have været anderledes.

Det kan diskuteres, hvor intens en advokatrådgivning skal være i forhold til en BBR-ejermeddelelse. I nærværende handel var der særlig fokus på at sikre sig en rigtig olietanksregistrering. [Indklagede] undersøgte de af ejendommens dokumenter, som kunne tilgås via kommunens weblager. [Indklagede] erindrer ikke at have set tegninger, der viser husets oprindelige ruminddeling, men han var opmærksom på, at ejendommen nu var indrettet med to badeværelser. To afløbsinstallationer sammenholdt med de vide rammer, der eksisterer for en ejer til at lave indvendige bygningsændringer, herunder vådrum, bevirkede, at han ikke tillagde det særlig betydning at undersøge, om badeværelset var etableret i nyt rum eller blot var en ombygning eller udvidelse af et eksisterende toiletrum.

Med hensyn til klagen over manglende undersøgelser og krav om dokumentation bemærkes, at der hverken i sagen eller i byggesagens dokumenter var tegninger eller oplysninger om afløbsforhold. Det er sædvanligt, at ældre ejendomme har

tagløb til kloak, og der var således ikke oplysninger, der gav anledning til mistanke om, at ejendommens afløb for tagvand, skulle være tilsluttet i strid med kommunens spildevandsregler. Det gøres i den forbindelse gældende, at det ligger uden for hans undersøgelsespligt at spørge ind til afledning af tagvand, når der ikke i øvrigt er forhold, der indikerer urigtig tilslutning. Det ligger endvidere uden for hans opdrag at forfølge spørgsmålet om hovedejendommens fundament, når det fremgår af tilstandsrapporten, at der er betonfundament, og at der i tilstandsrapporten ikke er bemærkninger til ejendommens fundamenter.

Allerede i den første telefonsamtale med [klager 1] anbefalede [indklagede], at de rettede henvendelse til egen byggesagkyndig. Dette fremgår i øvrigt af den e-mail, hvormed opdraget blev bekræftet. [Klager 1] bad [indklagede] om navn på en byggesagkyndig, som kunne anbefales. [Indklagede] nævnte [Z] og [X] som muligheder. [Indklagede] kender ikke pågældende personligt, men han benyttede [X] til en opgave, da han for ca. 12 år siden arbejdede som ejendomsmægler, og han har efterfølgende noteret, at [X] udarbejder mange tilstandsrapporter i [område]. Det viste sig, at det tilfældigvis var [X], der havde udarbejdet tilstandsrapporten i den konkrete handel.

[Indklagede] antager, at [klager 1] og [klager 2] vedrørende spørgsmålet om gennemgang af egen byggesagkyndig ønskede at afvente deres møde den 27. april 2016, og i mellemtiden drøftede [indklagede] med [klager 1], hvad der umiddelbart skulle undersøges yderligere. Det var især den nyetablerede skalmur, der gav anledning til bekymring, da huset nu var "indpakket". Det endte med, at [indklagede] tilbød at kontakte [X] og spørge nærmere ind til dette forhold.

[Indklagede] er ikke bekendt med, hvorfor [klager 1] og [klager 2] undlod at rekvirere anden byggesagkyndig, men fravalget er måske påvirket af, at deres familier havde set ejendommen, uden at dette gav anledning til bemærkninger.

[Indklagede] bestrider, at han skulle have insisteret på, at ejendommen blev gennemgået af en anden byggesagkyndig. [Indklagede] har rådgivet [klager 1] og [klager 2], men det er [klager 1] og [klager 2], der træffer beslutningerne.

Sammenfattende har [indklagede] gjort gældende, at han i denne sag har foretaget

de undersøgelser, stillet de spørgsmål og taget de forbehold over for sælger, som sagens oplysning og karakter krævede, og da han samtidig var i tæt dialog med [klager 1] og [klager 2] både telefonisk og skriftligt i hele beslutningsforløbet, er det [indklagede]'s opfattelse, at han ikke kunne have gjort eller rådgivet anderledes inden for rammerne af almindelig advokatmæssig køberrådgivning i en bolighandel.

Advokatnævnets behandling:

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

Nævnets afgørelse og begrundelse:

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

[Indklagede] bekræftede i e-mail af 27. april 2016 til [klager 1] sit opdrag og anførte i den forbindelse, hvad opdraget omfattede, og hvad opdraget ikke omfattede. Advokatnævnet finder, at det ikke er godtgjort, at [klager 1] og [klager 2] anmodede [indklagede] om at udføre andre opgaver end de, der blev bekræftet i e-mailen af 27. april 2016, eller at [indklagede] efterfølgende påtog sig en sådan udvidelse af opdraget. Advokatnævnet finder på den baggrund, at det ikke var en del af [indklagede]'s opdrag at yde særskilt rådgivning om det forhold, at ejendommen havde været genstand for en omfattende renovering og en nærmere undersøgelse af, om denne var gennemført i overensstemmelse med gældende regulativer og af personer med de fornødne autorisationer, herunder om der forelå de fornødne myndighedstilladelser- og godkendelser. I den forbindelse bemærkes, at oplysningerne i en BBR-ejermeddelelse beror på ejerens oplysninger og således ikke kan tages til indtægt for, om byggetilladelse til en given installation foreligger.

Advokatnævnet finder heller ikke, at [indklagede] på baggrund af indholdet af den til handlen tilvejebragte elinstallationsrapport og tilstandsrapport var forpligtet til ud over sin e-mail af 27. april 2017 at tydeliggøre sit opdrag yderligere, eller eventuelt betinge sin bistand af, at opdraget blev udvidet.

[Indklagede] har ikke tilsidesat god advokatskik i forbindelse med sin varetagelse af sagen, hvorved Advokatnævnet særligt har lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at [klager 1] og [klager 2] ytrede et særligt ønske om at se ejendomsmappen, inden handlen blev endelig. Når henses til de i april 2016 foreliggende oplysninger i handlen har [indklagede] ikke tilsidesat god advokatskik ved at have undladt at betinge handlen heraf.

Særlig med hensyn til spørgsmålet om udbedring af de elinstallationer, som havde givet anledning til K-anmærkninger i elinstallationsrapporten var dette et forhold, som var genstand for forhandling og drøftelse, og nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at [indklagede] har rådgivet uforsvarligt ved at foreslå, at [klager 1] og [klager 2] stillede sig tilfreds med, at forholdene blev udbedret på sælgers regning. Det var på dette tidspunkt ikke kendeligt for nogen i handlen, at forholdene reelt ikke blev udbedret.

[Indklagede] har rådgivet [klager 1] og [klager 2] behørigt om det hensigtsmæssige ved at lade ejendommen gennemgå af egen byggesagkyndig, og nævnet finder, at [indklagede] ikke, da det stod klart, at den byggesagkyndige, han kunne anbefale var sammenfaldende med den person, som havde udarbejdet tilstandsrapporten handlen, havde en særlig forpligtelse til af egen drift at forfølge spørgsmålet om gennemgang af ejendommen med egen byggesagkyndig yderligere.

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

Herefter bestemmes:

[Indklagede] frifindes.

På nævnets vegne

Jørgen Lougart