

RETTEEN I HILLERØD

DOM

afsagt den 4. april 2024

Sag BS-30861/2023-HIL

Phillipp Nanning Quedens
(advokat Phillipp Nanning Quedens)

mod

Advokatnævnet

(advokat Peter Trudsø)

[...]

Rettens begrundelse og resultat

Retten er enig med Advokatnævnet i, at sagsøger har tilsidesat god advokatskik ved i sin mail af 11. juni 2020 uforbeholdent overfor sine klienter at have tilkendegivet, at jorden ikke var forurenet, idet bemærkes, at det er ubestridt i sagen, at der har været en jordforurening som følge af forhold, der var til stede på rådgivningstidspunktet.

Da forholdet er begået mindre end 5 år efter Advokatnævnets kendelse af 30. august 2017, og da sagsøgers klienter umiddelbart efter sagsøgers mail af 11. juni 2020 indrettede sig herefter og frafaldt kravet om mulighed for at foretage jordbundsundersøgelser, finder retten ikke grundlag for at ændre eller tilside- sætte den af Advokatnævnet fastsatte sanktion.

Herefter stadfæstes Advokatnævnets kendelse.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af

advokatudgift med 15.000 kr. Advokatnævnet anses som momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Advokatnævnet frifindes, således den af Advokatnævnet den 26. maj 2023 afsagte kendelse (sagsnr. 2023-494) stadfæstes.

Phillipp Nanning Quedens skal inden 14 dage til Advokatnævnet betale sagsomkostninger med 15.000 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.

København, den 26. maj 2023
Sagsnr. 2023-494/FHK
3. advokatkreds

KENDELSE

Sagens parter:

I denne sag har [klager 1] og [klager 2] klaget over advokat Phillipp Nanning Quedens, Hillerød.

Klagens tema:

[Klager 1] og [klager 2] har klaget over, at advokat Phillipp Nanning Quedens har tilsidesat god advokatskik ved at yde en mangelfuld og fejlagtig køberrådgivning i en sag om erhvervelse af en fast ejendom.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 26. januar 2023.

Sagsfremstilling:

Advokat Phillipp Nanning Quedens bistod [klager 1] og [klager 2] med køberrådgivning ved erhvervelsen af en fast ejendom fra foråret 2020.

Det fremgår af ejendomshandlens dokumenter bl.a., at [kommune] den 7. november 1962 godkendte en daværende ejers ansøgning om tilladelse til at installere et oliefyr.

Endvidere fremgår det af handlens dokumenter, at kommunen ved blanket af 1. september 1987 til en daværende ejer af ejendommen anførte, at der efter det for kommunalbestyrelsen oplyste fandtes en underjordisk tank fra 1963 på 2.700 liter til opbevaring af mineralske olieprodukter og anmodede om svar på, hvilken foranstaltning, der var foretaget med tanken. Den 2. februar 1989 svarede den daværende ejer, at den gamle tank var afblændet, og at der var placeret en indendørs overjordisk tank.

Af udskrift fra BBR af 3. marts 2020 fremgår bl.a. om tekniske anlæg på ejendommen:

*"Tank (produkt på væskeform)
Indhold: Mineralske olieprodukter [...]
Placering: Nedgravet/underjordisk
Etableringsår: 1963
Størrelse: 2500L*

*Sløjfning: Tanken er afblændet
Sløjfningsår: 1989
Driftstatus: Ikke i drift
Fabrikat/type: ?"*

Af jordforureningsattest af 3. marts 2020 fra Danmarks Miljøportal, der indgik i handlens dokumenter, fremgår bl.a., at [region] ikke for nuværende havde oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel, og at matriklens status ikke var kortlagt, men at regionen i nogle tilfælde alligevel lå inde med jordforureningsoplysninger, som kunne medføre en kortlægning af den fremsøgte matrikel på et senere tidspunkt. Endvidere var der henvist til regionens hjemmeside for nærmere information om, hvordan sådanne jordforureningsoplysninger kunne hentes.

I perioden fra den 7. maj til den 9. juni 2020 pågik e-mailkorrespondance mellem [klager 1] og advokat Phillipp Nanning Quedens vedrørende bl.a. sagens opstart, købesummens størrelse og jordbundsundersøgelser. [Klager 1] anførte bl.a., at de i første omgang ville springe jordbundsundersøgelser over, da det var en ubetydelig udgift, og der alligevel skulle foretages yderligere undersøgelser, når det eksisterende hus var revet ned. Herefter spurgte han bl.a., om det var normalt, at der i købsaftalen blev indskrevet forbehold om jordbundsundersøgelser og om de udfordringer, dette kunne give ved opførelsen af et nyt hus, herunder eventuel mulighed for genforhandling af prisen. Advokat Phillipp Nanning Quedens svarede bl.a., at der normalt ville være 20 dage til at foretage jordbundsundersøgelser fra handlens endelighed, og at et forbehold, der ikke var begrænset i tid, ikke ville blive accepteret.

Udkast til købsaftale forelå den 11. juni 2020, og af salgsopstillingen af samme dato

fremgår bl.a., at ejendommen var områdeklassificeret som lettere forurenet, idet ejendommen var beliggende i en byzone. Det var angivet, at lettere forurening var en forurening, som lå under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

Ved e-mail af 11. juni 2020 til [klager 1] anførte advokat Phillipp Nanning Quedens' advokatsekretær, at hun havde modtaget og gennemgået samtlige dokumenter, hvorefter hun bemærkede bl.a.:

"Jorden er ikke forurenet."

Af købsaftalen, der blev endeligt underskrevet den 17. juni 2020, pkt. 11 om individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, fremgår bl.a.:

"Køber køber ejendommen med henblik på nedrivning og har derfor ret til omgående og for egen regning at lade jordbunden undersøge. Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse giver skriftlig meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler samtidig med, at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrarundering (jf. SBI anvisning nr. 231)/piloting."

I e-mail af 18. juni 2020 til advokat Phillipp Nanning Quedens anførte [klager 1] bl.a.:

"Sælger har netop underskrevet købsaftalen, så det er vi selvfølgelig ovenud begejstrede for."

I forhold til jordbundsundersøgelserne, har vi besluttet at købe grunden uanset hvad de viser, så jeg vil høre om jeg kan få dig til ganske kort at skrive til ejendomsmægler [navn], at vi frafalder det krav."

[Klager 1] har oplyst, at der den 2. januar 2023 blev konstateret olieforurening på ejendommen ved udgravningen til fundament for et nyt hus. [Klager 1] har fremlagt nogle analyserapporter fra [laboratorie] og et kort fra januar 2023, der er udfærdiget af [jordkonsulent], og som viser en skønnet forureningsudbredelse på et større, afgrænset område af ejendommen.

Endvidere har [klager 1] fremlagt et tilbud af 25. januar 2023 på 854.450 kr. for oprensning af olieforurening, og det fremgår heraf bl.a., at der allerede var bortskaffet 150 ton jord. [Klager 1] har også fremlagt et tilbud af 10. marts 2023 på ca. 1,9 mio. kr. og har oplyst, at tilbuddene ikke omfatter bortkørsel af den jord, der allerede er fjernet.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager 1] og [klager 2] har påstået, at advokat Phillipp Nanning Quedens har tilsidesat god advokatskik ved at yde en mangelfuld og fejlagtig køberrådgivning. Til støtte herfor er særligt gjort gældende, at advokat Phillipp Nanning Quedens undlod at rådgive om en olietank, og den heraf følgende potentielle forureningsrisiko, hvis denne ikke var afblændet korrekt, og at han fejlagtigt konkluderede, at jorden ikke var forurenet.

[Klager 1] har anført bl.a., at hvis advokat Phillipp Nanning Quedens havde ydet behørig rådgivning, havde han og [klager 2] haft mulighed for at tage forholdsregler ved at få undersøgt forholdene om olietanken til bunds og at undlade at købe ejendommen eller at forhandle prisen ned. Det er anført, at der ikke er nogen fast praksis for håndtering af olietanke, og at det ikke er usædvanligt, at afblændinger ikke er foretaget forskriftsmæssigt.

Indklagede:

Advokat Phillipp Nanning Quedens har principalt påstået afvisning, subsidiært frifindelse, og har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at han ved ejendomshandlen har ydet en sædvanlig rådgivning, at der ikke er begået fejl, herunder at det ikke er almindeligt at foretage jordbundsundersøgelser ved ejendomshandler. Han har ikke viden om fundet af forurening, idet han ikke har modtaget opgørelser, bilag eller andet materiale herom.

Endvidere har advokat Phillipp Nanning Quedens gjort gældende bl.a., at han ved sin rådgivning har lagt vægt på oplysninger fra BBR, at der i jordforureningsattesten ikke var oplysninger om jordforurening på ejendommen, at olietanken ikke var i drift, at der efter en tilladelse fra 1962 blev nedgravet en olietank i 1963, og efter en erklæring fra 2. februar 1989 var tanken blevet afblændet, dvs. efter blot 26 år, hvilket er en usædvanlig kort periode. Derfor kunne det med rimelighed lægges til grund, at afblændingen var foretaget forskriftsmæssigt, og hvis der ved afblændingen var konstateret forurening, påhvilede det teknikeren at indberette dette. Af disse årsager havde han ikke anledning til at tro, at der var forurening på grunden. En advokat skal kunne støtte ret på det registrerede og på de erklæringer, som teknikere har afgivet. Derfor skal en advokat ikke bede en klient om at foretage en lang række bekostelige undersøgelser om olietanke for blot at konstatere, om der er forurening.

Advokat Phillipp Nanning Quedens har endvidere anført bl.a., at det var [klager 1] og [klager 2]s brændende ønske at erhverve ejendommen, og at der i købsaftalen blev indsat særskilt vilkår om mulighed for at foretage jordbundsundersøgelser omkring byggefeltet, hvor olietanken lå, men dette frafaldt de ved e-mail af 18. juni

2020.

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, som sagen er oplyst, at advokat Phillipp Nanning Quedens ikke havde det fornødne sikre grundlag for den 11. juni 2020 utvetydigt og uforbeholdent som led i sin rådgivning at meddele [klager 1] og [klager 2], at jorden ikke var forurenet, og at advokat Phillipp Nanning Quedens herved har ydet en fejlagtig rådgivning om forureningsrisikoen på grunden. De forhold, at det fremgår af en erklæring og af BBR, at olietanken var afblændet, og af en jordforureningsattest, at [region] for nuværende ingen oplysninger havde om jordforurening på den pågældende matrikel, medfører efter nævnets opfattelse ikke, at det med den fornødne sikkerhed kunne konkluderes, at jorden ikke var forurenet. Henset til klarheden af advokat Phillipp Nanning Quedens' rådgivning finder nævnet, at det var naturligt, at [klager 1] indrettede sig i tillid til, at jorden ikke var olieforurenet, og ved e-mail af 18. juni 2020 frafaldt det i købsaftalen indskrevne vilkår om mulighed for at foretage jordbundsundersøgelser.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at advokat Phillipp Nanning Quedens har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

Advokatnævnet pålægger som følge heraf og henset til, at advokat Phillipp Nanning Quedens tidligere ved Advokatnævnets kendelse af 30. august 2017 er pålagt en sanktion for tilsidesættelse af god advokatskik, advokat Phillipp Nanning Quedens en bøde på 20.000 kr. i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1.

Advokat Phillipp Nanning Quedens kan indbringe afgørelsen for retten inden 4 uger efter modtagelsen af kendelsen, jf. retsplejelovens § 147 d.

Herefter bestemmes:

Advokat Phillipp Nanning Quedens pålægges en bøde til statskassen på 20.000 kr.

På nævnets vegne

Mogens Heinsen

