

DATO: 30.05.2024

Sagsnr.2024-68

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klager] klaget over [indklagede], [by].

Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at [indklagede], der bistod med køberrådgivning i forbindelse med en ejendomshandel, har tilsidesat god advokatskik ved ikke at rådgive om, at huset havde været udsat for en omfattende brand, og at der ved skybrud m.v. samlede sig vand omkring huset.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 5. januar 2024.

Sagsfremstilling:

[Indklagede] bistod [klager] med rådgivning om køb af en ejendom.

[Klager] har fremlagt en udskrift af 26. januar 1989 fra en journalsag hos [kommune] om ejendommen, hvoraf fremgår bl.a.:

"Sagen vedrører:

Bygningsregulering

Genopførelse af hus efter brand

[...]

BBR ajourført 28/6-89 [...]"

Den 21. juli 2022 forelå købsaftale mellem sælger, der var et dødsbo, og [klager].

[Indklagede] har oplyst, at sagen blev modtaget på hendes kontor samme dato, den 21. juli 2022, hvor mægler gav adgang til handlens dokumenter.

Endvidere har [indklagede] oplyst, at købsaftalen og de tilhørende bilag blev gennemgået med [klager] på telefonisk rådgivningsmøde den 22. juli 2022, og at [klager] under mødet sagde, at hun skulle anvende ejendommen til beboelse.

Ved e-mail af samme dato, den 22. juli 2022, til [klager] anførte [indklagede] i forlængelse af deres møde bl.a., at sælger var et dødsbo, hvilket medførte et øget ansvar for [klager], idet der ikke var mulighed for at "*komme efter*" sælger i tilfælde af forsømte/skjulte oplysninger. Endvidere bemærkede [indklagede] bl.a., at hun havde noteret, at [klager] havde gennemgået ejendommen med en byggesagkyndig, som derved havde forholdt sig til anmærkningerne i tilstandsrapporten.

[Klager] har oplyst, at hun i februar 2023 blev bekendt med, at der på ejendommen havde været en omfattende brand i 1989. Det fremgår af sagen, at [klager] og [indklagede] ved telefonsamtale af 25. april 2023 drøftede den ydede rådgivning om ejendomshandlen.

I perioden fra den 27. april til den 2. maj 2023 pågik e-mailkorrespondance mellem [indklagede] og [klager], som anførte bl.a., at forholdet om branden burde have været behandlet som en del af rådgivningen. [Indklagede] svarede bl.a., at hun ikke

havde været i besiddelse af oplysninger om, at ejendommen var brændt for mere end 30 år siden, og hun fastholdt, at hendes varetagelse af sagen var korrekt. Herefter skrev [klager] bl.a., at oplysningen om branden på ejendommen var frit tilgængelig på internettet og hos kommunen, og derfor burde forholdet også have været undersøgt og udgjort en del af rådgivningen. [Indklagede] fastholdt sin vurdering og genfremsendte sin ordrebekræftelse, idet hun bemærkede, at det af denne fremgik, hvordan [klager] kunne klage over rådgivningen. Ordrebekræftelsen med opdrags- og prisoplysninger er ikke fremlagt for Advokatnævnet.

[Klager] har fremlagt udaterede skærbilleder fra dingeo.dk vedrørende ejendommen, hvoraf fremgår bl.a.:

"Ekstrem regn

Der kan være risiko for oversvømmelse ved kraftig regn og/eller regulære skybrud på adressen [...].

Ejendommen ligger ikke i en lavning, men overfladevand har svært ved at sive ned i jorden da befæstelsesgraden er høj og den hydrauliske ledningsevne er dårlig.

✓ Lavninger

[Ejendommen] ligger ikke i en lavning og som udgangspunkt er risikoen for at regnvand samler sig på adressen under skybrud derfor lav.

[...]

! Høj befæstelsesgrad

Den gennemsnitlige befæstelsesgrad i området omkring [ejendommen] er 50 procent. Det betyder, at ca. 50 procent af overfladen er bebygget eller belagt med asfalt, fliser, brosten mv., der hindrer regn- og overfladevand at sive ned i jorden.

! Hydraulisk ledningsevne

I perioder med kraftig nedbør vil det øverste jordlag have en lav hydraulisk ledningsevne på < 50 mm/dag i området omkring [ejendommen]. Selv i ubebyggede områder vil regnvand derfor blive på overfladen og kun meget langsomt trænge ned i jorden."

[Klager] har også fremlagt et luftfoto med blå streger og områder, som angiveligt viser ejendommens eksponering mod vand ved kraftige vejrforhold, herunder skybrud.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at yde en mangelfuld rådgivning, herunder rådgav hun ikke om, at huset havde været udsat for en omfattende brand, og at der ved skybrud m.v. samlede sig vand omkring huset, som ikke kunne ledes væk eller sive ned i jorden.

[Klager] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at [indklagede] burde have rådgivet om branden i 1989, idet oplysningerne herom var lettilgængelige, og idet en brand kunne have stor indflydelse på grunden, herunder som følge af den mængde vand og brandslukningsskum, som anvendtes ved slukningsarbejdet. Det er gjort gældende, at [indklagede] ved den manglende rådgivning om branden har forsømt at undersøge væsentlige aspekter af husets historik og tilstand inden berigtigelsen af ejendomshandlen, og dermed på et ufuldstændigt grundlag har vejledt til køb. Endvidere har [klager] gjort gældende, at oplysningerne om branden ville have haft en afgørende betydning ved hendes valg af ejendommen og for værdifastsættelsen af huset og grunden, ligesom sådanne oplysninger gav anledning til et forbehold om jordprøver.

[Klager] har anført, at [indklagede] ikke oplyste hende om, at der ved anvendelse af en ejendom til beboelse måtte følge begrænsninger i den rådgivning, som ville blive ydet. Endvidere har [klager] anført, at hun antog [indklagede] for, at alle tilgængelige oplysninger om ejendommen ville blive taget i betragtning inden berigtigelsen. [Klager] har anført, at det er korrekt, at branden ikke er nævnt i de udleverede dokumenter fra ejendomsmægleren, men [indklagede] har ved sin rådgivning ikke bibragt oplysninger, som [klager] ikke selv kunne læse sig til i handlens dokumenter.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at

hendes rådgivning har været omhyggelig og tilstrækkelig. Det er gjort gældende, at det af købsaftalen og de medfølgende bilag ikke fremgik, at ejendommen var genopført i 1989 efter en brand, ligesom der heller ingen oplysninger var om, at grunden var forurenset. Endvidere har [indklagede] gjort gældende, at hun ikke havde nogen rimelig grund til at afsøge oplysningen om, at ejendommen var genopført i 1989 som følge af en brand.

[Indklagede] har anført, at hendes rådgivning tog afsæt i, at [klager] skulle anvende ejendommen til sædvanlig beboelse, og derfor havde hun ikke anledning til at afsøge ejendommens historik i filarkivet eller lignende. Endvidere har [indklagede] anført, at hun endnu ikke er bekendt med et eventuelt erstatningskrav.

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

Advokatnævnet finder, at det ikke er godtgjort, at [indklagede] burde have undersøgt og rådgivet om ejendommens jord- og vandforhold eller om branden på ejendommen i 1989. Nævnet har herved særligt lagt vægt på, at [indklagede] som køberrådgivende advokat ikke kunne forventes at tage stilling til og rådgive om sådanne fysiske forhold på ejendommen, når handlens dokumenter, Tingbogen og BBR ikke gav særlig anledning hertil.

Det kan ikke føre til et andet resultat, at oplysningerne om jord- og vandforhold samt branden i 1989 eventuelt måtte have været frit tilgængelige på internettet eller kunne indhentes hos kommunen.

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

Ole Høyer