

DATO: 25.08.2025

Sagsnr.2025-621

K E N D E L S E

Sagens parter:

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

Klagens tema:

[Klager 1] og [klager 2] har klaget over, at [indklagede], der bistod med en lejeretlig sag, har tilsidesat god advokatskik ved ikke at varetage deres interesser på behørig vis, herunder ved at yde en mangelfuld rådgivning om lejeloven, ved ikke at medvirke til at finde en mindelig løsning på sagen og ved at fortie væsentlige dele af sagsforløbet i sin anmeldelse af sagen til sin ansvarsforsikring.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 24. februar 2025.

Sagsfremstilling:

[Indklagede] bistod [klager 1] og [klager 2] med en sag om en lejlighed, som de havde købt i 2007. Ved en lejekontrakt fra 2014 udlejede [klager 1] og [klager 2] lejligheden. I 2023 opstod der for [klager 1] og [klager 2] et ønske om selv at flytte ind i lejligheden, og de anmodede i den forbindelse om [indklagedes] bistand til at opsige lejereren.

[Indklagede] har oplyst, at han den 22. februar 2023 modtog et udkast til opsigelse af lejereren fra [klager 1], og at [indklagede] i den forbindelse vurderede, at betingelserne for at opsige lejereren var opfyldt, jf. lejelovens § 170, nr. 3.

Det fremgår af sagen, at lejereren herefter blev opsagt den 28. februar 2023, og at lejereren gjorde indsigelse begrundet i dennes alder og tilknytning til lejligheden, og at der i opsigelsesskrivelsen fejlagtigt var henvist til lejelovens § 170, stk. 3, i stedet for lejelovens § 170, nr. 3.

Den 27. april 2023 pågik e-mailkorrespondance mellem [indklagede] og [klager 1], som skrev bl.a., at sagen måtte køres, så de kunne flytte ind i lejligheden, og at han læste lejeloven således, at de opfyldte samtlige betingelser for at kunne gennemføre en opsigelse, og derfor kunne han ikke se, at sagen kunne tabes. Endvidere spurgte [klager 1] bl.a., om det var [indklagedes] opfattelse, at de havde "en god, nærmest klokkeklar sag". [Indklagede] svarede bl.a.:

*"JO – sagen er helt klar – men man ved aldrig, hvad der kan se i retten...
Så ingen garantier..."*

Endvidere fremgår det af sagen, at [indklagede] herefter anlagde sag ved boligretten i [byret] på vegne af [klager 1] og [klager 2] mod lejereren med påstand om, at denne skulle anerkende, at lejemålet var opsagt med ophør til den 3. marts 2024.

Parterne har oplyst, at modpartens advokat på den sidste dag for sagens forberedelse ved boligretten, den 5. marts 2024, hvilket var 14 dage før hovedforhandlingen, nedlagde et nyt anbringende:

"Det gøres gældende, at opsigelsen er ugyldig, henset blandt andet til, at den pågældende bestemmelse, som man opsiger efter, alene finder anvendelse for lejekontrakter indgået den 1. juli 2015 eller senere. Idet lejemålet herefter ikke er opsagt efter andre bestemmelser, skal sagsøgte frifindes."

Derudover har [indklagede] oplyst, at der blev indledt forligsforhandlinger med lejereren, da det viste sig uklart, om lejelovens § 170, nr. 3, gjaldt for den i sagen omhandlende lejeaftale fra 2014, og retsstillingen måtte forventes først at kunne blive afgjort i landsretten.

I e-mail af 11. marts 2024 til lejerens advokat skrev [indklagede] bl.a.:

"Jeg kan se du i påstandsdokumentet gør gældende, at § 170, nr. 3, ikke kan bruges på lejekontrakter indgået før 1.7.2015."

Netop denne bestemmelse er udgået af 2022 loven – idet henvisningen i § 207 netop ikke gælder § 5, stk. 8 i 310 i 2015 loven, men kun stk. 3, 6 og 10. Det betyder jo, at man godt kan bruge § 170, nr. 3 på lejekontrakter indgået før 1.7.2015, hvis bestemmelserne i øvrigt er opfyldt. Retsstillingen om dette er ikke klar. Måske er det en fejl, at stk. 8 er røget ud – eller også er det tilsigtet. Bestemmelsen blev genindført pr. 1.1.2024 og er genindført, hvilket fremgår af forarbejderne fra dec. 2023:

I strid med hensigten kan det således antages, at der herved er tale om en materiel ændring i lovgivningen, således at lejemål indgået før den 1. juli 2015 ikke længere er undergivet beskyttelse mod reglen i lejelovens § 170, nr. 3.

Dette vil jeg selvfølgelig procedere på i retten – og giver os en mulighed for at vinde, da netop den omtvistede bestemmelse ikke fandtes i loven i feb. 2023, da mine klienter opsagde lejemålet.

Det væsentlige i denne sag er, at vi har med to parter at gøre, som begge er højt oppe i årene, og som ikke ønsker at bruge en væsentlig del af resten af deres liv på at slås i en retssag.

Din klient vil formentlig blot gerne have et godt sted at bo uden at behøve at være optaget af en årelang strid om paragraffer og med usikkerhed om, hvor lang tid sagen kan vare, og hvordan det måtte ende.

Mine klienter er i samme situation. De magter heller ikke en lang retssag, der både fylder mentalt og er krydret med usikkerhed om udfaldet.

Det er derfor min opfattelse, at vi begge står os godt ved at finde en mindelig løsning, som alle parter kan leve videre med.

Den mindelige løsning handler først og fremmest om at finde en dato, hvor mine klienter kan flytte ind i deres lejlighed. Kan vi blive enige om en dato, der ligger i 2025?

Og så vil det være fint, om vi samtidig kan slutte alle andre udeståender. Det vil sige, at hver part bærer sine omkostninger, og der rejses ingen sag i huslejenævnet, men til gengæld lover sagsøger, at der ikke kommer yderligere huslejestigninger i den resterende periode.”

Endvidere har [indklagede] oplyst, at der efter omfattende forligsdrøftelser blev indgået forlig i sagen den 17. marts 2024, hvorved blev aftalt:

- "1. Sagsøgte opsiges lejemålet til fraflytning før/senest den 1. juli 2026,
2. Lejemålet fraflyttes ryddeligt og uden istandsættelse, ligesom der afholdes flyttesyn, hvor nøglerne afleveres, og hvor Sagsøger samtidig udbetaler/overfører depositum på kr. 30.900 fuldt ud, medmindre det konstateres, at lejer har begået hærværk på lejemålet. Den forudbetalte leje på kr. 30.900 bebos op i de sidste 3 måneder frem til lejemålets ophør.
3. Forbrugsregnskaber for de seneste 3 år dokumenteres at være lovligt erlagt og den i henhold til regnskaberne eventuelle tilbagebetaling dokumenteres at være tilbagebetalt,
4. Sagsøger pr. 1. april 2024 tilbagefører lejen til kr. 10.910,44 månedligt ekskl. forbrug (svarende til lejen pr. den 1. januar 2021 ekskl. de ulovlige nettoprisindeksreguleringer og skatter/afgifter), mod at Sagsøgte tilbagekalder den indbragte Huslejenævnssag og frafalder det 3-årige tilbagebetalingskrav,
5. Lejen fortsætter uden reguleringer frem til tidspunktet for lejemålets ophør den 1. juli 2026, ligesom der aflægges sædvanlige forbrugsregnskaber efter loven,
6. Lejemålets defekte opvaskemaskine udskiftes til brug senest den 1. april 2024 (eller så hurtigt det kan lade sig gøre) til en ny model samt
7. Sagsøger tilbagekalder sagen ved Boligretten som forligt, og hvorefter sagsomkostningerne fastsættes af Retten (jeg vil dog gerne arbejde for at min klients retshjælpsforsikring accepterer at hver part bærer egne sagsomkostninger)."*

Den 8. april 2024 pågik e-mailkorrespondance mellem [indklagede] og [klager 1] og [klager 2], som anførte bl.a., at hans rådgivning i og håndtering af sagen havde haft meget store menneskelige og økonomiske omkostninger for dem, idet de opgjorde deres tab til 950.000 kr., og foreslog snarest muligt at mødes for at finde en mindelig løsning til afslutning af sagen. [Indklagede] svarede bl.a., at han havde videresendt kravet til sin forsikring, som ville svare i sagen.

Ved e-mail af 27. maj 2024 til [klager 1] meddelte [indklagedes] ansvarsforsikring, at der ikke kunne anerkendes et erstatningsansvar på vegne af [indklagede].

I e-mail af 16. juni 2024 til [klager 1] skrev [indklagede] bl.a., at [klager 1] og [klager 2] ikke havde lidt tab i sagen, og de havde indgået et forlig med lejeren i sagen, hvorefter de ikke kunne rette krav mod ham, ligesom retten havde pålagt hver part at bære egne sagsomkostninger, hvilket indikerede, at retten fandt forliget afbalanceret. Han bemærkede, at hvis det var deres opfattelse, at de kunne have

opnået et bedre resultat, skulle de have afventet en ankesag om 2-3 år og løbet risikoen for, at de ikke ville kunne flytte ind i deres lejlighed. [Indklagede] bestred, at han skyldte dem noget og afviste på den baggrund, at de skulle mødes.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager 1] og [klager 2] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at varetage deres interesser på behørig vis, herunder ved at yde en mangelfuld rådgivning om lejeloven, ved ikke at medvirke til at finde en mindelig løsning på sagen og ved at fortie væsentlige dele af sagsforløbet i sin anmeldelse af sagen til sin ansvarsforsikring.

[Klager 1] og [klager 2] har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at [indklagede] rådgav om opsigelse af en lejer uden at være bekendt med ikrafttrædelsesbestemmelserne for den nuværende lejelovs § 170, nr. 3, hvilket han også har erkendt ved bl.a. at rådgive dem til at hæve sagen, ikke at opkræve salær for sit arbejde med sagen og ved at dække deres sagsomkostninger. Ved sagens opstart rådgav [indklagede] om, at de havde en vindersag, og han nævnte intet om, at der kunne være et problem i forhold til, at lejeaftalen var indgået før, at den nuværende lejelovs § 170, nr. 3, blev indført, og der blev på ingen måde opnået det sagsresultat, som [indklagede] havde stillet dem i udsigt ved sagens opstart. [Indklagede] har under sagen for Advokatnævnet også erkendt at have begået fejl som følge af sit manglende kendskab til lejeloven. Hans håndtering af sagen medførte, at der opstod uvished om [klager 1] og [klager 2's] boligsituation, ligesom sagen blev økonomisk byrdefuld for dem og ødelagde deres forhold til lejeren, som de tidligere havde haft et godt forhold til.

Det er gjort gældende, at det var stærkt kritisabelt, at [indklagede] afslog [klager 1] og [klager 2's] anmodning af 8. april 2024 om at mødes for at drøfte en mindelig løsning på en sag, hvori han åbenlyst havde fejlet i sin sagsbehandling. Den 16. juni 2024 skrev han bl.a., at han ikke skyldte dem noget og ikke ville mødes.

Endvidere har [klager 1] og [klager 2] gjort gældende bl.a., at den mangelfulde oplysning om sagsforløbet i [indklagedes] anmeldelse af sagen til dennes ansvarsforsikring medførte, at forsikringsselskabet afviste sagen. [Indklagede] undlod at oplyse forsikringsselskabet om sin egen skyld i sagsforløbet, selvom han

tidligere havde erkendt denne over for [klager 1] og [klager 2].

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at det var retstilstanden i perioden fra den 1. juli 2022 til den 1. januar 2024, herunder på tidspunktet for opsigelsen af lejerens den 28. februar 2023, at der ikke gjaldt en begrænsning i adgangen til opsigelse efter lejelovens § 170, nr. 3. Det er korrekt, at rådgivningen ikke omfattende undtagelsesbestemmelsen i den gamle lejelov, men [indklagede] har gjort alt i sin magt for, at dette ikke fik efterfølgende betydning for [klager 1] og [klager 2], og sagen blev afsluttet ved et godt forlig med lejerens. Den bestemmelse, som [klager 1] og [klager 2] gør gældende, at [indklagede] ikke var bekendt med, var ikke gældende på det tidspunkt, hvor han vurderede opsigelsen.

[Indklagede] har anført, at han erkender, at han ikke var bekendt med, at lejekontrakten, der var indgået i 2014, var omfattet af en begrænsning i den gamle lejelov i adgangen til at opsiges lejekontrakten før 1. juli 2015, som var indsat i ikrafttrædelsesbestemmelsen i lov nr. 310 af 30. marts 2015 som en ny § 82, litra c, og begrænsningen indsat som § 5, stk. 8. Denne gamle lejelov blev den 1. juli 2022 ophævet og erstattet af en ny lejelov, hvori bestemmelsen om § 5, stk. 8, netop ikke blev gentaget, men den blev genindsat i den lejelov, der trådte i kraft den 1. januar 2024, hvoraf fremgår, at den nugældende § 170, nr. 3, kun finder anvendelse for lejeaftaler indgået den 1. juli 2015 eller senere.

[Indklagede] har bestridt, at han ikke skulle have forsøgt at finde en mindelig løsning på sagen. Det er gjort gældende bl.a., at han straks anmeldte [klager 1] og [klager 2's] krav til sin forsikring, som afviste kravet, og [indklagede] har undladt at opkræve salær for sit arbejde med sagen, ligesom han ikke har faktureret [klager 1] og [klager 2] for udgiften til retsafgift. Derudover har [klager 1] og [klager 2] opnået et godt resultat, hvorved de opnåede rådighed til egen lejlighed uden procesrisiko, og de har ikke lidt tab.

Derudover har [indklagede] gjort gældende bl.a., at han intet har fortiet over for sin ansvarsforsikring, som han har tilsendt al e-mailkorrespondance i sagen.

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, 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.

Rådgivningen

Advokatnævnet lægger til grund, at der i den gældende lejelov på tidspunktet for [indklagedes] rådgivning om opsigelsen af lejerens i februar 2023 ikke var indsat en bestemmelse om, at lovens § 170, nr. 3, alene fandt anvendelse for lejeaftaler indgået den 1. juli 2015 eller senere.

Advokatnævnet finder, at [indklagede] ikke har tilsidesat god advokatskik ved ikke at rådgive [klager 1] og [klager 2] om, at lejelovens § 170, nr. 3, muligvis ikke kunne anvendes i relation til det i sagen omhandlede lejeforhold, som var indgået i 2014. Nævnet har herved lagt vægt på, at [indklagede] med rimelighed måtte kunne indrette sin rådgivning i tillid til den på tidspunktet gældende lovgivning. [Indklagede] ses i øvrigt ikke at have haft særlig anledning til at sammenholde den på tidspunktet for rådgivningen gældende lejelov med tidligere udgaver af lejeloven for derved at undersøge, om der kunne være opstået en lapsus.

Bistanden til sagens løsning og forsikringsanmeldelsen

Endvidere finder Advokatnævnet, at [indklagede] efter sagsforløbets omstændigheder på behørig vis har varetaget [klager 1] og [klager 2's] interesser ved at søge en mindelig løsning på sagen, herunder ved at indlede forligsdrøftelser og indgå forlig med lejerens, og at [indklagede] ikke ses at have foretaget en mangelfuld anmeldelse af sagen til sin forsikring.

De omstændigheder, at [indklagede] ikke ville anerkende det af [klager 1] og [klager 2] rejste erstatningskrav mod ham, og at han ikke ville mødes med dem for at drøfte dette krav, eller at hans ansvarsforsikring meddelte afslag på dækning, kan ikke føre til et andet resultat.

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

Steen Mejer