

**København, den 6. oktober 2010**

**J.nr. 2010-02-0029**

5. advokatreds

## **K E N D E L S E**

### **Sagens parter:**

I denne sag har klager klaget over indklagede.

### **Sagens tema:**

Klagen vedrører indklagedes adfærd i forbindelse med påkravsskrivelser.

### **Datoen for klagen:**

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 4. januar 2010.

### **Sagsfremstilling:**

Ved brev af 16. januar 2008 skrev indklagede til klager bl.a.:

”Som advokat for udlejer, [...] ophæver jeg hermed lejeaftalen vedr. ovennævnte lejemål på grund af manglende betaling af vandafledningsbidrag, jf. herved påkravsskrivelsen af 20. december 2007.

[...]

I alt kr. 2.265,13

Efter 10 dage vil sagen uden yderligere varsel blive overgivet til fogedretten med deraf følgende yderligere omkostninger.”

Ved brev af 26. november 2009 skrev indklagede til klagers advokat bl.a.:

”[...]

Som bekendt har Deres klient efter aftale i tiden, indtil der forelå en endelig afgørelse, betalt månedlig leje fra 1. januar 2009 med kr. 6.032,01. Dommen betyder, at der skal betales leje i overensstemmelse med lejekontrakten, dvs. kr. 6.579,46 månedligt og altså en difference i 11 måneder på kr. 6.022,30.  
[...]"

Ved brev af 11. december 2009 skrev indklagede til klagers advokat:

"Hermed skal jeg venligst erindre om indbetaling af kr. 6.022,30.

Deres klient har indbetalt leje m.v. pr. indeværende måned til min klient med kr. 6.738,01. Lejen udgør som bekendt 6.597,49, hvorfor Deres klient må formodes at have betalt yderligere kr. 158, 52 som a/c vandafledningsafgift.

Imidlertid er a/c vandafledningsafgift med virkning fra den 1. juli 2009 forhøjet til kr. 367,00 månedligt, hvorfor den samlede ydelse retteligt er kr. 6.946,49, gældende fra og med 1. juli 2009.

Jeg beder Dem foranledige indbetaling omgående af de manglende beløb."

Ved brev af 21. december 2009 skrev indklagede til klager bl.a.:

"Regulering af leje i perioden 1/1-30/11 2009 [...]

I alt kr. 6.272,30

Såfremt det skyldige beløb ikke betales senest 14 dage efter nærværende skrivelse er kommet frem til Dem, vil Deres lejemål blive ophævet p.g.a. misligholdelse i henhold til Lejelovens § 93. [...]

Kopi af dette brev er samtidig hermed fremsendt til [klagers advokat.]"

Ved brev af 22. december 2009 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

"[...]

Det samlede beløb, kr. 3.577,63, vil blive modregnet i forbindelse med min klients indbetaling af skyldig husleje, hvorefter denne indbetaling samlet vil udgøre kr. 2.444,67.

[...]"

Ved brev af 22. december 2009 skrev klagers advokat til indklagede:

"Jeg henviser til min telefax tidligere i dag.

I mellemtiden har jeg fra min klient fået oplyst, at hun d.d. har modtaget påkravsskrivelse vedrørende manglende indbetaling af skyldig husleje.

Det undrer mig, at jeg ikke har modtaget kopi heraf.

Desuden mener jeg ikke det er korrekt, at der fremsendes hende en påkravsskrivelse med henblik på ophævelse af lejemålet, når jeg tidligere har meddelt Dem, at der vil blive fremsat krav til modregning, så snart jeg modtog dokumentation for kravets størrelse. I samme forbindelse

redegjorde jeg for, hvilke forhold min klient agtede at modregne med, og jeg har ikke i mellem-tiden modtaget indsigelse herover.

[...]

Endelig måtte min klient tåle, at der blev fremsendt påkravsskrivelse, da hun i marts i år modtog påkravsskrivelse da hun indbetalte husleje i overensstemmelse med huslejenævnets afgørelse.

Jeg forventer, at denne sag vil kunne tilvejebringes ved, at min klients modregning accepteres og påkravet bortfalder, og jeg forventer ligeledes at høre nærmere fra Dem inden udløbet af påkravsskrivelsen.”

Ved mail af 5. januar 2010 skrev klagers advokat til indklagede:

”Blot for en god ordens skyld skal jeg bekræfte, at vi i går telefonisk har aftalt, at min klient kan se bort fra påkravsskrivelse angående indbetaling af skyldig husleje i henhold til dom, idet denne ikke forfølges videre, under hensyn ti, at der drøftes modregningskrav. [...]”

## **Parternes påstande og anbringender:**

### **Klager:**

Klager har påstået, at indklagede har tilsidesat god advokatskik

ved at fremsende påkravsskrivelser til klager uden om klagers advokat.

Klager har til støtte herfor gjort gældende,

at hun fire gange fra indklagede har modtaget påkravsskrivelser med henblik på ophævelse af lejemål,

at flere af disse skrivelser blev sendt direkte til klager under boligsagen,

at hun modtog påkravsskrivelse fra indklagede den 22. december 2009,

at hendes advokat ikke blev informeret om påkravsskrivelserne,

at klager modtog ophævelsesskrivelse fra indklagede af 7. marts 2009, selvom klager i overensstemmelse med huslejenævnets afgørelse betalte huslejenedsættelse,

at ophævelsesskrivelsen blev sendt 10 dage før, at der var aftalt telefonmøde med retten om samme lejenedsættelse, og

at huslejestigningen pr. 1. januar 2010, huslejedifferencen og vandaflødningen er betalt.

### **Indklagede:**

Indklagede har påstået frifindelse og har til støtte herfor anført,

at klager ikke inden fuldbyrdelsesfristen betalte sagsomkostninger af 15.000 kr., jf. upåanket dom af 9. oktober 2009,

at klager betalte via klagers advokat den 20. november 2009,

at klager efter aftale mellem advokaterne, indtil endelig dom forelå, betalte mindre leje efter lejekontrakten,

at klager som følge af den mindre betalte leje, og i konsekvens af dommen, skulle betale et ubestridt reguleringsbeløb på 6.022,30 kr.,

at trods mundtlige og skriftlige rykkere til klagers advokat betalte klager ikke,

at han som følge af manglende betaling sendte påkravsskrivelse af 21. december 2009,

at kopi af påkravsskrivelse af 21. december 2009 blev sendt til klagers advokat,

at klager efter modregning erkendte at skyldte 2.444,67 kr. af beløbet i påkravet,

at det var berettiget at fremsende påkrav vedrørende det ubestridt skyldige beløb,

at klager og indklagedes klient efterfølgende har aftalt bortfald af påkravet, efter dokumentation af modkrav fremkom,

at påkravsbrev af 7. marts 2009 blev sendt til klagers advokat,

at påkravsbrevet, der ikke var en ophævelsesskrivelse, blev trukket tilbage efter aftale med klagers advokat, og

at det med klagers advokat blev aftalt, hvad klager skulle betale inden endelig dom

### **Advokatnævnets behandling:**

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 7 medlemmer.

### **Nævnets afgørelse og begrundelse:**

Ved fremsendelse af en påkravsskrivelse om ophævelse af et lejemål består der en pligt til at sende kopi af brevet, når modparten er repræsenteret ved advokat.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede ikke har sendt kopi til klagers advokat af påkravsskrivelsen af 21. december 2009 samt øvrige påkravsskrivelser. Indklagede findes i øvrigt ikke at have tilsidesat god advokatskik, hvorfor han frifindes for den rejste klage.

### **Herefter bestemmes:**

Indklagede frifindes.

På nævnets vegne

Henrik Linde