

## K E N D E L S E

### **Sagens parter:**

I denne sag har X ApS v/Klager klaget over Indklagede.

### **Sagens tema:**

Klager, der var eneanpartshaver i X ApS, har klaget over Indklagedes salær på 275.000 kr. ekskl. moms for bistand i forbindelse med en ejendomshandel.

### **Datoen for klagen:**

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 28. august 2012.

### **Sagsfremstilling:**

Indklagede blev kontaktet af Klager ultimo marts 2012 med anmodning om bistand i forbindelse med X ApS' erhvervelse af en erhvervsejendom i København, herunder bistand i forbindelse med en investors erhvervelse af anparter i X ApS som led i ejendommens erhvervelse.

Vilkårene for ejendomshandelen var på tidspunktet for Klagers henvendelse til Indklagede i princippet færdigforhandlet.

Prisen var aftalt til en kontant købesum på 17.391.000 kr. Der var på ejendommen tinglyst en hjemfaldspligt til Københavns Kommune, og der forelå i den forbindelse et tilbud fra Københavns Kommune på frikøb af hjemfaldspligten mod betaling af 7.191.406 kr. med acceptfrist den 30. marts 2012.

I købsaftalen indgik et vilkår om, at betalingen for frikøb af hjemfaldsforpligtelsen skulle tages af købesummen, dvs. at den berigtigende advokat var berettiget og forpligtet til at betale Københavns Kommune for frikøb af ejendommen ud af den deponerede købesum.

Indklagede foretog en juridisk gennemgang og vurdering af den indgåede købsaftale samt ejendommens lejekontrakter, servitutter mv. For så vidt angik frikøbet af hjemfaldsforpligtelsen foretog Indklagede undersøgelser af muligheden for at begære ejendommen omvurderet med henblik på nedsættelse af den offentlige ejendomsvurdering og dermed det beløb, som skulle betales for frikøb af hjemfaldsforpligtelsen.

På baggrund af drøftelser med Klager om muligheden for at begære ejendommen omvurderet, blev det besluttet ikke at acceptere det foreliggende tilbud om frikøb af hjemfaldsforpligtelsen, men i stedet at søge ejendommen omvurderet. Købsaftalen blev ændret i overensstemmelse hermed, således at en eventuel gevinst ved omvurderingen i form af nedsættelse af det beløb, som skulle anvendes til frikøb af den på ejendommen tinglyste hjemfaldsforpligtelse, tilfaldt køber.

Ved brev af 11. april 2012 anmodede Indklagede SKAT om at foretage en omvurdering af ejendommen.

Ved brev af 21. juni 2012 traf SKAT afgørelse om at nedsætte den offentlige ejendomsvurdering fra 17 mio. kr. til 11,9 mio. kr., hvilket også indebar nedregulering af det beløb, hvoraf der skulle beregnes dækningsafgift.

Ved brev af 22. juni 2012 anmodede Indklagede Københavns Kommune om et nyt tilbud på frikøb af hjemfaldsforpligtelsen under hensyn til, at ejendomsvurderingen var nedsat.

Ved brev af 3. juli 2012 fremsendte Københavns Kommune et nyt tilbud på frikøb af hjemfaldsforpligtelsen, hvor det beløb, som skulle betales for frikøbet, var nedsat fra 7.191.406 kr. til 5.178.057 kr., således at den kontante købesum for ejendommen blev reduceret med et tilsvarende beløb, dvs. 2.013.249 kr.

Indklagede accepterede på vegne af X ApS det nye tilbud om frikøb af hjemfaldsforpligtelsen, og betalingen blev overført til Københavns Kommune den 6. juli 2012.

I tilknytning til ovenstående bistod Indklagede tillige med en række selskabsretlige ekspeditioner i forbindelse med, at en ny investor – A/S Y – i forbindelse med ejendomshandelen skulle erhverve anparter i X ApS.

Indklagede udarbejdede i den forbindelse børsnota vedrørende A/S Y's erhvervelse af anparter i X ApS, generalforsamlingsprotokollat vedrørende kapitalforhøjelse i X ApS, nye vedtægter for selskabet i forbindelse hermed, revideret ejerbog samt gældsbreve vedrørende ansvarlig lånekapital ydet til X ApS af selskabets anpartshavere, Z Holding ApS og A/S Y.

Ved brev af 4. juli 2012 skrev Indklagede bl.a. følgende til X ApS:

”[...]

*Uanset at jeg stadig mangler at lave en Ejeraftale til dig og Sælger, vil jeg tillade mig at afslutte opgaven for så vidt angår juridisk rådgivning om køb af ejendommen, herunder arbejde med at få sagen behandlet korrekt hos Københavns Kommune og endelig de selskabsretlige forhold dvs. kapitalforhøjelse, gældsbreve og øvrige ændringer i forbindelse hermed, og vedlægger i den forbindelse min nota for arbejdet.*

*Jeg gør udtrykkelig opmærksom på, at en ikke uvæsentlig del af fakturaen hidrører for det juridiske arbejde, der medførte en konkret besparelse på 2 mio. kr., hvortil i øvrigt bemærkes, at blot det forhold at køber ikke skal forrente besparelsen, medfører en årlig besparelse i størrelsesordenen ca. 100.000,00 kr. over driften.*

*I henhold til retsplejelovens § 126 er det således, at medgået tid, sagens kompleksitet og **det opnåede resultat** for klienten skal iagttages i forbindelse med sagens økonomiske afregning overfor klienten. I denne konkrete sag har det købende selskab opnået en meget betydelig økonomisk gevinst via min rådgivning, hvorfor dette naturligvis afspejler sig i min honorarnota som nærværende.*

[...]”.

Vedlagt brevet af 4. juli 2012 var faktura af 4. juli 2012, hvori Indklagede opgjorde salæret til 275.000 kr. ekskl. moms. Endvidere fremgår bl.a. følgende af fakturaen:

”[...]

*Mit salær i henhold til vedlagte arbejdsnotat, samt under henvisning til det gunstige økonomiske resultat som køber har opnået.*

[...]”.

I sagen er fremlagt en tidsregistrering, hvoraf fremgår, at der er registreret et samlet tidsforbrug på sagen på i alt 49,30 timer, heraf 44,2 advokattimer og 5,1 sekretærtimer.

Af det krævede salær på i alt 275.000 kr. ekskl. moms er 73.950 kr. betalt.

### **Parternes påstande og anbringender:**

#### **Klager:**

Klager har påstået Indklagedes salær nedsat til 73.950 kr. ekskl. moms og har til støtte herfor gjort gældende, at det af Indklagede krævede salær på 275.000 kr. ekskl. moms, uanset det opnåede resultat af ejendommens omvurdering, ikke kan anses for rimeligt.

Klager har i den forbindelse anført, at X ApS havde den fulde økonomiske risiko for forhøjelse af den offentlige ejendomsvurdering ved SKAT's omvurdering, at det med sagen anvendte tidsforbrug alene udgør i alt 49,30 timer, at X ApS i forbindelse med en tidligere sag kun har betalt i alt 2.880 kr. for en sag med et tidsforbrug på 2,2 t., og at Indklagedes advokatfirmaet A A/S på hjemmesiden oplyser, at firmaet arbejder med timepriser ekskl. moms på 1.500-2.000 kr. for advokater, 1.000-1.200 kr. for fuldmægtige og 700 kr. for advokatsekretærer.

#### **Indklagede:**

Indklagede har påstået godkendelse af salæret på 275.000 kr. ekskl. moms og har til støtte herfor gjort gældende, at det krævede salær er rimeligt, når henses til det opnåede resultat (besparelsen ved ejendommens omvurdering), sagens kompleksitet, de involverede værdier og det med sagen forbundne tidsforbrug, herunder det forhold at der var tale om en hastesag, hvor en del af arbejdet blev udført i weekend.

## **Advokatnævnets behandling:**

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

## **Nævnets afgørelse og begrundelse:**

Efter retsplejelovens § 126, stk. 2, må en advokat ikke kræve højere salær for sit arbejde, end hvad der kan anses for rimeligt.

Det opkrævede salær skal ses i forhold til bl.a. sagens betydning og værdi for klienten, sagens udfald, arten og omfanget af det arbejde, advokaten har udført, og det med sagen forbundne ansvar.

Advokatnævnet bemærker indledningsvis, at sagen vedrører bistand til en erhvervsdrivende klient. Indklagede ses ikke at have givet formelle prisoplysninger til X ApS, ligesom X ApS ikke ses at have efterspurgt prisoplysninger.

Advokatnævnet finder, at oplysningerne på Advokathuset A A/S' hjemmeside om salærtakster – uanset at der ikke er tale om formelle prisoplysninger – giver klienter en forventning om, at bistand afregnes efter medgået tid og til salærtakster inden for det spektrum, der er angivet på hjemmesiden. Det bemærkes, at der ikke på hjemmesiden er taget forbehold for, at sager kan afregnes efter andre parametre, herunder sagens værdi, eller til højere takster end angivet.

Advokatnævnet bemærker desuden, at det ikke fremgår af sagen, at der konkret skulle være indgået aftale om afregning på særlig måde, herunder efter sagens værdi.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at det af Indklagede opkrævede salær ikke kan anses for rimeligt, jf. retsplejelovens § 126. Advokatnævnet nedsætter på denne baggrund i medfør af retsplejelovens § 146, stk. 1, det samlede salær til 91.970 kr. ekskl. moms, svarende til tidsforbruget.

Advokatnævnet pålægger Indklagede at betale det eventuelt for meget modtagne salær tilbage til X ApS inden 4 uger. Ud over salæret skal Indklagede betale renter af beløbet.

Renten er sædvanlig procesrente; det vil sige Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 7 % (dog 8 %, hvis advokaten har modtaget salæret efter 1. marts 2013). Udlånsrenten kan oplyses af pengeinstitutterne. Beløbet skal forrentes fra det tidspunkt, hvor Indklagede modtog beløbet som betaling, til det tidspunkt, hvor Indklagede betaler beløbet tilbage.

**Herefter bestemmes:**

Advokat Indklagedes salær nedsættes til 91.970 kr. ekskl. moms.

På nævnets vegne

Elisabeth Mejnertz