

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har Ejendomshandler X v/Klager klaget over indklagede.

Sagens tema:

Ejendomshandler X v/Klager har klaget over indklagedes salær på 133.150 kr. ekskl. moms i forbindelse med en retssag vedrørende et mæglersalær.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 19. april 2012.

Sagsfremstilling:

Ejendomshandler X indgik formidlingsaftale vedrørende en ejendom beliggende [adresse], den 18. januar 2007. Trods ihærdige salgsbestræbelser blev ejendommen ikke solgt, hvorfor Ejendomshandler X efter aftale med sælger udbød ejendommen til salg ved en budrunde/licitation.

Ejendommen blev ikke solgt i forbindelse med budrunden, og formidlingsaftalen udløb den 1. december 2007.

Ved skøde underskrevet af sælger samt køber den 22. december 2007 blev ejendommen solgt med overtagelse 1. januar 2008. Ejendommen blev solgt til en person, som havde vist interesse under budrunden.

På baggrund af handlen mente Ejendomshandler X, at man var berettiget til salær henset til, at køber havde rettet henvendelse i forbindelse med budrunden, men dette blev afvist af sælger, som ikke fandt, at Ejendomshandler X var berettiget til salær.

På den baggrund rettede Ejendomshandler X henvendelse til indklagede, som i efteråret 2008 udtog stævning mod sælger med påstand om betaling af 102.843,75 kr.

Indklagede udstedte den 12. december 2008 en faktura nr. 1367 på 19.500 kr. ekskl. moms og opkrævede samtidig 350 kr. ekskl. moms for *"porto og kopialia"*.

Den 14. maj 2009 hævede retten sagen, og sagen blev i stedet forelagt for Klagenævnet for Ejendomsformidling. Under sagens behandling ved Klagenævnet for Ejendomsformidling varetog indklagede ligeledes Ejendomshandler X's interesser. Nævnet afsagde den 8. marts 2010 kendelse. Af kendelsen fremgår, at nævnet fandt, at tidligere indgået forlængelse af formidlingsaftale ikke var gyldig, da den ikke blev indgået i umiddelbart tilknytning til oprindelig formidlingsaftales udløb, og af den grund havde Ejendomshandler X ikke krav på vederlag for formidlingen.

Den 22. marts 2010 anmodede Ejendomshandler X via e-mail indklagede om at give et overslag på yderligere omkostninger, hvis de skulle føre en retssag.

Som svar herpå skrev indklagede den 23. marts 2010 til Ejendomshandler X, at *"omkostningerne i forbindelse med sagen anslås til og med forbehold for den endelige fastsættelse at kunne ligge mellem kr. 20 – 25.000,- excl. moms og retsgebyr."*

Indklagede udstedte den 22. april 2010 en faktura nr. 3261 på 24.500 kr. ekskl. moms samt 450 kr. ekskl. moms for *"porto og kopialia"*. Samme dag udtog indklagede på ny stævning mod sælgeren på vegne af Ejendomshandler X ved Retten i [bynavn].

Den 28. september 2010 udstedte indklagede en faktura nr. 3801 på 15.000 kr. ekskl. moms.

Retten afsagde dom den 26. maj 2011, hvorefter Ejendomshandler X fik fuldt medhold i den nedlagte påstand.

Indklagede udstedte den 17. juni 2011 en faktura nr. 5073 på 30.000 kr. ekskl. moms.

Sagen blev af sælger efterfølgende indbragt for Østre Landsret, hvor sagen blev hovedforhandlet den 9. februar 2012. Senere fremkom Østre Landsret med tilkendegivelse om, at byrettens dom ville blive stadfæstet og opfordrede sælger til at hæve sagen, hvilket skete ved brev af 23. februar 2012.

Indklagede afregnede sagen den 14. marts 2012 med faktura nr. 6160 på 48.500 kr. ekskl. moms samt 1.850 kr. ekskl. moms for ”*Kopiering og forsendelsesomkostninger under hele sagens behandling fra 2008 til 2012.*”

Under sagens behandling i Advokatnævnet har indklagede oplyst, at han har konstateret et tidsmæssigt overlap forbindelse med to afregninger i faktura nr. 3261 af 22. april 2010 og 3801 af 28. september 2010 på 3,5 time, og at han derfor har opkrævet for meget i salær. Efter denne konstatering har indklagede ved faktura nr. 6431 af 31. maj 2012 krediteret Ejendomshandler X 7.000 kr. ekskl. moms.

Det samlede salær udgør herefter i alt 133.150 kr. ekskl. moms.

Det fremgår af indklagedes time-/sagsregnskab, at der er i alt er brugt ca. 101 timer på hele sagen fra 2008 til 2012.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

Ejendomshandler X v/Klager har påstået, at indklagedes salær skal nedsættes, og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at det afregnede salær er for højt, idet man har betalt mere i advokatomkostninger end det påstævnte beløb, at sagen ikke er ført af indklagede, men af forskellige advokater for henholdsvis byret samt landsret, hvilket har påført yderligere omkostninger, idet de nye advokater skulle sætte sig ind i sagen, og at indklagede har anslået salæret til 20-25.000 kr. ekskl. moms og retsgebyr.

Indklagede:

Indklagede har påstået godkendelse af salæret og har til støtte herfor bl.a. anført, at sagen har været ført ved Klagenævnet for Ejendomsformidling, byretten samt landsretten, at der under sagen har været afholdt syn- og skøn for byretten, at der er afregnet 37.000 kr. ekskl. moms for sagens behandling ved Klagenævnet for Ejendomsformidling, 45.000 kr. ekskl. moms for sagens behandling for byretten samt 48.500 kr. ekskl. moms for sagens behandling ved landsretten, at Ejendomshandler X er erhvervsdrivende og er blevet orienteret om gældende timetakster uden de på noget tidspunkt har protesteret heroverfor, og at der samlet er anvendt mere end 100 timer på sagens behandling i reelt 3 instanser.

Indklagede har i øvrigt gjort opmærksom på, at Ejendomshandler X's klage gav anledning til en undersøgelse af kontorets salærberegning, og undersøgelsen resulterede i konstatering af en overlappingsfejl i forbindelse med to afregninger, hvorefter der er blevet opkrævet for meget i salær.

Indklagede har efter klagens indgivelse således krediteret Ejendomshandler X 7.000 kr. ekskl. moms, ligesom han har beklaget fejlen.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 5 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, at udgifter til bl.a. kopiering og porto er omfattet af udgifter til almindeligt kontorhold, som, en klient må kunne forvente, er indeholdt i advokatens salær. Det kan således ikke anses for rimeligt at opkræve udgifter til bl.a. kopiering og porto

særskilt, medmindre sagens karakter gør det påkrævet at afholde ekstraordinære udgifter til disse poster.

Det fremgår af fakturaer nr. 1367 af 12. december 2008, nr. 3261 af 22. april 2010 og nr. 6160 af 14. marts 2012, at der i alt er blevet opkrævet 2.650 kr. ekskl. moms for porto og kopiering. Henset til oplysningerne omkring sagens karakter og udgifternes størrelse må udgifterne til porto og kopiering være omfattet af udgifter til almindeligt kontorhold, og det har derfor ikke været rimeligt at opkræve særskilt for disse poster. Advokatnævnet finder på denne baggrund, at denne del af det fakturerede skal bortfalde.

Advokatnævnet finder, at det opkrævede salær ikke kan anses for rimeligt, jf. retsplejelovens § 126, stk. 2. Advokatnævnet har ved denne vurdering ud over sagens karakter og det udførte arbejde særligt lagt vægt på følgende forhold:

Indklagedes salær for sagens behandling først i byretten og derefter ved Klagenævnet for Ejendomsformidling på 37.000 kr. ekskl. moms kan ikke i sig selv anses for at være urimeligt, når henses til det i sagen udførte arbejde.

For sagens behandling ved Retten i [bynavn], hvor der blev afholdt syn- og skøn, og hvor Ejendomshandler X fik medhold i sagen, opkrævede indklagede 45.000 kr. ekskl. moms. Advokatnævnet finder, at dette særskilt opkrævede salær ikke kan anses for rimeligt, særligt henset til at indklagede i brev af 23. marts 2010 til Ejendomshandler X anslog omkostningerne i forbindelse med sagens behandling i byretten til 20-25.000 kr. ekskl. moms og retsgebyr.

For sagens behandling ved Østre Landsret, hvor der blev gennemført hovedforhandling, opkrævede indklagede 48.500 kr. ekskl. moms. Advokatnævnet finder, at dette særskilt opkrævede salær ikke kan anses for rimeligt, særligt henset til sagens genstand.

Samlet nedsætter Advokatnævnet på denne baggrund i medfør af retsplejelovens § 146, stk. 1, skønsmæssigt det samlede salær til 87.500 kr. ekskl. moms.

Advokatnævnet pålægger indklagede at betale det eventuelt for meget modtagne salær tilbage til Ejendomshandler X v/Klager 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:

Indklagedes salær på 133.150 kr. ekskl. moms nedsættes til 87.500 kr. ekskl. moms.

På nævnets vegne

Jon Stokholm