

## DOM

afsagt den 3. september 2015 af Vestre Landsrets 6. afdeling (dommerne Hanne Kildal, Erik P. Bentzen og Olav D. Larsen) i ankesag

V.L. B-1065-14

[Advokat A]

([advokat B], [bynavn] mod)

Advokatnævnet

(Advokat Dorthe Horstmann, Viborg)

Retten i [bynavn] har den 30. april 2014 afsagt dom i 1. instans (rettens nr. BS 1-935/2013).

### **Påstande**

For landsretten har appellanten, [Advokat A], gentaget sine påstande for byretten.

Indstævnte, Advokatnævnet, har påstået dommen stadfæstet.

### **Supplerende sagsfremstilling**

Parterne er enige om, at tillægget til lejeaftalen mellem [X] og [Y] er dateret den 21. april 2010.

Det er oplyst, at [Advokat A] den 25. juni 2008 er pålagt en bøde på 20.000 kr. for overtrædelse af reglerne om god advokatskik.

### **Forklaringer**

[Advokat A] har forklaret, at han har været advokat i mere end 40 år. Han har tidligere haft klagesager ved Advokatnævnet, og han har én gang tidligere fået en bøde.

Det var i 2008. Han har kendt [X] siden 1971, og [X] har været kunde hos ham ”on and off”. Han havde ikke tidligere været advokat for [X] vedrørende den omhandlede ejendom. [X] sagde, at han havde nogle problemer med lejemålet. [X] havde bl.a. indsigelsesbrevet fra [Y] og lejekontrakten med tillægget med, da han henvendte sig. Han har aldrig set et brev fra [X] til [Y] med oplysning om, at hun kunne komme med indsigelser. Han opfattede indsigelsen fra [Y] på den måde, at hun ikke huskede den aftale, som hun havde indgået den 21. april 2010, og at hun ikke ville betale. Han opfattede det som et ”kværulantorisk bidrag” i korrespondancen med udlejeren. Det var rutine, at han skrev til [Y], at lejemålet kunne ophæves, og det var samtidig en varetagelse af [X’] interesser. Der var endvidere nogle frister, som skulle overholdes. Han troede, at vaskemaskinen var tilsluttet i overensstemmelse med tillægget til lejeaftalen, som han sendte til [Y] sammen med brevet af 17. januar 2011. Som følge af kravets størrelse ville sagen nok ikke være blevet sendt i fogedretten, hvis ikke [Y] havde betalt.

### **Procedure**

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Af de grunde, som byretten har anført, tiltræder landsretten, at [Advokat A] groft har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

Med samme begrundelse, som byretten har anført, tiltræder landsretten endvidere, at [Advokat A] er pålagt en bøde på 20.000 kr.

Landsretten stadfæster derfor byretten dom.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal [Advokat A] betale sagsomkostninger for landsretten til Advokatnævnet med 15.000 kr. til udgifter til advokatbistand. Beløbet er uden moms.

Thi kendes for ret:

Byrettens dom stadfæstes.

[Advokat A] skal betale sagens omkostninger for landsretten til Advokatnævnet med 15.000 kr.

Sagsomkostningerne skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.

Hanne Kildal

Erik P. Bentzen

Olav D. Larsen

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

[bynavn] den 3. september 2015

Ditte Aakjær Iversen

retssekretær



**Udskrift af dombogen**

**DOM**

Afsagt den 30. april 2014 i sag nr. BS 1-935/2013:

[advokat A]

[adresse]

mod

Advokatnævnet

Kronprinsessegade 28

1306 København K

**Sagens baggrund og parternes påstande**

Sagen, der er anlagt den 12. juli 2013, vedrører spørgsmålet om, hvorvidt sagsøgeren, [advokat A], har tilsidesat god advokatskik.

Sagsøgeren har nedlagt påstand om, at advokatnævnets kendelse af 24. juni 2013, skal ophæves, subsidiært at der fastsættes en mildere sanktion.

Sagsøgte, Advokatnævnet, har påstået stadfæstelse.

**Oplysningerne i sagen**

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Advokatnævnet afsagde den 24. juni 2013 kendelse i sagen.

Det er under sagen ubestridt, at forbrugsregnskabet ikke indeholdt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. erhvervslejelovens § 46, stk. 1, jf. § 49, stk. 3.

Lejeren, der driver frisørsalon fra lejemålet, skrev den 6. januar 2011 følgende til sagsøgerens klient:

"Hej [X]

Jeg har modtaget nogle papirer fra dig, hvor du henviser til en aftale af 21-04-2010 som jeg overhovedet ikke har nogen kendskab til.

Jeg har tidligere år modtaget og betalt en "vandregning" fra dig som er noget uhjælpeligopgjort.

Nu sender du uden varsel en vandregning yderligere som jeg ikke har nogen kendskab til og jeg kan selvfølgelig ikke acceptere denne.

Men nu jeg er skrivende, vil jeg gerne for "GUD VED HVILKEN GANG ", gøre dig opmærksom på at jeg ikke længere vil finde mig i at jeg ikke har den varme som jeg har krav på der skal være til stede i mine lejede lokaler af dig, og at du blot er bortrejst når man så forsøger at få fat på dig til at tænde for varmen, som du slukker/regulerer når du tager bort.

Jeg kan ikke have kunder der sidder stille og fryser og jeg vil henvende mig til min advokat for at få dette bragt til ophør såfremt dette gentager sig."

### Parternes synspunkter

Sagsøgeren har i sit påstandsdokument anført følgende

- "1.0. Sagsøgeren bestrider groft at skulle have tilsidesat god advokatskik ved fremsendelse af anbefalet skrivelse til klageren af 17.01.2011.
  - 1.1. Fremsendelsen er sket under hensyntagen til berettiget varetagelse af klientens interesser.
  - 1.2. Sagsøgeren har ikke haft anledning eller grund til at foranstalte særlig undersøgelse om det berettigede i det oprindelige rejste krav, da lejerens netop er fremkommet med indsigelser imod kravet.
  - 1.3. Indsigelsen vil derfor udløse en pligt for udlejerens til at indbringe spørgsmålet for boligretten, subsidiært for fogedretten, hvorfor lejerens mulighed for at varetage sine interesser ikke er tilsidesat.
  - 1.4. Det er ikke en gyldighedsbetingelse, at vejledning om klageadgang er indeholdt i et vandregnskab, som det foreliggende, jfr. erhvervslejelovens § 46, stk. 1 i.f., da der netop er tale om et erhvervslejemål.
  - 1.5. Det berettigede i det rejste krav er afhængig af, hvorvidt der var opstillet en vaskemaskine eller ej. Det forhold, at parterne havde indgået en aftale om betaling af vandforbrug hertil, og det forhold, at lejerens i øvrigt i sin indsigelsesskrivelse bekræftede tidligere at have betalt for vand, udelukker at en advokat med rette kan forventes at foranstalte undersøgelser om, hvorvidt en vaskemaskine faktisk var tilsluttet i henhold til aftale eller ej.

1.6. Det er ikke i strid med god advokatskik, at en advokat tager en omtvistet fordring til inkasso.

1.7. Det kan ikke påhvile en advokat ved en sags begyndelse at sikre sig "at regnskab for vandforbrug var gyldigt.....således at en ophævelse af lejemålet i givet fald kunne gennemføres ved domstolene".

2.0. Såfremt Retten finder, at der har fundet en tilsidesættelse af god advokatskik sted, bør sanktionen udmåles ud fra den viden sagsøgeren havde på tidspunktet for påkravsskrivelsens udfærdigelse, og ikke på baggrund af de forhold, der senere bliver skabt klarhed over ved hovedforhandlingen ved Retten i Viborg.

2.1. Ved anvendelse af sanktion må denne afstemmes efter vurdering af grovheden i den konkrete overtrædelse, og sanktionsvalget bør afstemmes efter proportionalitetsprincippet, der afspejler den konkrete brøde, der efter sagsøgeren opfattelse må betragtes som rent bagatelagtigt og uden reel tilsidesættelse af hensyn til lejerens interesse.

2.2. Såfremt kendelsen ikke ophæves, bør udmåling af sanktion begrænses til en påtale, subsidiært en mindre bøde, idet der ikke ses at være hjemmel til at pålægge en højere bøde end det konkrete forhold betinger."

Sagsøgte har i sit påstandsdokument anført følgende:

"Til støtte for min påstand og mit synspunkt om, at sagsøgeren groft har forset sig mod god advokatskik, gør jeg gældende,

at der ved fremsendelse af forbrugsregnskaber til en lejer skal oplyses om dennes ret til at rejse indsigelse,

at det må påhvile den advokat, som opkræver et beløb for forbrug, at påse, at lejeren ved fremsendelse af regnskabet er blevet oplyst om sine rettigheder, og at sagsøgeren har forsømt denne pligt,

at oplysningen om, at lejemålet i tilfælde af manglende betaling kan blive ophævet, naturligt af lejeren opfattes som en trussel om ophævelse,

at regnskabet var ugyldigt, idet det ikke ses godtgjort, at manglerne ved det ikke skulle have bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

- at spørgsmålet om, hvorvidt lejerens retsstilling er forringet eller ej, ikke (nødvendigvis) har sammenhæng med vurderingen af, om god advokatskik (groft) er tilsidesat,
- at den omstændighed, at lejerer allerede havde fremsat indsigelser, ikke kan tillægges betydning, idet disse indsigelser ikke kan føre til, at regnskabet kan betragtes som gyldigt og danne grundlag for gennemførelse af udlejerens krav ved domstolene,
- at klagerens bemærkning om, at hun ikke kendte noget til en aftale, burde have ført til nærmere undersøgelser om afregningens berettigelse, og
- at sagsøgeren ved at true med ophævelse af lejemålet uden at have undersøgt baggrunden for udlejers krav og uden at sikre sig, at de formelle betingelser i erhvervslejeloven var overholdt, har gjort sig skyldig i grov forsømmelighed og er gået langt videre, end berettigede hensyn til klientens krav måtte tilsige."

### **Rettens begrundelse og afgørelse**

Det er ubestridt, at det forbrugsregnskab, som sagsøgerens klient som udlejer fremsendte til sin lejer, [Y], ikke indeholdt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. erhvervslejelovens § 46, stk. 1.

Af lejerens indsigelse af 6. januar 2011 fremgår klart, at hun er af den opfattelse, at hun ikke er forpligtiget til at betale den fremsendte regning, og hun henviser bl.a. til, at hun ikke har kendskab til en aftale af 21. april 2010, som udlejerer tilsyneladende har henvist til i den fremsendte regning. Lejerens indsigelse opfylder derfor begrundelseskravet i erhvervslejelovens § 49, stk. 3.

Retten finder, at sagsøgeren på den baggrund - såfremt hans klient ønskede at fastholde kravet - burde have indbragt sagen for boligretten, jf. erhvervslejelovens § 49, stk. 3, sidste pkt., eventuelt efter forinden at have afklaret eventuelle misforståelser med lejerer.

Ved i stedet den 17. januar 2011 at have fremsendt en påkravsskrivelse hvori det er anført, at kravet fastholdes, og at lejemålet ville kunne ophæves efter lejelovens § 93, stk. 1, litra a, såfremt det skyldige beløb ikke blev indbetalt inden senest 14 dage efter, at påkravsskrivelsen er kommet frem, finder retten, at sagsøgeren groft har tilsidesat god advokatskik.

Med denne begrundelse, og da bøden - henset til, at sagsøgeren tidligere er pålagt en bøde for tilsidesættelse af god advokatskik - findes passende fastsat, stadfæstes Advokatnævnets kendelse af 24. juni 2013.

Efter sagens udfald skal sagsøgeren til sagsøgte betale sagens omkostninger

med 5.000 kr.

**Thi kendes for ret:**

Advokatnævnets kendelse af 24. juni 2013 stadfæstes.

Sagsøgeren, [advokat A], skal inden 14 dage til sagsøgte, Advokatnævnet, betale sagens omkostninger med 5.000 kr.

Helle Korsgaard Lund-Andersen

Udskriftens rigtighed bekræftes.  
Retten i Viborg, den 30. april 2014.

Bente Susanne Jørgensen, Ktfm.



## K E N D E L S E

### **Sagens parter:**

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

### **Sagens tema:**

[Klager] har klaget over, at [indklagede], som advokat for udlejer af en ejendom, hvori [klager] har et erhvervslejemål, har tilsidesat god advokatskik ved at true med ophævelse af lejemålet, hvis en forbrugsafregning ikke blev betalt.

### **Datoen for klagen:**

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 27. december 2011.

### **Sagsfremstilling:**

Det fremgår af sagen, at [klager] driver frisørsalonen [...] fra lejede lokaler beliggende [adresse], med [X] som udlejer.

Af tillæg til lejekontrakten dateret den 21. april 2010 fremgår bl.a.:

*"[...]*

*Lejer har ret til for egen regning at opstille vaskemaskine i teknikrum, ved at betale vandforbrug for det lejede lokale, med tilslutningsafgift op til 225 m<sup>3</sup> / pr. år.*

*[...]"*

Med faktura af 28. december 2010 til [klagers] virksomhed opkrævede [X] varmtvandsforbrug for 2010 med 1.122,27 kr. med tillæg af moms, 280,56 kr. eller i alt 1.402,83 kr.

Ved anbefalet brev af 17. januar 2011 til [klagers] virksomhed v/[klager] skrev [indklagede] bl.a.:

”[...]

*Som advokat for udlejer, [X], henvender jeg mig til Dem i anledning af, at De ikke har honoreret de 2 fakturaer, han har sendt Dem vedrørende afregning af vandforbrug og varmtvandsforbrug for 2010, opgjort således:*

<i>Faktura 356 – vandafregning 2010</i>	<i>kr. 2.271,00</i>
<i>Faktura 259 – varmtvandsforbrug 2010</i>	<i>kr. 1.402,83</i>
<i>I alt</i>	<i><u>kr. 3.673,83</u></i>

*Varmvandforbruget har De tidligere betalt uden indsigelse, og der er ikke noget sagligt belæg for, at det ikke fortsat skulle betales.*

*Jeg noterer mig Deres indsigelse vedrørende betaling af vand af 06.01.2011. Jeg forstår ikke indsigelse, i lyset af det tillæg, der er lavet til lejekontrakten, underskrevet af Dem den 21.04.2010, og som jeg for god ordens skyld vedlægger i kopi.*

*Det opgjorte beløb, kr. 3.673,83, bedes indbetalt til mit kontor på nedenstående konto i [Bank] under henvisning til mit j.nr. [...].*

*Hvis ovenstående beløb, der er pligtig ydelse i lejeforholdet, ikke bliver betalt til mit kontor senest 14 dage efter at dette påkrav er fremkommet, vil udlejeren kunne ophæve lejemålet efter lejelovens § 93, stk. 1 litra a, hvorefter De staks skal fraflytte.*

[...]”

Ved telefax af 20. januar 2011 til [indklagede] protesterede [advokat B] på vegne [klager] over påkravet af 17. januar 2011. Af telefaxen fremgår bl.a.:

”[...]

*Der synes at være en meget dårlig kommunikation mellem Deres klient og Dem.*

*Beløbet kr. 1.402,83 er betalt.*

*Jeg tager forbehold om at søge beløbet tilbage, idet faktura af 8. december 2010 ikke opfylder lejelovgivningens regler omkring aflæggelse af opgørelse af varmtvandsforbrug.*

*Faktura af 3. januar 2011 opfatter jeg som et vandregnskab. Vandregnskabet er ugyldigt, hvilket De burde være opmærksom på, inden De afgiver påkravsskrivelsen.*

*Både min klient og jeg ser naturligvis med streng alvor på sådanne forhold, hvor De afgiver en påkravsskrivelse med trussel om ophævelse af lejemål, uden at sikre Dem, at det krav, Deres klient stiller, kan gennemføres ved en domstol.*

*Jeg skal anmode Dem om straks at tilbagekalde truslen om ophævelse af lejemålet ved manglende betaling. I modsat fald forbeholdes ethvert retsskridt.*

*[...]*

*Jeg skal i øvrigt bemærke, at der ikke har været opstillet nogen vaskemaskine i teknikrummet, hvorfor Deres klients krav allerede af den grund er helt urimeligt.*

*[...]”*

Ved brev af 24. januar 2011 til [indklagede] fremsendte [advokat B] på vegne af [klager] under protest det opgjorte beløb på 2.271 kr. og varslede sagsanlæg.

Ved brev af 14. april 2011 til [advokat B] anførte [indklagede] bl.a.:

*”[...]*

*Jeg har set på det fremsendte vandregnskab af 3. januar 2011, og kan i den forbindelse medgive, at der er nogle formelle mangler.*

*Vandregnskabet for 2010 er imidlertid først afregnet gennem [by] Vand ved faktura af 16. marts 2011, hvorfor det må lægges til grund, at min klient stadig kan nå at fremsende et rettidigt og korrekt opgjort vandregnskab til Deres klient.*

*Jeg vedlægger derfor et fornyet vandregnskab, som dels erstatter det tidligere fremsendte vandregnskab og dels tager udgangspunkt i, ligeledes vedlagte, afregning fra [by] Vand.*

*Som det fremgår heraf, er der ved den tidligere opkrævning opkrævet et for stort beløb, hvilket giver Deres klient et tilgodehavende på kr. 443,64 kr.*

*Jeg fremsender derfor en check stor kr. 443,64 og anser hermed, det i stævningen fremsatte krav, for udlignet.*

*[...]”*

I det til brevet vedlagte vandregnskab var afslutningsvis oplyst om adgangen til at rejse indsigelse i medfør af erhvervslejelovens § 49, stk. 3.

Den 22. november 2011 afsagde Retten i [by] dom i den sag, som [klager] havde anlagt mod [X].

Af retsbogen fremgår bl.a.:

”[...]

*Det fremgår af de tidligere afsagte og upåankede domme mellem parterne, at den fastsatte husleje omfatter udgiften til vand, og at den ene af parterne ikke ensidigt kan ændre dette.*

*Efter forklaringen fra [X] har han ikke opkrævet betaling for vandforbrug særskilt hos [klager] før for året 2010.*

*Det må efter bevisførelsen, herunder også [X's] forklaring, lægges til grund, at [klager] ikke har en tilsluttet vaskemaskine stående i teknikrummet. Det ”tillæg til lejekontrakten, [adresse]”, som [klager] angiveligt skulle have underskrevet den 21. april 2010, kan ikke forstås som en aftale om, at vandforbruget fremover kan opkræves særskilt af [X], men alene som en aftale om, at [X] er berettiget hertil, såfremt [klager] benytter sig af denne rettighed.*

*Da det i øvrigt af [X] anførte ikke kan føre til et andet resultat, tager retten derfor [klagers] påstand til følge.*

[...]”.

## **Parternes påstande og anbringender:**

### **[klager]:**

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved i påkravsskrivelsen af 17. januar 2011 at true med ophævelse af lejemålet, hvis vandafregningen ikke blev betalt. [Klager] har til støtte herfor bl.a. særligt gjort gældende, at en del af beløbet, 1.402,83 kr. allerede var betalt, og at hun ikke turde undlade at betale det resterende beløb, da [indklagede] ikke - trods advokat B's opfordring hertil – tilbagekaldte truslen om ophævelse. Foranlediget af [indklagedes] adfærd var [klager] nødsaget til at anlægge sag, hvor hun fik medhold, men hvor de tilkendte sagsomkostninger ikke dækkede udgifterne til advokatbistand. [Klager] har endvidere anført, at [indklagede], da der tidligere har været afsagt domme om nøjagtigt det samme, burde have sat sig ind i forholdene og kontrakterne, inden han afgav påkrav med varsel om ophævelse ved manglende betaling.

### **[indklagede]:**

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt anført, at udlejeren X primo 2011 fremsendte en opgørelse over [klagers] forbrug af vand og varme under henvisning til, at

[klager] den 21. april 2010 havde underskrevet et tillæg til lejekontrakten, hvor formålet var, at lejeren fremadrettet skulle betale for dennes forbrug af vand. [Klager] rejste indsigelse, men anførte alene i denne, at hun ikke havde kendskab til det pågældende tillæg til lejekontrakten. Indsigelsen blev tilbagevist ved, at tillægget blev vedlagt påkravsskrivelsen af 17. januar 2011. Det beror på [klagers] forhold, at hun ikke fremkom med reelle indsigelser til det fremsendte vandregnskab, hvorefter udlejer havde indbragt spørgsmålet for boligretten. Under alle omstændigheder ville sagen skulle prøves af fogedretten eller boligretten, forinden lejer faktisk ville blive udsat af lejemålet. Endelig har [indklagede] anført, at forkert lovhenvi sning i påkravsskrivelsen ikke medfører ugyldighed, jf. eksempelvis TBB 2001.556.

### **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.

Det følger af så vel lejeloven som erhvervslejeloven, at der ved fremsendelsen af forbrugsregnskaber skal oplyses om lejerens ret til at rejse indsigelse, og at udlejeren, såfremt denne ønsker at fastholde kravet, er nødsaget til at anlægge retssag om det omtvistede regnskab.

Advokatnævnet finder, at det med henvisning til tillægget til lejekontrakten dateret den 21. april 2010 måtte stå [indklagede] klart, at der kunne være tvivl om afregningens berettigelse, og at [indklagede] ikke har godtgjort, at forbrugsregnskabet med behørig oplysning om indsigelsesadgang blev fremsendt til [klager] inden påkravet blev sendt. Advokatnævnet finder herefter, at [indklagede] ved i sin påkravsskrivelse af 17. januar 2011 til [klager], at have varslet, at lejemålet ville kunne ophæves, såfremt forbrugsafregningerne ikke blev betalt, at er gået langt videre end berettigede hensyn til klienten tilsiger.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] groft har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, og Advokatnævnet pålægger som følge af det anførte og henset til, at [indklagede] i 2008 er pålagt en bøde på 20.000 kr. for tilsidesættelse af god advokatskik, [indklagede] en bøde på 20.000 kr. i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1.

[indklagede] kan indbringe afgørelsen for retten inden 4 uger efter modtagelsen af kendelsen, jf. retsplejelovens § 147 d.

**Herefter bestemmes:**

[indklagede] pålægges en bøde på 20.000 kr.

På nævnets vegne

Henrik Linde