

København, den 16. november

**Sagsnr. 2015 - 1267/MKJ
6. advokatkreds**

K E N D E L S E

Sagens parter:

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

Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved i forbindelse med en ejendomshandel at have begået fejl, som potentielt kan indebære, at [klager] kan blive mødt med et erstatningskrav.

[Klager] har endvidere klaget over [indklagedes] salær på 20.000 kr. ekskl. moms.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 11. maj 2015.

Sagsfremstilling:

Det fremgår af sagen, at [klager], der arbejder som ejendomsudvikler i Brasilien, ultimo 2014 rettede henvendelse til [erhvervsejendomsmægler], der havde investeringsejendommen [adresse], [bynavn], i kommission.

[Klager] modtog fra [erhvervsejendomsmægler] den 10. december 2014 udkast til købsaftale, og [klager] anmodede [indklagede] om at bistå i forbindelse med ejendomshandlen. Sidstnævnte anførte i en e-mail af 12. december 2014 følgende til [klager]:

”Jeg har modtaget købsaftale, og har hurtigt skimmet den igennem. Umiddelbart kan jeg ikke se, at den er betinget af købers advokats godkendelse. Så du skal ikke skrive den under, før vi har betinget den af min godkendelse, eller vi har gennemgået den. Jeg rejser til Thailand på søndag, og får derfor først set på den mandag eller tirsdag. Men det er jo også lige meget om jeg sidder i Thailand eller her, når du er i Brasilien. Vi holder kontakten. Jeg er på mail og evt. telefon, hver dag.”

Den 17. december 2014 afgav [klager] købstilbud på ejendommen. Af købsaftalen fremgår bl.a.:

”21. BETINGELSER

- 21.1. Handlen berigtiges af sælgers advokat.*
- 21.2. Købsaftalen er betinget af, at købers advokat kan godkende denne i sin helhed.*
- 21.3. Købsaftalen er betinget af, at sælgers advokat kan godkende denne i sin helhed.*

[...]”

Endvidere havde [klager] med håndskrift indsat et nyt pkt. 25 i købsaftalen, hvoraf fremgår:

”OBS. Aftalen er betinget af købers advokat godkendelse.”

[Klager] skrev i en e-mail samme dag til [indklagede], at han havde underskrevet købsaftalen med forbehold for advokatens godkendelse. Det kan af e-mailstrengen udledes, at parterne – af hensyn til tidsforskellen – forsøgte at finde et tidspunkt, hvor det var muligt at drøfte sagen telefonisk.

I en e-mail af 23. december 2014 til sin sekretær skrev [indklagede] bl.a., at hun dagen forinden havde haft en lang snak med [klager] om handlen, som hun ikke synes var nogen god ide, og at der endnu ikke var skrevet under på købsaftalen.

[Klager] har oplyst, at han den 13. januar 2015 modtog en ny købsaftale underskrevet af sælger, og at han den 15. januar 2015 returnerede købsaftalen i underskrevet stand. Af denne købsaftale fremgår bl.a. følgende:

”21. BETINGELSER

- 21.1. *Handlen berigtiges af sælgers advokat.*
- 21.2. *Købsaftalen er betinget af, at købers advokat kan godkende denne i sin helhed. Eventuelle indsigelser skal være kommet frem til medvirkende ejendomsmægler senest den 21.01.2015. Indsigelserne skal være skriftlige, og indeholde en angivelse af, på hvilke punkter købsaftalen ikke kan godkendes. I modsat fald er betingelsen bortfaldet.*
- 21.3. *Købsaftalen er betinget af, at sælgers advokat kan godkende denne i sin helhed. Eventuelle indsigelser skal være kommet frem til medvirkende ejendomsmægler senest den 21.01.2015. Indsigelserne skal være skriftlige, og indeholde en angivelse af, på hvilke punkter købsaftalen ikke kan godkendes. I modsat fald er betingelsen bortfaldet.*

[...]”

[Klager] e-mailede den 21. og 22. januar 2015 med [erhvervsejendomsmægler] om deponering af den kontante del af købesummen, og den 22. januar 2015 til [erhvervsejendomsmægler] fremkom [indklagede] med bemærkninger og spørgsmål til handlens dokumenter. Af brevet fremgår indledningsvis:

”[Klager] har anmodet mig om at gennemgå købsaftale med bilag vedrørende eventuelt køb af ejendommen beliggende [adresse], [bynavn].

Jeg har gennemgået købsaftale med bilag, hvilken gennemgang har givet mig anledning til at bede om følgende yderligere oplysninger vedrørende ejendommen og de medfølgende bilag inden køber ønsker at underskrive købsaftalen:”

I e-mail af 29. januar 2015 til [indklagede] anførte [advokat A] på vegne af sælger:

”Til orientering kan jeg oplyse, at jeg repræsenterer sælger og derfor har modtaget kopi af din skrivelse af 22.01.2015 til [erhvervsejendomsmægler], som jeg netop har talt med og aftalt, at de i dag sender mig kopi af den underskrevne købsaftale med bilag.

Med henblik på at afklare de spørgsmål, som du rejser i din skrivelse, har jeg endvidere taget kontakt til [virksomhed I's] CFO, som givetvis ligger inde med de informationer jeg har brug for.

Jeg regner med at vende tilbage i morgen.”

I e-mail af 30. januar 2015 til [klager] oplyste [indklagede], at el- og vvs-installationerne muligvis ikke var lovlige, og at hun ville anbefale [klager] at se sig om efter et andet

investeringsobjekt, og samme dag meddelte [klager] [indklagede], at han ”hoppede fra” og bad hende om at sikre returneringen af den deponerede købesum.

Der var den 4. februar 2015 e-mailkorrespondance mellem [indklagede] og [klager], hvoraf bl.a. fremgår:

Fra [indklagede] og [klager]:

”Jeg var ved at gennemgå korrespondance, og kan da se, at jeg den 22. januar skriver, at vi ønsker oplysninger inden du underskriver. Du har vel ikke underskrevet i mellemtiden? Hvis ikke behøver jeg jo ikke bruge hovedet for at finde en juridisk begrundelse.”

Fra [klager] til [indklagede]:

”Jeg har underskrevet, men tilføjet til aftalen, at den afhænger af advokatens godkendelse.”

[Klager] skiftede herefter advokat, og [klager] har oplyst, at sælgeren har besluttet at foretage dækningssalg, og at den deponerede købesum er tilbageholdt til sikkerhed for et eventuelt erstatningskrav, såfremt dækningssalget sker med tab.

[Indklagede] har udarbejdet en tidslinje, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

”9. 15.01.2015

Mail fra [X] til [erhvervsejendomsmægler] med købsaftale underskrevet af sælger

10. 18.01.2015

Mail fra [klager] med underskrevet købsaftale (med frist den 21.01)

11. 19.01.2015 04.56 (Brasiliansk tid)

Mail fra [erhvervsejendomsmægler] til [klager]: ”Så er det formelle på plads. Sikre i begge at jeres respektive advokater kommer med deres evt. kommentarer til aftalen senest på onsdag den 21 §21.2.3, hvor du [klager] også skal overfører udbetalingen/1. del af købesummen jf. aftalens § 16.1. Blot således at frister ikke også skrider den her gang og vi kan fastholde en overtagelse den 1. februar.

12. 19.01.2014

Mail fra [klager] til [erhvervsejendomsmægler]: "Mht. advokat skal jeg nok lige have et par dage mere, men udbetalingen beder jeg om at overføre i dag. Kan du sende mig kontonummer.

[...]

15. 21.01.2015

Mail fra [erhvervsejendomsmægler] til [klager]: " Jeg har nu som ønsket fået sælger accept på, ar fristen for din advokats eventuelle kommentarer skubbes fra i dag den 21 til på mandag den 26. Det burde være tilstrækkelig. Da vi jo er nært forestående en overtagelse, kan du så ikke samtidig drøfte om de vil gøre antrit til de praktiske ifm. skødning."

[Indklagede] har oplyst, at hun har afregnet et salær på 20.000 kr. ekskl. moms for sin bistand i sagen.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

Adfærdsklagen

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have varetaget hans interesser behørigt i forbindelse med ejendomshandlens indgåelse og derved potentielt at have påført ham et erstatningskrav.

[Klager] har til støtte herfor særligt gjort gældende, det ganske vist er forvirrende, at der eksisterer to købsaftaler, men [indklagede] har i en e-mail af 17. december 2014 har været orienteret om, at han havde underskrevet købsaftalen. Ligeledes har [indklagede] ignoreret hans anmodning om på skrift at annullere handlen på baggrund af juridiske årsager, i stedet for at henvise til, at der slet ikke forelå nogen underskrevet købsaftale, jf. e-mail af 17. december 2014, 19. januar 2015 og 4. februar 2015.

Det understreges, at [klager] ikke før afgivelsen af købstilbud på den i denne sag omhandlede ejendom har afgivet købstilbud på investeringsejendomme i Danmark, hvorfor der i denne sag ikke er tale om en professionel investor i udlejningsejendomme.

Salærklagen

[Klager] har påstået, at [indklagedes] salær skal nedsættes og har til støtte herfor påberåbt samme anbringender som under adfærdsklagen.

Indklagede:

Adfærdsklagen

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at hele sagsforløbet og udfaldet af sagen skyldes, at [klager] er professionel forretningsmand indenfor ejendomsbranchen og derfor til trods for, at han havde anmodet om hendes assistance, har kørt et parallelt forløb uden om hende. Det har derfor ikke været muligt at følge med i, hvad der skete mellem køber, sælger og [erhvervsejendomsmægler], og hun havde derfor ikke mulighed for at styre handlen, som hun ønskede. Hvis hun havde haft rådighed over sagen, ville hun selvfølgelig have hindret, at der blev indgået en handel, før alle nødvendige oplysninger forelå. På dette punkt var køber af en anden opfattelse og ønskede at komme videre med handlen og investeringen.

Det medgives, at [klager] den 17. december 2014 skrev, at købsaftalen var underskrevet, men hun har formentlig overset den, og den har ikke været til genstand for drøftelser mellem hende og [klager] efterfølgende, og [klager] bragte hende ikke ud af vildfarelsen omkring, hvorvidt købsaftalen var underskrevet eller ej.

I januar 2015 blev der tilsyneladende udarbejdet endnu en købsaftale, nu med frist. Hun blev ikke orienteret herom af [erhvervsejendomsmægler]. Sælgeren og [klager] underskrev aftalen uden hendes vidende. Kun hvis hun havde åbnet en vedhæftet fil i en e-mail, der ikke var stilet til hende, kunne hun have opdaget, at der var indgået en købsaftale med frist for advokatforbeholdet. Hun havde imidlertid ikke anledning hertil, da hun alene var bekendt med én købsaftale, og den var uden frist for advokatforbeholdet.

Under en telefonsamtale med sælgers advokat den 3. februar 2015 blev hun bekendt med købsaftalen fra medio januar 2015, og at denne var underskrevet med en frist for advokatforbehold, som imidlertid var udløbet.

Det er korrekt, at [klager] bad hende om at finde en juridisk grund til at komme ud af handlen, men det kunne imidlertid ikke umiddelbart lade sig gøre. [Klager] var i en

perioden indstillet på at vedstå handlen, men valgte så omkring marts 2015 at antage anden advokat og anlægge retssag mod sælgeren med påstand om, at der ikke var indgået en gyldig handel.

Salærklagen

[Indklagede] har påstået godkendelse af salæret og har til støtte herfor gjort gældende, at der er faktureret et salær på 20.000 kr. ekskl. moms, hvilket er i overensstemmelse med, hvad hun havde oplyst til [klager].

Der er i [erhvervsejendomsmæglers] prospekt estimeret et advokatsalær på 45.000 kr. ekskl. moms.

Advokatnævnets behandling:

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

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Adfærdsklagen

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik.

Den købsaftale, som [klager] underskrev medio december 2014, indeholdt et advokatforbehold uden indsigelsesfrist. Der blev herefter medio januar 2015 indgået en ny købsaftale til erstatning for den købsaftale, der blev indgået medio december 2014, og i denne købsaftale var der indsat en frist til den 21. januar 2015 for bl.a. købers advokat til at fremkomme med indsigelser.

Advokatnævnet lægger til grund, at [klager] ikke direkte underrettede [indklagede] om den underskrevne købsaftale eller på anden klar og entydig måde sikrede, at [indklagede] var orienteret om handlens stade, og at der dermed nu forelå en købsaftale, som ville være bindende, medmindre advokatforbeholdet rettidigt blev gjort gældende. Det ændrer i den forbindelse intet, at fristen for advokatforbeholdet angiveligt blev forlænget til den 26. januar 2015, da Advokatnævnet – som sagen er forelagt – må lægge til grund, at

[indklagede] først den 4. februar 2015 fra [klager] fik oplysninger om, at købsaftalen var underskrevet med en indsigelsesfrist for advokatforbeholdet.

Det var en fejl, at [indklagede] ikke noterede, at [klager] den 17. december 2014 havde underskrevet købsaftalen, men da denne købsaftale indeholdt et advokatforbehold uden indsigelsesfrist, har denne fejl, jf. de ovenfor anførte omstændigheder, ikke haft indflydelse på det efterfølgende forløb.

Advokatnævnet finder herefter, at [indklagede] ikke har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, og Advokatnævnet frifinder derfor [indklagede].

Advokatnævnet har ikke mulighed for at tage stilling til et eventuelt erstatningsansvar, da dette henhører under domstolene.

Salærklagen

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.

Bistanden i nærværende sag har vedrørt en ejendomshandel af ikke-ukompliceret karakter, og Advokatnævnet finder, at der ikke grundlag for at tilsidesætte [indklagedes] oplysninger om den medgåede tid.

Det opkrævede salær kan på denne baggrund ikke anses for urimeligt, jf. retsplejelovens § 126, stk. 2, og Advokatnævnet godkender derfor salæret.

Herefter bestemmes:

[Indklagede] frifindes.

[Indklagedes] salær på 20.000 kr. ekskl. moms godkendes.

På nævnets vegne

Jørgen Lougart