

København, den 29. maj 2018

Sagsnr. 2017-2627 og 2017-2628/JSC  
2. advokatreds

## K E N D E L S E

### Sagens parter:

I denne sag har [klager] klaget over partner i [advokatselskab 1], [indklagede], og over [advokatselskab 1], [bynavn].

### Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik

- ved i forbindelse med [klager]s og dennes hustrus køb af en fast ejendom ikke at have rådgivet tilstrækkeligt om en servitut på ejendommen, og
- ved ikke skriftligt, direkte og af egen drift at have orienteret [klager] om adgangen til at klage til Advokatnævnet over [indklagede]s afslag på [klager]s klage over [advokatselskab 1]s salær i sagen.

[Klager] har endvidere klaget over [advokatselskab 1]s salær på 6.000 kr. inkl. moms.

### Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 13. september 2017.

### Sagsfremstilling:

[Klager] og hans hustru, [X], købte for 6.000.000 kr. ejendommen [adresse]. Det skete ved en købsaftale udarbejdet af [ejendomsmæglerfirma] og underskrevet af køberne den 21. april 2017 og af sælger den 23. april 2017. Overtagelsesdagen var den 20. juli 2017, men køberne fik dispositionsret over ejendommen allerede den 1. juni 2017.

Det fremgik af købsaftalen, at grundens tinglyste areal var 947 m<sup>2</sup>.

Under aftalens individuelle vilkår var der taget forbehold for, at købers advokat godkendte handlen senest 4 hverdage fra sælgers underskrift. Som købers advokat var anført [advokatselskab 1].

Under de medfølgende standardvilkår var anført, at ejendommen blev overtaget med de samme servitutter, hvormed den havde tilhørt sælger.

Af salgsoptillingen fremgik, at der hvilede fem servitutter m.v. på ejendommen, herunder

*”3. 1956-04-25 Dok om ejerens forpligtigelse som bruger af et areal mv”*

De nævnte servituddokumenter medfulgte ikke købsaftalen.

[Indklagede] har oplyst og [klager] har ikke bestridt, at [klager] inden underskrivelsen af købsaftalen havde beset ejendommen.

I brev af 24. april 2017 til [klager] bekræftede [advokatselskab 1], at man ville assistere ham med ”køberpakken” i forbindelse med bolighandlen, og at hans rådgiver ville være [indklagede]. Han blev bedt om at deponere 43.660 kr. på klientkonto, hvoraf 6.000 kr. inkl. moms udgjorde sikkerhed for [advokatselskab 1]s samlede salær og 37.660 kr. skulle dække omkostninger i forbindelse med tinglysning.

[Advokatselskab 1] er et advokatselskab med 2 advokater, 3 advokatfuldmægtige og et antal ikke-advokater som sagsbehandlere, herunder [indklagede]. [Indklagede] er partner i firmaet og desuden ansvarlig for firmaets boligafdeling.

Af [advokatselskab 1]s vedlagte forretningsbetingelser fremgik bl.a. følgende:

*”§ 13: Klager*

*Eventuelle uenigheder vedrørende klientforholdet søges altid løst i mindelighed mellem klienten og [advokatselskab 1]. Opnås der ikke enighed, kan klage indsendes til Advokatnævnet, der både tager sig af disciplinærsager og salærsager. Mere information findes på [www.advokatnaevnet.dk](http://www.advokatnaevnet.dk).”*

I en "Rådgivningsskrivelse" af 26. april 2017 til [klager] og hans hustru skrev [advokatselskab 1] bl.a. følgende:

*"Jeg har nu haft mulighed for at gennemgå handlens dokumenter, og jeg har følgende bemærkninger:*

*Jeg formoder, at I har læst købsaftalen med tilhørende dokumenter igennem og kontakter mig, såfremt I har nogle spørgsmål hertil. [...].*

[...]

***Servitutter***

*Der er på ejendommen tinglyst 5 servitutter.*

*Jeg har anmodet om fremsendelse heraf og vender tilbage med bemærkninger hertil, når disse er modtaget."*

[Advokatselskab 1] fremsendte den 26. april 2017 udkast og den 27. april 2017 endelig udgave af en "Godkendelsesskrivelse" til sælgers repræsentant. I brevet stod bl.a. følgende:

*"Jeg skal herved meddele, at jeg kan godkende ovennævnte handel på de i købsaftalen nævnte vilkår med følgende bemærkninger:*

[...]

*7) De på ejendommen tinglyste servitutter imødeses og må ikke give anledning til bemærkninger.*

[...]

*14) Vi imødeser dokumentation eller anden oplysning omkring grundens størrelse. Det fremgår af byggesags tegninger at grundens størrelse er angivet til 1051 m<sup>2</sup>, hvilket ikke stemmer overens med det i tingbogsattesten anførte 947 m<sup>2</sup>."*

[Klager] har om baggrunden for pkt. 14 oplyst, at han i forbindelse med indgåelsen af handlen var blevet opmærksom på, at det fremgik af den oprindelige byggesag for huset, at grundarealet var 1.051 m<sup>2</sup>, hvilket ikke stemte overens med det tinglyste areal på 947 m<sup>2</sup>. Dette var særligt interessant, fordi en grundstørrelse op over 1.000 m<sup>2</sup> muliggjorde

indretning eller opførelse af et tofamilieshus. [Indklagede] blev derfor bedt om at undersøge forholdet nærmere.

[Indklagede] har oplyst, at det var hende, der i forbindelse med sin gennemgang af byggesagen blev opmærksom på, at grundarealet ikke stemte med det, der var anført i købsaftalen, hvilket hun drøftede indgående med [klager]. De var herefter begge i kontakt med [kommune], som ikke kunne give en forklaring på det nævnte forhold, og forholdet blev derfor medtaget i godkendelsesskrivelsen.

I en e-mail den 3. maj 2017 til [indklagede] skrev [ejendomsmæglerfirma] bl.a. følgende:

*”Ad pkt. 7 – Servitutter vedlagt*

*[...]*

*Ad pkt. 14 – Henviser til tingbog samt [advokatselskab 2] som er vedlagt, tillige med servitutter. Vi har ingen yderligere oplysninger om dette.*

[Indklagede] videresendte [ejendomsmæglerfirma]s brev til [klager] og [X].

Blandt de medsendte servituddokumenter var en deklaration af 21. september 1955, tinglyst den 25. april 1956, med følgende ordlyd:

*”I anledning af, at der af [bynavn] og [bynavn] Kommunalbestyrelser er meddelt undertegnede ejer af ejendommen [adresse], vederlagsfri brugsret over det på vedhæftede plan med rød skravering og rød bræmme viste areal, der er en del af den udenfor ovennævnte ejendoms bagskel beliggende rørlagte [areal], deklarerer jeg hermed for mig og efterfølgende ejere, at jeg er forpligtet til at vedligeholde dette areal på en efter kommunalbestyrelsernes skøn passende måde, i hvilken henseende bemærkes, at arealet ikke må benyttes på anden måde end til haveareal, på hvilket der ikke må plantes træer, at det stedse skal fremtræde vedligeholdet og rengjort på en sådan måde, at spredning af ukrudtsfrø m.m. undgås, samt at eventuelle faste landinspektørpolygonpunkter respekteres.*

*Ved kommunernes foranstaltning og uden bekostning for brugeren opsættes et 1,25 m højt fletværkshegn uden overligger om arealets 3 udadvendende sider. Vedligeholdelsen af det langsgående hegn foretages af kommunerne. Kommunalbestyrelserne skal have adgang til på det pågældende areal at lade foretage eftersyn, rensning og eventuel reparation af de i arealet anbragte brønde og ledninger. Alle med den rørlagte [areal]s eftersyn og reparation m.v. forbundne omkostninger afholdes af kommunerne, og erstatning for skade, der forvoldes ved*

*fremtidige opgravninger ydes af kommunerne, og fastsættes i mangel af mindelig overenskomst ved skøn af mænd udmeldte af retten.  
Brugsforholdet er gensidigt opsigeligt til enhver tid med 6 mdrs. varsel.”*

Til deklARATIONEN hørte et kort, der viste [areal]’s forløb mellem bl.a. [Adresse] og matriklerne vest for renden. Det omtalte skraverede areal svarer til det areal, der på husafsætningsplanen fra 1969 var afgrænset mod resten af grunden ved ”servitutgrænsen”.

[Klager] har oplyst, at [indklagede] under et telefonmøde den 4. maj 2017 oplyste, at hun ikke havde nogen bemærkninger til servitutterne. [Klager] har desuden oplyst, at han havde konstateret, at der – i strid med deklARATIONEN fra 1955 – var plantet adskillige træer i ejendommens have, hvortil [indklagede] svarede, at træerne ikke stod på servitutarealet. [Indklagede] gav desuden udtryk for, at servitутten var historisk og uvæsentlig.

[Indklagede] har oplyst, at formålet med telefonmødet var at drøfte servitутten, som [klager] selv havde gennemgået inden mødet. Det blev efter mødet aftalt, at [indklagede] skulle rette henvendelse til [kommune] om forskellige forhold i forbindelse med servitутten og arealafvigelsen.

I en e-mail den 4. maj 2017 til [klager] og [X] skrev [indklagede] bl.a. følgende:

*”Jeg har nu snakket med kommunen og de oplyser, at de har adgang til samme tegninger samt oplysninger som jeg/vi. De meddeler derudover, at de ikke kan se hvorfor arealet ikke stemmer overens med tegningerne og henviser til at man får en landinspektør til at lave en opmåling.”*

[Indklagede] har oplyst, hun herefter blev kontaktet telefonisk af [klager], og at hun underrettede ham om, at der i forlængelse af parcellerne lå et areal, som husejerne havde vederlagsfri brugsret til. [Indklagede] har desuden oplyst, at hun fremhævede, at der ikke måtte plantes træer på arealet, og at der ikke under telefonsamtalen blev draget nogen konklusion omkring servitутten, fordi [klager] selv ville undersøge det nærmere og overveje, hvad der skulle ske.

[Klager] bestrider, at uoverensstemmelserne vedrørende arealstørrelserne og servitутten blev ”drøftet indgående” mellem ham og [indklagede], idet hun ikke ydede rådgivning om

spørgsmålet, men blot rettede henvendelse til [kommune] og spurgte sælgers ejendomsmægler om en forklaring. [Klager] har desuden oplyst, at hverken han eller hans hustru rettede henvendelse til kommunen om forholdet.

I en e-mail senere samme dag til [klager] og [X] skrev [indklagede] bl.a. følgende:

*”Blot for god ordens skyld, skal jeg høre om jeg skal foretage mig yderligere i forhold til nedenstående?”*

[Klager] svarede umiddelbart efter:

*”Nej, det er fint.*

*Vi har koordineret med ejendomsmægleren og får nøglerne på lørdag.”*

I en e-mail den 7. maj 2017 til [indklagede] skrev [klager] bl.a. følgende:

*”Vi var ude og se huset i går med en håndværker, og vi har ikke nogen bemærkninger til forholdet om asbest. Hvis de andre forhold er afklaret endeligt, kan du godkende handlen over for mægler.”*

[X] skrev desuden i en e-mail den 8. maj 2017 til [indklagede], at de ikke havde flere forbehold eller andet, som afholdt dem fra at godkende handlen.

[Indklagede] godkendte herefter handlen, og [klager] og [X] overtog huset den 1. juni 2017.

I en e-mail af 2. juni 2017 til [indklagede] skrev [klager] bl.a. følgende:

*”Til orientering er jeg blevet opmærksom på, at en stor del af baghaven umiddelbart tilhører [kommune], og således alene er et areal som vi har en vederlagsfri brugsret til i henhold til én af servitutterne tinglyst på ejendommen. Ifølge den pågældende servitut kan [kommune] opsige vores brugsret med 6 måneders varsel.*

*Det blev jeg ret overrasket over at finde ud af.”*

[Indklagede] svarede hertil, at stykket ikke var en del af [klager] og [X]s baghave, men at der var tale om en rørføring, der løb langs alle matriklerne, dvs. uden for grunden.

[Klager] svarede umiddelbart efter:

*”Jeg ved ikke, om vi snakker forbi hinanden, men den bagerste del af vores baghave er stærkt beplantet ed træer buske m.v. – omtrent 100 – 150 m<sup>2</sup> vil jeg tro – som er indhegnet som en del af vores baghave.*

*Det er altså kun os, der kan tilgå arealet.*

*Det viser sig nu, at vi godt nok har brugsret til arealtet, men at arealtet i realiteten er en del af en selvstændig matrikel, som vi ikke har adkomst til.*

*Det er jeg ret overrasket over!*

*Jeg opdagede først dette, da jeg efter nøgleoverdragelsen begav mig helt ind i bunden af baghaven – og forventede at finde en smal og lang matrikel, hvor kommunens rørføring var placeret. I stedet var der på den anden side af hegnet et lille fællesareal for nogle rækkehuse/ejerlejligheder.*

*Misforstår jeg noget, eller ejer jeg i realiteten ikke hele min baghave?”*

Den 19. juni 2017 blev skødet tinglyst.

I en e-mail den 27. juni 2017 til [kommune], [gadenavn], stillede [klager] en række spørgsmål vedrørende servitutten og [areal], bl.a. hvem der skulle afholde udgifterne til fældning af træer og beplantning samt opgravning af rødder, hvis dette var nødvendigt for at komme til vandledningerne og de eksisterende brønde i forbindelse med inspektion, reparationer eller andre arbejder, samt hvem der skulle afholde udgifterne forbundet med reparation af vandledningerne eller brøndene, hvis de blev beskadiget af rødder eller lignende fra de træer eller den beplantning, der var på arealet. [Klager] spurgte desuden, om det var muligt at købe arealet.

I en e-mail den 28. juni 2017 til [indklagede] skrev [klager] bl.a. følgende:

*”Jeg retter henvendelse i forlængelse af vores tidligere korrespondance og telefonsamtale om den vedhæftede servitut og brugsret til et areal tilhørende [kommune].*

*Som du er bekendt med, blev jeg efter nøgleoverdragelsen opmærksom på, at en del af vores baghave tilhører [kommune], selvom arealet er indlemmet i vores have som en del af vores ejendom.*

*Hverken i forbindelse med handlens indgåelse eller den efterfølgende berigtigelse har vi modtaget rådgivning omkring servituten eller dens betydning. Tværtimod fik jeg oplyst, at servituten var "historisk og uvæsentlig", da jeg konkret spurgte ind til den under én af vores telefonsamtaler inden handlens endelige godkendelse. Det er min opfattelse, at I har handlet ansvarspådragende ved ikke at have rådgivet om servituten og dens betydning.*

*Det er vanskeligt på nuværende tidspunkt at opgøre et endeligt tab, men på nuværende tidspunkt – og efter drøftelser med forskellig lokale ejendomsmæglere – vil jeg anslå dette til at udgøre omkring 150.000 kr.*

*Dertil mener jeg, at det ansvarspådragende forhold alt andet lige må medføre et bortfald af jeres salær."*

[Indklagede] svarede den ved e-mail af 10. juli 2017 bl.a. følgende:

*"Det er beklageligt, at det er sådan du betragter forløbet i sagen. Jeg kan af gode grunde ikke se eller læse mig til, at sælger har valgt at inddrage omtalte stykke til baghaven. I har fået oplyst omkring servituten og at der var et stykke uden for jeres matrikel, hvorunder der er rørføringer. Hvilket stykke I har en brugsret til og kommunen har vedligeholdelsespligten heraf. Såfremt I mener, at have købt en mindre grund end I har betalt for, skal I rette krav mod sælger, eftersom forholdet beror sig på sælgers adfærd og manglende oplysningspligt. Jeg må desværre erklære, at jeg ikke er enig i din påstand om ansvarspådragende forhold samt manglende rådgivning omkring servituten."*

[Klager] svarede samme dag, at det fremgik af servituten, at der skulle opsættes et fletværkshegn "om arealets 3 udadvendende sider", hvoraf man modsætningsvis kunne slutte, at der ikke blev opsat hegn om den indvendige side, dvs. siden mod deres have. Det kunne derfor uden videre udledes af servituten, at det omhandlede areal var inddraget som en del af ejendommen, og [klager] fastholdte derfor, at der var begået en ansvarspådragende fejl.

[Indklagede] har efter det oplyste ikke besvaret denne e-mail.

I en e-mail den 24. juli 2017 til [klager] skrev [kommune], at man af hensyn til ejeren af ledningerne i [areal] ikke ønskede at sælge arealet. Som udgangspunkt var det ledningsejeren, der skulle afholde alle udgifter i forbindelse med ledningerne. Hvis der



måtte ske skader på ledningerne som følge af manglende vedligeholdelse af arealet, kunne [klager] dog blive erstatningsansvarlig. Dette kunne f.eks. være tilfældet, hvis han trods deklARATIONEN alligevel havde plantet træer eller ladet selvsåede træer vokse sig så store, at deres rødder medførte risiko for skader på ledningerne.

[Advokatselskab 1] rettede efter det oplyste på et tidspunkt telefonisk henvendelse til [klager] og tilbød at tilbagebetale salæret på 6.000 kr. inkl. moms. I e-mail af 31. juli 2017 meddelte [advokatselskab 1] imidlertid, at salæret ikke ville blive tilbagebetalt, og at [klager] ville blive kontaktet af ansvarsforsikringsselskabet.

Ved brev af 14. august 2017 til [klager] afviste [forsikringsselskab], at [advokatselskab 1] havde handlet ansvarspådragende.

[Klager] har siden ved henvendelse til en anlægsgartner fået oplyst, at fældning, rydning, rullegræs, genplantning og hegn ville koste mere end 80.000 – 90.000 kr. ekskl. moms.

## **Parternes påstande og anbringender:**

### **Klager:**

#### Adfærdsklagen

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik

- ved i forbindelse med [klager]s og dennes hustrus køb af en fast ejendom ikke at have rådgivet tilstrækkeligt om en servitut på ejendommen, og
- ved ikke skriftligt, direkte og af egen drift at have orienteret [klager] om adgangen til at klage til Advokatnævnet over [indklagede]s afslag på [klager]s klage over [advokatselskab 1]s salær i sagen.

[Klager] har til støtte for den del af klagen, der vedrører rådgivningen om servituten anført, at [indklagede]s mangelfulde rådgivning om servituten formentlig primært skyldes, at hun ikke forstod, hvor servitutarealet befandt sig, ligesom hun ikke foretog nogen yderligere undersøgelse af dette. Servituten blev ikke drøftet yderligere efter parternes telefonsamtale den 4. maj 2017, og [indklagede] rettede efter samtalen alene henvendelse til kommunen for at få oplysninger om grundarealet og ikke for at undersøge servituten

nærmere. [Indklagede]s e-mail af 4. maj 2017 og svarene herpå vedrørte derfor ikke servitутten.

[Klager] har anført, at han og [indklagede] er uenige om det nærmere indhold af telefonsamtalen den 4. maj 2017, men at det fremgår af U.2013.2189Ø, at en advokat generelt har bevisbyrden for, at der er ydet tilstrækkelig rådgivning i forbindelse med en hushandel.

Hvis [indklagede] havde oplyst og rådgivet om servitутarealets placering, var det evident, at adskillige træer i baghaven var servitутstridige, hvilket burde have foranlediget et forbehold eller et krav om afslag i købesummen. Når et sådant forbehold eller krav aldrig er fremsat, har det formodningen imod sig, at [indklagede] har rådgivet tilstrækkeligt om servitутten.

Hertil kommer, at det ud fra [indklagede]s e-mails er klart, at hun ikke forstod, hvor servitутarealet befandt sig, selvom det uden videre fremgår af servitутtens ordlyd, at servitутarealet var inddraget i ejendommens baghave, jf. at der kun var opsat hegn langs de sider, der vendte udad, og arealet kun måtte anvendes til have. Beliggenheden i forlængelse af ejendommens grund fremgik også klart af servitутtens skitsetegning. Hvis [indklagede] har været usikker på servitутarealets placering, og om der var plantet træer på det, burde hun have foretaget yderligere undersøgelser og stillet spørgsmål til ejendomsmægleren.

Servitутten er så væsentlig på grund af forbuddet mod beplantning og risikoen for opsigelse af brugsretten, at [indklagede] burde have sikret et afslag i købesummen eller taget forbehold om at hæve handlen, hvis det servitутstridige forhold ikke blev udbedret på sælgers foranledning og regning.

Ved ikke at have ydet en sådan rådgivning har [indklagede] handlet i strid med god advokatskik.

[Klager] har anført, at det er uden betydning for klagesagen, at han selv er advokatfuldmægtig, idet handel med fast ejendom ligger uden for hans kompetenceområde.

[Klager] har til støtte for den del af klagen, der vedrører manglende vejledning om klageadgang, oplyst, at oplysningen i [advokatselskab 1]s forretningsbetingelsers § 13 ikke er tilstrækkelig til at opfylde kravet om klagevejledning. Da [klager] klagede til [indklagede] over salæret, skulle hun skriftligt, direkte og af egen drift have givet ham, der var forbruger, oplysning om Advokatnævnets fysiske adresse og hjemmesideadresse samt om Advokatnævnets kompetence til at behandle tvister vedrørende salæret. [Klager] fik først disse oplysninger, da han efter mere end en måned selv meddelte, at han ville indbringe sagen for Advokatnævnet, hvis hans krav ikke blev imødekommet.

### Salærklagen

[Klager] har påstået, at [advokatselskab 1]s salær på 6.000 kr. inkl. moms skal bortfalde.

Til støtte for påstanden har [klager] anført, at [indklagede]s rådgivning og ejendomsberigtigelse har været uden værdi for ham og hans hustru, idet den mangelfulde rådgivning har bevirket en værdiforringelse af hans og hustruens ejendom, idet en fremtidig køber vil forlange et afslag i købesummen, hvis køberen skal påtage sig risikoen for at blive erstatningsansvarlig over for [kommune] i tilfælde af, at rørledningerne under servitutarealet bliver beskadiget. Alternativt skal [klager] eller en fremtidig køber afholde udgifter til at berigtige de servitutstridige forhold og begrænse de indbliksgener, som fældning af træerne medfører. Uanset opgørelsesmetode vil dette tab overstige [indklagede]s honorar på 6.000 kr. inkl. moms.

### **Indklagede:**

#### Adfærdsklagen

[Indklagede] har påstået frifindelse.

[Indklagede] har anført, at hun ikke har overtrådt god advokatskik og har i relation til klagen over rådgivningen om servituten anført, at servituten blev sendt til [klager] og efterfølgende blev drøftet med ham flere gange. Derudover har [indklagede] flere gange været i kontakt med [kommune], indtil [klager] bad hende om ikke at foretage sig yderligere.

[Indklagede] har tilføjet, at det ikke kan bebrejdes hende, at [klager] efterfølgende konstaterede en beplantning, som ifølge ham udgør en latent risiko, idet [indklagede] havde gjort ham opmærksom på, at der ikke måtte plantes træer på servitutarealet. Hun har ikke besigtiget ejendommen, og hun har heller ikke set det fotografi, som viser beplantningen på grunden, idet dette ikke var blandt handlens dokumenter. Derimod har [klager] flere gange besigtiget ejendommen, også efter parternes drøftelser om servituten.

[Indklagede] har endvidere tilføjet, at [klager] er advokatfuldmægtig, og at han bevisligt har modtaget servituten og gennemgået den med [indklagede], hvorfor det har formodningen imod sig, at han ikke var bekendt med indholdet. [Klager] har desuden gennem hele forløbet taget aktiv del i processen og herunder været i kontakt med [kommune] for at afklare forskellige forhold.

[Indklagede] har anført, at hun under hele sagen har varetaget [klager]s interesser grundigt, samvittighedsfuld og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til hans tarv tilsagde.

For så vidt angår klagen over manglende vejledning om klageadgang har [indklagede] anført, at der er orienteret om adgangen til at klage til Advokatnævnet i [advokatselskab 1]s forretningsbetingelsers § 13, der var vedlagt advokatfirmaets bekræftelsesskrivelse af 24. april 2017. [Indklagede] har desuden anført, at [klager] kontinuerligt har brugt Advokatnævnet som pressionsmiddel i et forsøg på at få salæret tilbagebetalt og opnå erstatning. Det var derfor åbenbart, at han kendte til muligheden for at klage til Advokatnævnet.

### Salærklagen

[Advokatselskab 1] ved [indklagede] har påstået, at [advokatselskab 1]s salær skal godkendes og har til støtte herfor anført, at det ikke er korrekt, at [indklagede]s arbejde ikke har haft værdi for [klager] og [X].

[Indklagede] har ydet en omfattende rådgivning og herunder rekvireret en række dokumenter udover handlens dokumenter fra sælgers ejendomsmægler, og hun har haft adskillige telefonsamtaler med [klager], hvor de drøftede handlen. Derudover har

[indklagede] udarbejdet og tinglyst skøde og har indhentet de nødvendige oplysninger og udarbejdet refusionsopgørelse.

Et salær på 6.000 kr. for berigtigelse af en ejendomshandel på 6.000.000 kr. er under alle omstændigheder et yderst beskedent salær.

Påstanden om, at [indklagede]s arbejde er værdiløst på grund af værdiforringelse af ejendommen er udokumenteret og teoretisk, og et sådant forhold er dækket af advokatfirmaets ansvarsforsikring, hvis der er lidt et tab, hvilket imidlertid ikke er tilfældet.

### **Advokatnævnets behandling:**

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 5 medlemmer.

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

#### Adfærdsklagen

Efter retsplejelovens § 126, stk. 1, skal en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik.

[Indklagede] har ikke advokatbeskikkelse, men hun er partner i [advokatselskab 1]. Efter retsplejelovens § 127 a, stk. 2, gælder § 126 også for de ansatte i et advokatselskab, som ejer aktier eller anparter i advokatselskabet, jf. retsplejelovens § 124 c, stk. 1, nr. 2.

Advokatnævnet er efter retsplejelovens § 147 b, stk. 1, kompetent til at behandle klager over, at partner i et advokatselskab har tilsidesat reglen i retsplejelovens § 126, stk. 1.

#### *Rådgivning om servituten*

Advokatnævnet lægger til grund, at [indklagede] fremskaffede de servitutter, der var lyst på ejendommen, og fremsendte dem til [klager], herunder servituten vedrørende [areal].

Advokatnævnet lægger desuden – uanset den uenighed der er om indholdet af telefonsamtalen den 4. maj 2017 – til grund, at servituten blev omtalt, herunder at det blev drøftet mellem [indklagede] og [klager], at der var tale om en servitut, der bl.a. indebar, at

der ikke måtte vokse træer på et givent område med tilknytning til ejendommen, hvilket det fremgår, at [klager] også var klar over.

Efter det oplyste var hverken [indklagede] eller [klager] på dette tidspunkt klar over, hvilket område, der konkret var omfattet af servituten, herunder om servituten omfattede en del af det område, der fremstod som værende baghaven til [klager]s ejendom – hvilket viste sig at være tilfældet – eller om der var tale om et område beliggende op til baghaven.

Det kan efter Advokatnævnets opfattelse ikke anses for omfattet af sædvanlig køberrådgivning, at advokaten foretager besigtigelse i marken, og nævnet finder på den baggrund, at det ikke kan bebrejdes [indklagede], at [klager] først efter overtagelsen af ejendommen, fik kendskab til, hvilket område, der præcist var omfattet af servituten.

Nævnet lægger i den forbindelse også vægt på, at det måtte stå [klager] klart, at servituten havde en sammenhæng med spørgsmålet om grundens størrelse, og på at [klager] den 4. maj 2017, hvor han var klar over, at dette spørgsmål fortsat ikke var endeligt afklaret, meddelte [indklagede], at hun ikke skulle foretage sig yderligere. Nævnet lægger desuden vægt på, at [klager] – i modsætning til [indklagede] – havde besigtiget ejendommen, og at det i den forbindelse havde været muligt for ham at opnå den afklaring, som han opnåede den 2. juni 2017.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] ikke har tilsidesat god advokatskik i forbindelse med rådgivningen om servituten, hvorfor hun frifindes i relation til dette klagepunkt.

#### *Manglende klagevejledning*

Når en advokat afviser en forbrugerklients klage over advokatens honorar, skal advokaten skriftligt, direkte og af egen drift orientere klienten om Advokatnævnets fysiske adresse og hjemmesideadresse samt om Advokatnævnets kompetence til behandling af tvister om advokatens salær. Det er ikke tilstrækkeligt, at oplysningerne gives på forhånd i advokatens bekræftelsesskrivelse og forretningsbetingelser eller på en hjemmeside.

Kravet om klagevejledning må efter Advokatnævnets opfattelse gælde tilsvarende for en person, der som [indklagede] er partner i et advokatselskab, jf. retsplejelovens § 127 a, stk. 2.

[Klager] var i relation til bistanden fra [indklagede] forbruger. [Indklagede] har ikke givet [klager] den nævnte klagevejledning, og hun har derfor tilsidesat god advokatskik.

Advokatnævnet pålægger herefter [indklagede] en sanktion, der fastsættes til en irettesættelse. Ved sanktionsfastsættelsen har nævnet lagt vægt på det forhold, at det fremgik af omstændighederne, herunder det forhold at [klager] er advokatfuldmægtig, at han var bekendt med klagemuligheden til Advokatnævnet.

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

#### 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 efter praksis 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 finder det ikke godtgjort, at [advokatselskab 1]s salær på 6.000 kr. inkl. moms har været uden værdi for [klager].

Advokatnævnet godkender derfor salæret.

#### **Herefter bestemmes:**

[Indklagede] tildeles en irettesættelse.

[Advokatselskab 1]s salær på 6.000 kr. inkl. moms godkendes.

På nævnets vegne

Jørgen Lougart