

København, den 21. november 2018

**Sagsnr. 2018 - 1492/HLR
1. advokatreds**

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [...] klaget over advokat [...].

Klagens tema:

[...]har klaget over, at advokat [...] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at give ankevejledning.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 31. maj 2018.

Sagsfremstilling:

[...] har oplyst, at hun igennem mange år havde været i konflikt med udlejeren af en ejendom i [...], som hun var lejer af. Parterne var uenige om, hvem der havde vedligeholdelsespligten og fornyelsespligten på ejendommen. Huslejenævnet havde den 17. marts 1997 truffet afgørelse om, at udlejer ikke blev pålagt at foretage vedligeholdelse af lejemålet, og at det ikke blev pålagt lejer at udbedre konstaterede mangler.

Det fremgår af Huslejenævnets afgørelse af 13. april 2016, at [...] havde klaget over diverse mangler ved ejendommen, og at udlejeren fik påbud om at udbedre de konstaterede mangler inden den 1. september 2016.

Udlejeren indbragte Huslejenævnets afgørelse for Retten i [...]. [...] blev under retssagen repræsenteret af advokat [...].

Det fremgår, at advokat [...] også repræsenterede [...] i forbindelse med en sag anlagt af udlejeren ved fogedretten, som ved kendelse af 18. oktober 2016 nægtede at fremme sagen. Østre Landsret stadfæstede den 14. december 2016 fogedrettens kendelse.

Retten i [...] bestemte ved dom af 31. maj 2017, at udlejeren ikke var pligtig til at udføre det i afgørelse af 13. april 2016 påbudte arbejde. Det fremgår, at retten havde besigtiget ejendommen, at ejendommen ved besigtigelsen fremstod i særdeles dårlig stand, og at det fremgik af lejeaftalen indgået i 1992, at al vedligeholdelse påhvilede lejer.

Advokat [...] fremsendte den 2. juni 2017 dommen til [...], og han anførte bl.a.:

”Det betyder som vi drøftede det, at banen er åben for at indgive en ny begæring til huslejenævnet. Som du ved, har huslejenævnet truffet en afgørelse med hovedet under armen, idet de har anvendt de lejeregler, der kom til at gælde den 1. juli 2015, uanset ændringslovens ikrafttrædelsesbestemmelser klart forudsatte, at kontrakter indgået før 1. juli 2015 skulle bedømmes efter de gamle regler.

Jeg afregner over for forsikringsselskabet.

Jeg ved ikke, om det lønner sig at indgive en ny klage eller om man blot skal tage huset som det er. Såfremt sagen forelægges for huslejenævnet, kan de enten komme til det resultat, at de uvendige vedligeholdelsesforpligtelser er for betydelige til at lejer kan påtage sig disse, eller de kan efter ordlyden i lejekontrakten vælge at mene, at vedligeholdelsesforpligtelserne påhviler lejer.

Der er ingen tvivl om, at huset ikke har været vedligeholdt som lejeoven kræver det, men derfra til at forudse et resultat ved huslejenævnet er langt.

Forskellen på denne dom og vores påstand i sagen er i grunden kun, at vi bad retten om at tilbagesende sagen til huslejenævnet til pådømmelse på ny. Der er intet, der afskærer dig fra at indbringe en ny sag for huslejenævnet mod betaling af det beskedne gebyr.

Vi kan drøfte det over telefonen.”

[...] genindbragte den 6. juni 2017 sagen for Huslejenævnet. Udlejerens advokat påstod principalt afvisning, subsidiært frifindelse. Han anførte til støtte herfor bl.a.:

”Klagen vedrører samme forhold, som blev indbragt for retten, og Huslejenævnet kan ikke give klager medhold, da dommen selvsagt præjudicerer nærværende sag.

Dommen er ikke anket og har således retskraft.”

Huslejenævnet traf afgørelse den 1. september 2017. Huslejenævnet afviste at behandle sagen og henviste parterne til at få tvisten afgjort ved domstolene, idet en realitetsbehandling ville kræve syn og skøn efter Retsplejelovens regler herom.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[...] har påstået, at advokat [...] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at vejlede om muligheden for at anke byrettens dom af 31. maj 2017 til landsretten.

[...] har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at sagen aldrig blev anket til landsretten, idet advokat [...] rådede hende til at få sagen genbehandlet ved Huslejenævnet. Havde [...] været bevidst om muligheden for at anke dommen inden fire uger, havde hun fremført beviser for, hvorfor ejendommen fremstod i den kritiske tilstand.

Indklagede:

Advokat [...] har påstået frifindelse og har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at det ikke er korrekt, at han ikke omtalte ankemuligheden. Det gjorde han i meget klare vendinger, og han henviste til Huslejenævnet, hvis afgørelse var forkert begrundet.

Advokat [...] har endvidere anført, at han efter dommen kort talte med [...] og forklarede hende, at en anke var aldeles udsigtsløs, da landsretten ikke ville ændre en enig boligrets vurdering af lejerens svingende vedligeholdelsespligt gennem mange år. Når han skrev som han gjorde i sit brev af 2. juni 2017, der i øvrigt blev fulgt op af telefonsamtaler, var det ensbetydende med, at ankemuligheden til Landsretten var afskrevet. Han foreslog i stedet [...], at hun modtog godtgørelse fra udlejer ved at opsige sit lejemål og fraflytte dette, da ejendommen ikke kunne være tjenelig som beboelse. Dette ønskede [...] imidlertid ikke. Advokat [...] spurgte ikke retshjælpsforsikringen om dækningstilsagn, da han på forhånd vidste, at en sådan ansøgning ville blive afvist. I øvrigt kender [...] udmærket til adgangen til at anke til landsretten, idet fogedrettens kendelse var anket.

Advokat [...] har endelig anført, at de fleste korrespondancer med [...] foregik mundtligt, og at der var et sådant tillidsforhold imellem dem, at det ikke var nødvendigt at skrive alt ned.

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.

Der er mellem parterne uenighed om, hvorvidt advokat [...] mundtligt vejledte [...] om muligheden for at anke byrettens dom til landsretten.

En advokat skal yde ankevejledning og give rettidig meddelelse om ankefrist med henblik på at sikre, at advokatens klient har mulighed for at varetage sine interesser. Det har således en retsfortabende virkning for klienten, hvis advokaten ikke rettidigt orienterer om tidspunktet for ankefristens udløb.

Det er på denne baggrund Advokatnævnets opfattelse, at advokaten som den professionelle part har pligt til at sikre sig, at der er givet fornøden ankevejledning, og at bevisbyrden for, at det er tilfældet, påhviler ham.

Nævnet lægger herved vægt på, at klienten ikke har nogen mulighed for at bevise advokatens undladelse, og det er derfor op til advokaten selv at sikre sig beviset for, at der er ydet fornøden ankevejledning – f.eks. i form af skriftlighed.

På trods af det af advokat [...] anførte, finder nævnet, at advokat [...] ikke har løftet bevisbyrden for, at han har vejledt [...] om muligheden for at anke byrettens dom til landsretten. Nævnet har særligt lagt vægt, at advokat [...] ved brev af 2. juni 2017 alene oplyste om muligheden for på ny at indbringe sagen for Huslejenævnet, og at det ikke noget sted fremgår, at en anke til landsretten var drøftet.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at advokat [...] har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, og Advokatnævnet pålægger derfor i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, advokat [...] en bøde på 10.000 kr.

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

Herefter bestemmes:

Advokat [...] pålægges en bøde til statskassen på 10.000 kr.

På nævnets vegne

Kurt Rasmussen