

K E N D E L S E

Sagens parter:

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

Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at daværende advokat [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at varetage hendes interesser på behørig vis i forbindelse med en retssag med den følge, at sagen blev tabt.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 2. marts 2021.

Sagsfremstilling:

Huslejenævnet i [kommune] gav ved afgørelse af 20. maj 2019 [klager] medhold i, at huslejen i hendes lejemål væsentligt oversteg det lejedes værdi. Den årlige husleje blev herefter nedsat fra 74.400 kr. ekskl. forbrug til 38.400 kr. Huslejenævnet tilsidesatte samtidig en i lejekontrakten vedtaget trappelejeklausul som ugyldig.

Udlejeren indbragte den 12. juni 2019 afgørelsen for boligretten med påstand om, at [klager] skulle anerkende, at den årlige husleje på 74.400 kr. ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi. [Klager] rettede på den baggrund henvendelse til [advokatfirma] [bynavn] med henblik på bistand, og den 4. juli 2019 fremsendte advokat [A] en ordrebekræftelse.

Det er af [indklagede] oplyst, at hun overtog sagen fra advokat [A], idet han skiftede arbejdsplads, og at hun fik til opgave at udarbejde påstandsdokument samt varetage hovedforhandlingen.

Retten i [bynavn] gav ved dom af 3. marts 2020 udlejereren medhold bortset fra et krav på 1.200 kr., der var opkrævet i henhold til trappelejeklausulen, som udlejereren under sagens forberedelse havde anerkendt var ugyldig. Af dommen fremgår bl.a.:

”[Klager] har til støtte for sin påstand gjort gældende,

at den af Huslejenævnet fastsatte leje for lejemålet er i overensstemmelse med det lejedes værdi, hvorfor den årlige leje skal nedsættes i overensstemmelse med Huslejenavnets afgørelse af 20. maj 2019.

Der henvises i den forbindelse til Huslejenavnets generelle kendskab til lejeniveauet i området og det faktum, at der er tale om en småhusejendom, hvor sammenligningslejemål er leje med omkostningsbestemt leje, hvilket vil sig ejendomme med 7 lejemål eller flere,

at sagsøger har undladt at fremlægge skyggebudget for ejendommen i henhold til boligreguleringslovens § 7 og § 8, hvilket må være et udtryk for, at skyggebudgettet ikke understøtter sagsøgers påstand, og

at den årlige aftalte leje herefter skal nedsættes til 38.400 kr. eksklusiv forbrug og antennebidrag, hvorfor sagsøgte har krav på tilbagebetaling af det for meget opkrævede fra 5. maj 2018 til 31. august 2019, eller i alt 48.921,29 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg.

[...]

Rettens begrundelse og resultat

Lejemålet er omfattet af boligreguleringslovens § 29 c. Det fremgår af bestemmelsen, at lejen i disse ejendomme ikke væsentligt kan overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, hvor lejen er reguleret efter § 7. Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt, jf. § 7, kan Huslejenævnet i henhold til § 40 indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v. og udarbejde et skyggebudget.

[Klager] har ikke fremlagt dokumentation for huslejens størrelse i sammenlignelige lejemål og har ikke godtgjort, at der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen

er fastsat omkostningsbestemt. [Klager] har derfor ikke løftet sin bevisbyrde for, at den mellem parterne aftalte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Uanset huslejenævnets bemærkning om, at nævnet har fundet, at lejen er væsentligt højere end det omkostningsbestemte lejeniveau for tilsvarende lejemål, har lejereren for boligretten bevisbyrden for, at den aftalte leje væsentligt overstiger den aftalte leje som anført i boligreguleringslovens § 29c.”

I den efterfølgende periode pågik en e-mailkorrespondance mellem [klager] og [indklagede], der oplyste, at hun ville afregne sagen over for [klager]s forsikringselskab. Af [klager]s e-mail af 10. marts 2020 fremgår bl.a.:

”Du sagde vi kunne anke sagen? Jeg er slet ikke tilfreds med den indsats du ydede. Jeg havde jo aldrig prøvet det før. Så jeg kunne ikke vide at jeg skulle finde samlignlige lejemål, samt der må jo være domme der ligner min hvor lejer har fået medhold, de burde have været læst op, lige som modparten læste domme op med udfald til deres fordel. Og kunne man ikke indkalde huslejenævn, hvis ikke de er eksperter, hvem er så? Det der trods alt det de laver dagen lang! Jeg ringer lige til mit forsikringselskab og forklare dem med sagen.”

[Indklagede] svarede samme dag, at alle retssager kan ankes, men at de skulle stoppe samarbejdet, hvis [klager] var utilfreds med arbejdet. Hun anførte endvidere, at hun havde overtaget sagen, hvorfor hun formodede, at [klager] havde haft korrespondance med de tidligere advokater, der havde skåret sagen til. Af [klager]s svar herpå fremgår bl.a.:

”Nej jeg er kun nået til at skulle lave aftaler med de 2 eller er det 3 advokater der har været på sagen. Trods alt er du den jeg har talt mest med. Men nej jeg har absolut ingen information fået om hvordan sådanne sager forløber eller køres. Det troede jeg bare var standart, som sagt har jeg Aldrig været den ene part i en retssag, så hvor poker skulle jeg vide det fra?! Jeg gik faktisk ud fra at du uden at måtte sige det til mig, var ret sikker på at vinde sagen, da du absolut intet havde forberedt, eller bedt mig om at finde ud af noget i forhold til at understøtte huslejenævnets afgørelse.”

[Indklagede] svarede efterfølgende, at hun flere gange havde orienteret om, at der ikke kunne forventes fuldt medhold. Hun anbefalede samtidig [klager] at finde en ny advokat og udtrådte herefter af sagen.

Den 31. juli 2020 deponerede [indklagede] sin advokatbeskikkelse.

Af [landsret]s retsbog af 7. april 2021 fremgår, at retten tilkendegav, at boligrettens dom ville blive stadfæstet, såfremt der skulle afsiges dom. Retten anbefalede på den baggrund [klager] at hæve retssagen.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at varetage hendes interesser på behørig vis i forbindelse med sagen med den følge, at sagen blev tabt. Herunder undlod [indklagede] at orientere om vigtigheden af at fremlægge sammenlignelige lejemål, hvilket [klager] efterfølgende har fundet ud af er helt almindelig bevisførelse i denne type sager. Det bestrides i den forbindelse, at der ikke forelå sammenlignelige lejemål. [Klager]s nye advokat fandt en række sammenlignelige lejemål i forbindelse med ankesagen, men disse blev afvist, da de skulle have været fremlagt for boligretten. Grunden til, at advokat [A], der havde sagen før [indklagede], ikke havde fundet sammenlignelige lejemål var formentlig, at sagen ikke var længe nok hos ham, til at det blev relevant. Hertil kommer, at det er uden hold i virkeligheden, at [klager] selv skulle have fremlagt sammenlignelige lejemål for huslejenævnet, hvilket nævnet heller aldrig efterspurgte.

Det er endvidere anført, at det må være et behov for at få det til at se ud som om, at [indklagede] faktisk foretog sig noget i sagen, når hun fremhæver, at der blev opnået medhold vedrørende trappelejeklausulen. Der var tale om et helt og aldeles ulovligt vilkår, hvilket udlejereren straks indrømmede, uden at dette blev drøftet i retten.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at hun overtog sagen på et tidspunkt, hvor den var skåret til, og sagsbehandlingen var overstået. Hun fik alene til opgave at udarbejde påstandsdokument og forestå hovedforhandlingen. Årsagen til, at advokat [A] ikke havde fremlagt sammenligningslejemål, er formentlig, at der ikke findes sådanne. [Klager]s lejemål var i meget dårlig stand med bl.a. skimmelsvamp løbende ned af væggene samt utætheder flere steder. Hertil bemærkes, at det er sædvanlig procedure i huslejenævnet, at lejeren skal fremlægge sammenlignelige lejemål og bevise, at lejemålene rent faktisk er

sammenlignelige. Dette gjorde [klager] ikke, af hvilken årsag huslejenævnet slet ikke har forholdt sig til, om der var sammenligningslejemål.

Det er endvidere anført, at [klager] fik medhold i en del af sagen, og der står intet i den fremlagte retsbog fra landsretten om, hvorfor byrettens dom blev stadfæstet. Klagen må således alene anses som et forsøg på at give [indklagede] skylden for [klager]s dårlige sag.

Advokatnævnets behandling:

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

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Indledningsvis bemærkes, at Advokatnævnet ikke kan træffe afgørelse om en advokats eventuelle erstatningsansvar, idet dette spørgsmål henhører under domstolene.

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

En advokat, der påtager sig at bistå en klient, skal varetage klientens interesser grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klientens tarv kræver.

Som sagen foreligger oplyst for nævnet, ses [indklagede] at have begået en faglig fejl ved ikke til støtte for sin klients påstand at have fremlagt sammenlignelige lejemål eller søgt godtgjort, at der ikke fandtes sådanne. [Indklagede] kan på den baggrund ikke anses for at have varetaget [klager]s interesser på behørig vis i forbindelse med sagen og har derfor handlet i strid med god advokatskik. Den omstændighed, at en del af sagens forberedelse blev varetaget af [indklagede]s tidligere kollega, kan ikke føre til en ændret vurdering.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at advokat [indklagede] har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1

[Indklagede] er tidligere ved Advokatnævnets kendelser af [dato] pålagt to bøder på 20.000 kr. for tilsidesættelse af god advokatskik.

Da forholdet i nærværende sag er begået forud for ovennævnte afgørelser, og da en samtidig påkendelse skønnes at ville have medført en forhøjelse af sanktionen, udmåles en tillægssanktion, jf. princippet i straffelovens § 89.

Advokatnævnet pålægger derfor [indklagede] en tillægsbøde på 10.000 kr. i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1.

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

Herefter bestemmes:

[Indklagede] pålægges en tillægsbøde til statskassen på 10.000 kr.

På nævnets vegne

Kurt Rasmussen