

København, den 29. november 2021

Sagsnr. 2021 - 1486/FHK
4. advokatreds

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klager] klaget over [indklagede], [bynavn 1].

Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at [indklagede], der bistod med at berigtige en ejendomshandel, har tilsidesat god advokatskik ved ikke at undersøge den i BBR godkendte anvendelse af ejendommen og ved ikke at sammenholde denne med oplysninger fra ejendomsmægleren og sælger.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 11. maj 2021.

Sagsfremstilling:

[Indklagede] bistod [klager] ved købet af en ejendom.

Den 26. juni 2019 forelå købsaftale underskrevet af parterne, og heraf fremgik ad pkt. 7 om lejeforhold, at ejendommen tidligere havde været delvist udlejet, men at den på overtagelsestidspunktet var fri for lejemål. I købsaftalen pkt. 17 var anført bl.a., at det var salgsopstilling af 24. juni 2019 vedlagt til købsaftalen, som var gældende. Af salgsopstillingen fremgik bl.a., at ejendommen indeholdt husnumrene 5 og 7, og at de i alt 859 m² dækkede tre erhvervslejemål, som var egnet til både butik og kontor, samt to boliglejligheder, som befandt sig på 1. og 2. sal, hvorfor ejendommen med dens mange muligheder var oplagt som både investeringsejendom til udlejning eller til eget brug, hvis køber måtte ønske at bo direkte ovenpå sin forretning. I købsaftalens pkt. 17 vedrørende BBR-meddelelse fremgik følgende:

”Køber er bekendt med, at BBR-meddelelsen er et udtryk for de oplysninger, kommunen har fået fra nuværende eller tidligere ejer. Køber er bekendt med og accepterer, at ejendommen ikke er opmålt i forbindelse med handlen, hvorfor oplysningerne i vedlagte BBR-meddelelse kan variere i forhold til de faktiske forhold på ejendommen. Dette forhold er medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.”

Ved brev af 27. juni 2019 tilsendte [indklagede] ordrebekræftelse med pris- og opdragsoplysninger til [klager], og heraf fremgik bl.a., at salæret udgjorde 8.750 kr. inkl. moms for bistanden, som omfattende:

- *”Gennemgang af købsaftalen med bilag, korrespondance og drøftelser med mægleren,*
- *udarbejdelse af godkendelsesskrivelse,*
- *rådgivning vedr. behovet for ejerskifteforsikring og husejerforsikring,*
- *ekspeditioner i forbindelse med skødets undertegnelse og tinglysning.*

[...]

jeg undersøger ikke selvstændigt boligens anvendelighed og stand. Selv om der foreligger en tilstandsrapport, er det ofte en god ide at lade en selvvalgt sagkyndig gennemgå ejendommen.

Min assistance omfatter ikke uden særlig aftale andet end det oven for udtrykkeligt nævnte og således til eksempel ikke omfatter assistance i tilfælde af, at ejendommen måtte vise sig at være behæftet med mangler. Såfremt assistancen ændrer karakter eller omfang, fremsender jeg straks nærmere besked herom.”

Ved e-mail af 4. juli 2019 besvarede sælgers advokat et brev fra [indklagede] om købers betingelser, og sælgers advokat anførte i den forbindelse bl.a. ad pkt. 9:

”Der er ikke separate målere for vand, mens der skulle være separate (evt. bimålere/metre) i lejemål fsva. varme og el i nr. 5.”

Af brev af 5. juli 2019 fra [indklagede] til sælgers advokat fremgik bl.a.:

*”Sælger må alt andet lige have viden om, hvorvidt der er separate målere i lejemålene i nr. 5 for så vidt angår varme og el. Køber kan ikke acceptere en besvarelse om, at **der skulle være separate målere.** Sælger må besvare spørgsmålet helt præcist.”*

Fra den 21. december 2020 til den 6. januar 2021 pågik e-mailkorrespondance mellem [klager]’s bestyrelsesmedlem [B] og en kommunal sagsbehandler, som oplyste, at bygningen var registreret som én enhed, hvilket indebar ét hus med én adresse. Endvidere anførtes bl.a., at hvis flere

lejligheder skulle registreres med forskellige adresser, ville det kræve, at bygningen ændredes til etagebolig via en byggeansøgning indgivet til [afdeling] på kommunens hjemmeside. Derudover oplystes, at 2. sal var registreret i BBR, men at den ikke var registreret som en selvstændig enhed, og en ændring heraf forudsatte, at bygningen blev omregistreret til etageboligbyggeri.

[Klager] har til sagen oplyst, at en lejer i januar 2021 rettede henvendelse til selskabet og meddelte, at det ikke i folkeregistret var muligt at have adresse på ejendommen.

Ved e-mail af 26. januar 2021 skrev [B] til [indklagede], at han var ved at indhente tilbud på lovliggørelse af 2. sal, og at han vedlagde tilbud, som ikke var helt billige. Yderligere spurgte han bl.a., om sælger/ejendomsmægler kunne inddrages i sagen, de forventede salærudgifter og det forventede udfald af sagen.

Den 3. februar 2021, kl. 15:50, besvarede [indklagede] e-mailen og anførte bl.a., at salgsoptillingens oplysninger umiddelbart var en garanti fra sælger, og når det var angivet heri, at der var to boliglejemaal, ville sælger umiddelbart stå på mål for, at køber kunne udleje to boliglejemaal, og at 2. sal således også var registreret som selvstændig lejlighed. Derudover meddelte hun, at der også kunne foreligge et ansvar for ejendomsmægleren, som havde en særlig oplysningsforpligtelse. Endvidere anførtes, at hun ikke var bekendt med, hvilke krav kommunen stillede til lovliggørelse af 2. sal, og at vurderingen heraf ville bero på de gældende forhold, da lejligheden blev taget i brug til den konkrete benyttelse. Afslutningsvist oplyste hun, at prisen for hendes bistand ville tage afsæt i en timepris på 2.200 kr. ekskl. moms.

Ved e-mail af 3. februar 2021, kl. 20:44, anførte daværende direktør [D] i en e-mail til [indklagede], at hun fralagde sig sit ansvar, idet hun som rådgiver for [klager] havde til opgave at gennemgå alle dokumenter og sikre, at alt stemte, men at det tilsyneladende var gået for stærkt, når hun ikke havde opdaget, at BBR-oplysningerne og salgsmaterialet ikke stemte overens. Endvidere udbad han sig en redegørelse fra hende om, hvorfor hun ikke havde undersøgt forholdet om BBR, og hvor hun var ansvarsforsikret. Samtidigt meddelte han, at det var selvsagt, at sælger og muligvis mægler havde handlet ansvarspådragende, men at han vanskeligt kunne se, at [indklagede] ikke var medansvarlig. Afslutningsvist skrev han, at det måtte bero på en

nærmere drøftelse, om hendes ansvarsforsikring eller sælger/mægler skulle medvirke til og dække udgiften til lovliggørelse af lejemålet.

Ved e-mail af 9. februar 2021 meddelte [indklagede] til [B], at hun havde anmeldt forholdet til sin ansvarsforsikring.

Ved brev af 27. april 2021 afgav et rådgivende ingeniørfirma et tilbud på bistand til at lovliggøre lejemålet, hvorefter det – afhængigt af kommunens anerkendelse af eksisterende tegninger m.v. – forventedes at indebære 20-35 arbejdstimer til en pris på 20-40.000 kr. inkl. moms.

Ved e-mail af 28. april 2021 til [B] anførte [indklagede]'s forsikringsselskab bl.a., at der, selvom [B] havde tilsendt to tilbud på og redegørelser om lovliggørelse af lejemål, på nuværende tidspunkt ikke var realiseret og dokumenteret et tab, hvorfor erstatningsbetingelserne ikke var opfyldte. Endvidere anførtes, at kravet skulle rettes mod sælger og/eller mægler, at sælger havde handlet ansvarspådragende, da sælger var forpligtet til at sørge for, at oplysningerne i BBR stemte overens med de faktiske forhold, og at oplysningerne i salgsoptillingen ansås for at være en garanti fra sælger. Afslutningsvist anførtes, at sagen afvistes, og at hverken [indklagede] eller forsikringsselskabet ville tage kontakt til sælger eller mægler.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved som køberrådgivende og berigtigende advokat af en ejendomshandel at undlade at gøre opmærksom på indholdet af ejendommens BBR registrering og at undlade at sammenligne BBR registreringen med oplysningerne fra ejendomsmægler og sælger.

[Klager] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at [indklagede] har ageret pligtforsømmende ved ikke at undersøge rigtigheden af salgsoptillingen og sælgers oplysninger om, at ejendommen indeholdte to separate lejligheder.

Endvidere har [klager] anført, at en lovliggørelse af lejemålet ifølge kommunen forudsætter opfyldelse af nogle betingelser, herunder brandcertificering, arkitekttegninger m.v., og at en godkendelse ikke kan garanteres, om end det er bekosteligt at forsøge at opnå en sådan.

Derudover har [klager] gjort gældende, at det er urimeligt, at [indklagede] for at yde bistand til forsøg på at opnå godkendelse af lejemålet har forudsat betaling af normal timesats, når hun har ageret væsentligt pligtforsømmende.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at hun ikke har handlet i strid med de advokatetiske regler.

[Indklagede] har anført, at hun afviste at bistå med at fremføre et krav mod sælger og ejendomsmægler, idet [klager] har gjort gældende, at hun er erstatningsansvarlig, at det ville indebære en interessekonflikt at påtage sig sådant opdrag, idet hun ikke opfylder habilitetskravene, og at hun har anmeldt forholdet til sin ansvarsforsikring.

Advokatnævnets behandling:

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

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik, herunder skal arbejdet udføres grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klientens tarv tilsiger.

Som køberrådgivende og berigtigende advokat i en ejendomshandel påhvilede der [indklagede] nogle særlige forpligtelser, herunder at kontrollere at der ikke i købsaftalen og bilagene forelå uklarheder, selvmodsigelser eller fejl. I denne forbindelse burde [indklagede] rutinemæssigt have gennemgået BBR og have konstateret, at der forelå en afvigelse mellem de i salgsopstillingen beskrevne forhold og de i BBR registrerede forhold, og herefter have søgt forholdene afdækket. Advokatnævnet bemærker, at de i e-mailkorrespondancen med sælgers advokat forekommende uklarheder omkring eksistensen af varme- og elmålere i de respektive lejemål også burde have givet [indklagede] anledning til at undersøge registreringerne i BBR.

Advokatnævnet lægger til grund, at det var af væsentlig betydning for [klager]'s køb af ejendommen, at den udover tre erhvervslejemål indeholdte to boliglejemål.

Advokatnævnet finder, at [indklagede], idet omfang at hun ikke kunne påtage sig at rådgive om mulighederne for den påtænkte anvendelse, på en klar og utvetydig måde skulle have gjort [klager] opmærksom herpå. Den omstændighed, at [indklagede] i sin opdragsbeskrivelse anførte, at hun ikke selvstændigt undersøgte boligens anvendelighed og stand, kan ikke anses for at udgøre en tilstrækkelig afgrænsning af opdraget, således at [klager] ikke med føje kunne forvente, at [indklagede] forholdte sig til, om ejendommen opfyldte betingelserne for den påtænkte anvendelse, eller at handlen blev betinget heraf med henblik på antagelse af supplerende rådgiver.

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

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

Herefter bestemmes:

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

På nævnets vegne

Ole Høyer