

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klager 1] og [klager 2] klaget over [indklagede], [bynavn 1].

Klagens tema:

[Klager 1] og [klager 2] har klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved i forbindelse med en ejendomshandel ikke at have oplyst om, at en nabogrund var udlagt til råstofområde, og at der tidligere var givet gravetilladelse til råstofindvinding.

[Klager 1] og [klager 2] har endvidere klaget over [indklagede]'s salær på 9.500 kr. inkl. moms.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 7. juli 2017.

Sagsfremstilling:

Ved brev af 13. januar 2017 til [klager 1] og [klager 2] skrev [indklagede], at hun bekræftede, at hun ville assistere [klager 1] og [klager 2] i forbindelse med køb af ejendommen [adresse], [bynavn 1]. Af brevet fremgik som de vigtigste elementer i assistancens omfang:

- Gennemgang af købsaftalen med diverse bilag.
- Kontrol af tingbog.
- Eventuel korrespondance og drøftelser med mægler.
- Udarbejdelse af godkendelsesskrivelse.

- Udarbejdelse af digitalt skøde og kontrol af refusionsopgørelse.
- Ekspeditioner i forbindelse med det digitale skøde underskrivelse og anmeldelse til tinglysning.

Af brevet fremgik videre, at den juridiske assistance ikke omfattede stillingtagen til finansiering og ikke omfattede forhold i forbindelse med, at ejendommen måtte vise sig at være behæftet med mangler mv. Det fremgik videre, at [indklagede] ikke havde kendskab til om boligens pris var rimelig, og at [indklagede] ikke selvstændigt undersøgte boligens anvendelighed og stand.

Om salærafregning fremgik, at salæret som udgangspunkt ville blive beregnet i henhold til medgået tid til en timesats på 2.000 kr. inkl. moms, dog ville beløbet ikke overskride 10.000 kr. inkl. moms.

[Indklagede] har oplyst, at hun i forbindelse med ejendomshandlen fik udleveret følgende bilag:

- Købsaftale af 11. januar 2017.
- Ejendomsdatarapport.
- Brev af 9. september 2016 fra kommunen om eventuel udstykning.
- Kommunalt Ejendomsskatteskema.
- Ejendomskort.
- BBR-meddelelse.
- SKAT, Ejendomsvurderingsskema.
- Jordforureningsattest.
- Energimærkning.
- Huseftersyn/Tilstandsrapport.
- Hustypebeskrivelse.
- El-eftersyn
- Tilbud om ejerskifteforsikring.
- Tingbogsattest bilagt servitutter.

Af ejendomsdatarapporten fremgik bl.a., at ejendommen lå i landzone, og at der var kommuneplaner.

Ved brev af 9. maj 2017 skrev [indklagede] til [klager 1] og [klager 2] bl.a., at skødet på ejendommen var indført i det digitale tinglysningssystem uden anmærkninger.

Ved faktura af samme dato opkrævede [indklagede] salær med 9.500 kr. inkl. moms hos [klager 1] og [klager 2]. Af fakturaen fremgik bl.a., at der var afregnet efter medgået tid, og at salæret vedrørte bl.a. gennemgang og godkendelse af købsaftale med diverse bilag, kontrol af tingbog, indtastning af digitalt skøde og gennemførelse af tinglysning, kontrol af refusionsopgørelse og afregning heraf, diverse korrespondance mv.

Af fremlagt time/sagsregnskab fremgår, at [indklagede] har registreret 5 timer på sagen, og at der herudover er registreret sekretærtid.

Parterne er enige om, at [indklagede] i forbindelse med sin rådgivning ikke oplyste [klager 1] og [klager 2] om, at en nabogrund var udlagt til råstofområde, og at der tidligere var givet gravetilladelse til råstofindvinding, samt at [klager 1] og [klager 2] efterfølgende blev bekendt hermed.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

Adfærdsklagen

[Klager 1] og [klager 2] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved i forbindelse med ejendomshandlen ikke at have oplyst om, at en mark på en grund beliggende over for/nabogrund var udlagt til råstofområde fra 2008 og senest 2016, og at der tidligere i 2010 var givet gravetilladelse til råstofindvinding.

[Klager 1] og [klager 2] har til støtte herfor bl.a. anført, at [indklagede] er en lokal advokat, som burde have kendt til graveplanerne, og at indehaveren af advokatfirmaet var bosiddende i nabobyen, og derfor burde vide, hvad der rørte sig i lokalområdet.

Salærklagen

[Klager 1] og [klager 2] har påstået, at [indklagede]'s salær skal nedsættes og har til støtte herfor bl.a. anført, at [indklagede]'s gennemgang af relevante papirer/oplysninger omkring ejendommen, herunder råstofplanen, ikke var tilstrækkelig, da marken over for var udlagt til råstofudvinding, og der var søgt om etablering af grusgrav.

Indklagede:

Adfærdsklagen

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor bl.a. anført, at hun gennemgik såvel købsaftalen og den dertil hørende dokumentation.

[Indklagede] har videre anført, at det senere nævnte forhold om, at nabomarken skulle være udlagt til regionens råstofudvinding, ikke på nogen måde fremgik af Ejendomsdatarapporten, og at der ved gennemgang af denne rapport og de øvrige dokumenter ikke var nogen indikationer for at indhente yderligere oplysninger til sagen.

[Indklagede] har endvidere anført, at det faktum, at [advokatfirma] er beliggende i [bynavn 1], og at advokat [B] er bosiddende i [bynavn 2], er uvedkommende for [indklagede]'s selvstændige sagsbehandling, som alene byggede på den faktuelle dokumentation i sagen.

Salærklagen

[Indklagede] har påstået godkendelse af salæret, og har til støtte herfor bl.a. anført, at hendes bistand var i overensstemmelse med god advokatskik, og at salæret dækkede over den juridiske bistand, som [klager 1] og [klager 2] modtog, og som er beskrevet i fakturaen og i time/sagsregnskab.

Advokatnævnets behandling:

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

Advokatnævnet lægger til grund, at der var en plan for råstofudvinding i det område, hvor [klager 1] og [klager 2] påtænkte at købe en ejendom, og at råstofudvindingsplanen var tilgængelig på [regionen]'s hjemmeside, da [klager 1] og [klager 2] henvendte sig til [indklagede] om bistand i forbindelse med ejendoms købet.

Omfanget af [indklagede]'s bistand fremgik af ordrebekræftelsen og bestod bl.a. i en gennemgang af ejendommens dokumenter.

Advokatnævnet lægger videre til grund, at der i det materiale, [indklagede] fik udleveret i forbindelse med ejendomshandlen, ikke indgik oplysninger om råstofudvindingsplanen m.v., og at det omhandlede materiale ikke indeholdt oplysninger, hvorefter [indklagede] burde have undersøgt et spørgsmål om råstofudvindingsplan m.v. nærmere.

Oplysningen om planen for råstofudvinding i området var nok en relevant og væsentlig oplysning, men det kan ikke bebrejdes [indklagede], at hun under de foreliggende omstændigheder ikke undersøgte forholdene nærmere og sikrede sig, at [klager 1] og [klager 2] blev informeret om planerne i forbindelse med den rådgivning, de modtog.

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

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.

Advokatnævnet finder, at uanset at [indklagede]'s bistand var utilstrækkelig, har [indklagede] ydet en bistand, der modsvarer det opkrævede salær på 9.500 kr. inkl. moms.

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.

[Indklagede]'s salær på 9.500 kr. inkl. moms godkendes.

På nævnets vegne

Jørgen Lougart