advokatnævnet

DATO: 28.04.2022 **Sagsnr.2022-7**

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klagere] klaget over advokat [indklagede] som principal for advokatfuldmægtig [A], [by].

Klagens tema:

[Klagere] har klaget over, at advokat [indklagede] som principal for advokatfuldmægtig [A] har tilsidesat god advokatskik ved som udlejers repræsentant at fremsætte unødige og uberettigede varslinger om adgang til lejemålet under trussel om ophævelse, ved ikke på vegne af udlejer at melde afbud på tidspunkter for varslet adgang til lejemålet, hvor udlejer udeblev, og ved ikke at besvare alle deres e-mails.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 2. januar 2022.

Sagsfremstilling:

Advokatfuldmægtig [A] varetog på udlejers vegne kommunikationen omkring nogle tvister om lejemålet med lejerne [klagere]. Advokat [indklagede] har oplyst til sagen, at der verserede en retssag ved fogedretten, hvor [klagere] var repræsenteret af en advokat, og en sag ved huslejenævnet samt ved de kommunale byggemyndigheder om lejemålets beboelighed.

Den 17. marts 2021 modtog [kommune] en henvendelse fra [klager] vedrørende dårligt indeklima i lejemålet.

Den 25. marts 2021 besigtigede en fugttekniker ved [virksomhed] lejemålet og udarbejdede en omfangsrapport om fugt. Denne var rekvireret af udlejer grundet fugt i kælderen, og der blev samtidig foretaget en gennemgang af husets indeklima. Af rapporten fremgik bl.a.:

*"**Kælderen***

Der ligger vand i ca. 15 cm højde, dette er grundet at afløbet i gulvet er stoppet […].

Yderligere har beboerne lagt klikgulv med dampspærre i hele entréen, og dermed blokeret lemmen og den eneste adgang til kælderen, hvilket er meget problematisk og derfor kan denne skade have stået på lang tid, da man ikke har haft mulighed for at gå ned i kælderen og se, om der rent faktisk er en skade.

Det er meget akut, at der kommer en slamsuger på hurtigst muligt for at få gjort noget ved tilstoppet afløb.

[…]

Gennemgang af indeklima og skimmelvækst på stueplan:

I det jeg kommer ind, kan jeg med det samme mærke, at her er koldt, spørger beboer om hvorfor der er så koldt, og hvilke varmekilder de har.

Beboer fortæller, at de har brændeovn i stuen, og resten af huset kører på oliefyr, og de bruger kun brændeovnen, da de ikke har råd til varme resten af huset op via radiatorerne, som kører på oliefyret.

Brændeovnen er placeret i stuen.

Dvs. at ingen andre rum i huset end stuen bliver direkte opvarmet.

For eksempel var der 15,6°C på badeværelset og 15°C på pigeværelset.

Er soveværelset koldere end resten af huset, kan fugten fra den varmere luft

komme ind i soveværelset og sætte sig som kondens på overfladerne.

[…]

Fugten reduceres ved opvarmning og god udluftning. For at holde luftfugtigheden nede anbefales en temperatur på minimum 18°C i alle rum.

[…]

Grunden til at jeg skriver alt dette er, fordi at i stuen, hvor der er konstant bliver holdt en temperatur på over 18°C, er der ingen skimmel at se i vinduerne, men i alle de tilstødende rum, som ikke bliver opvarmet, er der skimmelvækst. Yderligere kan jeg se, at man har ikke selv gjort noget ved kondensproblemet, så som at tørre kondens vandet af vinduerne når det er der, dette ses på billederne længere nede, alle vinduer er godt medtaget grundet dårligt indeklima og manglende almen indvendigt vedligeholdelse.

Mine anbefalinger er, at man får gjort noget ved den skimmelproblematik, der er, samt begynder at varme hele huset op ved hjælp af de respektive varmekilder, der er i hvert rum, holder en minimum temperatur på 18°C."

I en e-mail af 29. marts 2021 skrev advokatfuldmægtig [A] til [klagere], at udlejer ville komme på ejendommen den 31. marts, den 2. april og den 5. april 2021 for at udbedre forholdene omkring kælderen. Samtidig bemærkede han, at det forekom uforholdsmæssigt, at de alene tillod adgang i begrænset omfang, når de på den anden side inddrog kommunen vedrørende indeklimaet, og at det var hans håb, at dette gav stof til eftertanke i forhold til den fremadrettede dialog og imødekommenhed omkring udlejers adgang.

Senere samme dag besvarede [klager] e-mailen fra advokatfuldmægtig [A] og anførte bl.a., at de ikke var hjemme døgnet rundt, hvorfor de måtte finde en løsning, der passede alle, og at de havde inddraget [lejerforening] og kommunen, idet de gennem halvandet år havde forsøgt at få udlejer til at tage sine forpligtelser alvorligt. Da dette ikke var muligt og grundet skaden med skimmelsvamp, ønskede de kommunens vurdering af, om ophold i lejemålet var skadeligt.

Den 5. april 2021 anførte [klager] i en e-mail til advokatfuldmægtig [A] bl.a., at

udlejer ikke var mødt op den 2. og 5. april 2021, hvorfor de fremadrettet skulle oplyses om dato og tidspunkt, og hvis dette ikke kunne overholdes, måtte de henholde sig til lejelovens regler om et varsel på 6 uger.

I e-mail af 8. april 2021 til [klager] foreslog advokatfuldmægtig [A], at de udleverede nøgler til udlejer, imens at affugter stod i lejemålet. Han informerede samtidig om, at affugteren forventedes at skulle stå i lejemålet i 1,5-2 uger, og at hvis udlejer ikke kunne låne en nøgle, kunne udlejer af hensyn til sine familiære forhold være i lejemålet enten kl. 5-5:30 eller 20:30.

Senere samme dag meddelte [klager] til advokatfuldmægtig [A] bl.a., at de ikke ville udlevere en nøgle, men at udlejer på hverdage kunne komme mellem kl. 6 og 7.

I perioden fra den 9. april til den 3. maj 2021 pågik omfattende e-mailkorrespondance mellem advokatfuldmægtig [A] og [klager] vedrørende bl.a. tidspunkter for udlejers adgang til besigtigelse af affugter, udlejers manglende fremmøde på de aftalte dage, samarbejdsviljen omkring udbedringerne, projektets fremgang og processen i øvrigt.

Den 13. april 2021 tilså kommunen lejemålet. Af tilsynsnotat af 14. april 2021 fremgik, at formålet var at undersøge, om der var sundhedsfare, fugt og skimmel i boligen, samt om en tidligere vandskade fra oversvømmelse af kælderen havde medført skimmelsvampe. Kommunen konkluderede, at der ikke umiddelbart kunne konstateres fejl og mangler, som medførte konstruktionssvigt og derved utilsigtet fugt inde i boligen med vækstbetingelser for skimmelsvamp, og at der ikke var en umiddelbar sundhedsfare ved beboelse. Endvidere blev det noteret, at der havde stået blankt vand i kælderen grundet tilstoppet dræn, som der var taget hånd om, og at affugtning af kældervægge pågik. Derudover fremgik bl.a.:

"Det lille område med misfarvninger i bryggers, vurderes at være afstedkommet af for meget fugt i rummet, sammenholdt med at lejer ikke opvarmer dette rum. Kondenstørretumbler er en væsentlig faktor til fugt i rummet, lejer er informeret om mere udluftning og varme i rummet. Der kunne konstateres flere rum, som ikke opvarmes. Lejer hævder at det er for dyrt at opvarme. Det påhviler dog altid lejer, at opvarme boligen, så der ikke sker skade på ejendommen.

[…]

Det vurderes, at der er monteret bløde masonitplader på flere vægge.

Pladerne […] *er meget brandfarlige og giver risiko for fugtskader.* […]

De bløde træfiberplader giver faktisk en ret ringe isoleringsevne, og da de meget ofte er sat op med galvaniserede søm, der alle danner små kuldebroer, er der ingen argumenter for at bevare pladerne."

Ved brev af 7. maj 2021 til [klagere] skrev advokatfuldmægtig [A] bl.a., at som følge af den manglende mulighed for mindelig dialog om adgang til lejemålet, måtte han desværre fremsende en formel skrivelse, hvorefter udlejer i henhold til lejelovens §§ 54 og 55 varslede adgang til lejemålet straks, rettelig den 12. maj 2021 fra kl. 13:00 til 16:30, hvor der skulle være adgang til kælder. Samtidig gjorde han opmærksom på, at såfremt udlejer blev nægtet adgang til lejemålet, var det et forhold, der begrundede ophævelse af lejemålet, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra c.

Den 10. maj 2021 anførte [klager] i en e-mail til advokatfuldmægtig [A] bl.a., at det af personlige grunde ikke var muligt, at udlejer tilså affugteren den 12. maj 2021, og i stedet tilbød han en af fem forskellige datoer: Den 11. maj 2021, kl. 6:30-7:00; den 13. maj 2021, kl. 9-10:30; den 14. maj 2021, kl. 9-10:30; den 19. maj 2021, kl. 17-18 eller den 21. maj 2021, kl. 18-19. Endvidere opfordrede han til, at udlejer fandt en mere holdbar løsning for istandsættelse af kælderen end en affugter, der skulle tilses hver anden eller tredje dag.

Samme dag svarede advokatfuldmægtig [A] med følgende bl.a.:

"*Adgangen til lejemålet d. 12 som varslet fastholdes, og min klient vil give fremmøde det varslede tidspunkt.*

I er velkommen til at lægge nøgle og aflåse øvrige døre i lejemålet, således at adgang er til mindst mulig gene for jer, hvis adgangen måtte være et problem. Udbedring og tilsyn er nødvendiggjort.

Jeg skal igen henvise til det i varslingen anførte omkring adgang og varsling om eventuel ophævelse i mangel heraf.

Jeg noterer mig, at I på 9 dage kan give adgang til lejemålet i sammenlagt 6 timer, herunder fordelt på weekender/helligdage samt på skæve tidspunkter af døgnet, hvor det er umuligt at antage sagkyndige til at bistå med at udbedre kælderen.

Samtidig noterer jeg mig, at I ønsker kælderen udbedret – hvilket er forståeligt, og hvilken vi forsøger at aftale nærmere omkring.

De to ting hænger helt åbenlyst ikke sammen, hvorfor jeg […] *igen skal opfordre til, at I samarbejder omkring forholdet."*

Hernæst svarede [klagere] bl.a., at de efter rådgivning fra [lejerforening] fastholdt, at det af personlige årsager ikke var muligt at give adgang til lejemålet den 12. maj 2021, og at det måtte anses for at handle mere om princip og chikane end noget andet, at udlejer ikke ønskede at benytte en eneste af de tilbudte dage.

Den 11. maj 2021 fastholdt [klager] i en e-mail til advokatfuldmægtig [A], at der ikke kunne gives adgang til lejemålet den 12. maj 2021, men at han ville bede udlejer om at bekræfte hvilken af følgende datoer, udlejer ønskede at tilse affugteren: den 13. maj 2021, kl. 9-10:30; den 14. maj 2021, kl. 9-10:30; den 19. maj 2021, kl. 17-18 eller den 21. maj 2021, kl. 18-19. Alternativt var udlejer velkommen til at komme med forslag, og han tilbød også at besigtige affugteren og give udlejer en tilbagemelding herpå.

[Klagere] har til sagen oplyst, at de ikke kunne være hjemme den 12. maj 2021, idet hun skulle møde i familieretten, og han grundet underbemanding skulle møde på arbejde.

Ved brev af 17. maj 2021 til [klagere] ophævede advokatfuldmægtig [A] lejemålet under henvisning til lejelovens § 93, stk. 1, litra c, med begrundelsen, at der ikke

blev givet adgang hertil den 12. maj 2021. Uddybende fremgik det, at det var væsentligt for udlejer at få adgang til lejemålet med mulighed for at foretage løbende tilsyn med kælder og affugter samt at foretage løbende udbedring af kælderforholdene, idet skadesudvikling risikeredes, hvis der ikke blev sat ind. [Klagere] blev bedt fraflytte straks og senest fem dage fra brevdato. Samtidig blev der fremsat krav om, at [klagere] skulle erstatte udlejer ethvert tab, herunder lejetab og omkostninger ved udsættelse.

[Klagere] modsatte sig ophævelsen af lejemålet, og advokatfuldmægtig [A] indbragte sagen for [fogedret].

Den 10. juni 2021 anførte advokatfuldmægtig [A] i en e-mail til [klager], at udlejer ønskede adgang til lejemålet den 14. juni 2021 for udbedring af kælder. Hertil svarede [klagere], at de kunne tilbyde udlejer adgang til lejemålet den pågældende dag i tidsrummet kl. 8-10, hvilket herefter blev aftalt.

Ved udateret e-mail skrev [klagere] til advokatfuldmægtig [A], at udlejer igen var udeblevet fra en aftale uden at melde afbud, og at det var yderst kritisabelt, at udlejer med korte varsler anmodede om adgang til lejemålet, for så efterfølgende at brænde dem af, når de samarbejdsvilligt havde taget fri fra arbejde. Advokatfuldmægtig [A] blev bedt om at få styr herpå, så de ikke skulle spilde arbejdstid, for ellers kunne de i fremtiden kun tilbyde at lukke udlejer ind, når de alligevel var hjemme.

Ved brev af 9. august 2021 til [klagere] varslede advokatfuldmægtig [A] på vegne af udlejer og under henvisning til lejelovens §§ 54 og 55 bl.a., at der den 12. august 2021 fra kl. 10 ønskedes adgang til lejemålet med deltagelse af en sagkyndig, og at forholdet ellers ville begrunde ophævelse af lejemålet, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra c.

[Klagere] har til sagen oplyst, at udlejer mødte alene og besigtigede kælderen i 10 minutter, hvorefter han forlod lejemålet.

I et brev af 16. august 2021 til [klagere] anførte advokatfuldmægtig [A] bl.a., at udlejer sammen med en sagkyndig ønskede adgang til lejemålet den 19. august 2021, kl. 13-17:00, idet der under besigtigelsen den 12. august 2021 fortsat var konstateret fugtigt gulv, hvorfor en snarlig reaktion var påkravet. Han meddelte samtidig, at såfremt udlejer blev nægtet adgang til lejemålet, ville det begrunde ophævelse, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra c.

[Klagere] har til sagen oplyst, at udlejer slet ikke mødte op den 19. august 2021, men at der kom en sagkyndig i en times tid.

Den 1. september 2021 afsagde [fogedret] kendelse i anledning af, at udlejer ved advokatfuldmægtig [A] havde ophævet [klagere]s lejemål. Fogedretten afviste sagen med begrundelsen, at afgørelsen af om en ophævelse efter lejelovens § 93, stk. 1, litra c, under omstændighederne var berettiget, skulle ske under lejelovgivningens regler med de retssikkerhedsgarantier til følge, som fremgik af lejelovgivningens regler om medvirken af lægdommere. Sagen fandtes ikke egnet til behandling under en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

Den 14. september 2021 tilsendte advokatfuldmægtig [A] et brev til [klagere] med påkrav om, at lejemålets udendørsarealer inden 6. oktober 2021 blev gjort præsentable og nydelige som aftalt i lejekontrakten. Samme dag svarede [klager] bl.a., at forholdene for længst var bragt i orden, og at det var dybt utilstedeligt, at udlejer og advokatfuldmægtig [A] blev ved med at chikanere med uberettigede trusler om ophævelse på grund af først den ene og så den anden ting.

Ved brev af 12. oktober 2021 varslede advokatfuldmægtig [A] over for [klagere] og under henvisning til lejelovens §§ 54 og 55, at udlejer ønskede adgang til lejemålet den 22. november, den 25. november, den 29. november og den 2. december 2021 i tidrummet kl. 9-9:30 med henblik på at kunne kontrollere, om det lejede opvarmedes tilstrækkeligt. I forbindelse med besigtigelsen blev de bedt sørge for adgang til alle lejemålets beboelsesrum, hvor opvarmning var muligt- samt nødvendiggjort. Det blev samtidig indskærpet, at hvis udlejer blev nægtet adgang, ville det begrunde ophævelse af lejemålet, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra c. Endvidere anførte han følgende:

"Det blev af en uvildig sagkyndig oplyst, at lejemålet minimum skal opvarmes til 18 grader, ellers vil det lejede tage skade, hvilket allerede er tilfældet. Besigtigelse vil derfor ske med henblik på at kunne få konstateret, at der sker tilstrækkelig opvarmning af det lejede, således at yderligere skade på lejemålet undgås."

I en e-mail af 18. november 2021 informerede [klager] advokatfuldmægtig [A] om, at de den 22. og 25. november 2021 var i corona-isolation, hvorfor de rådede udlejer til ikke at møde op på disse dage. De har til sagen oplyst, at udlejer kom den 29. november og den 2. december 2021, men at udlejer ikke medbragte måleudstyr men blot "[målte] *temperaturen i lejemålet med kroppen*".

I et brev af den 19. november 2021 varslede advokatfuldmægtig [A] over for [klagere], at udlejer ønskede adgang til lejemålet den 30. december 2021, den 13. januar, den 27. januar og den 3. februar 2022 i tidsrummet kl. 9-9:30 med samme begrundelse som i brevet af 12. november 2021 og med angivelse af, at ved lejernes nægtelse af adgang for udlejer, ville det begrunde ophævelse af lejemålet, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra c.

Den 2. december 2021 tilsendte [klagere] et brev til advokat [indklagede], hvori de redegjorde for deres oplevelse af advokatfuldmægtig [A]s adfærd, heriblandt at han ikke besvarede mange af deres henvendelser og optrådte chikanøst.

Samme dag besvarede advokat [indklagede] henvendelsen og anførte, at han ikke i detaljer var bekendt med sagen, men at han naturligvis ville tage en drøftelse med advokatfuldmægtig [A], hvorefter de ville høre nærmere.

Ved e-mail 3. december 2021 skrev advokatfuldmægtig [A] følgende til [klager] bl.a.:

"*Formålet med [udlejers] besigtigelse af lejemålet er at sikre, at lejemålet opvarmes tilstrækkeligt, så der sikres mod skader på det lejede.*

Det er muligt, at det kan føles som chikane, men efter min opfattelse er det nu mere en kontrol af, at I behandler lejemålet ordentligt, således at det sikres, at der ikke sker skader i form af skimmelsvamp m.v., som blev konstateret i kommunens rapport.

[Udlejer] har ved sine besigtigelser konstateret, at lejemålets 1. sal med 44 kvm. Beboelsesareal ikke opvarmes overhoved, ligesom I har meddelt, at I alene vil holde det frostfrit. Dette vil medføre skader på det lejede, og som I tidligere er oplyst, skal lejemålet som minimum holdes opvarmet til 18 grader for at sikre mod skader.

Jeg skal derfor bede jer med det samme opvarme lejemålets 1.sal, således at det holdes i minimum 18 grader.

I benægtende fald må du gerne oplyse mig årsagen til, hvorfor I alene agter at holde det frostfrit."

I e-mail af 21. december 2021 skrev advokatfuldmægtig [A] til [klagere], at de varslede datoer fastholdtes, idet han ikke havde fået bekræftet, at de fremover ville opvarme ejendommens 1. sal, så der ikke opstod flere skader i lejemålet som følge af manglende opvarmning, og at manglende opvarmning betragtedes som væsentlig misligholdelse, hvorfor udlejer retsstilling forbeholdtes. Derudover fremgik bl.a.:

"Min klient vil udbedre de i skrivelse nævnte forhold som undtagelse af isolering af hele huset, udskiftning af nævnte vinduer, udbedring af gulv i bryggers, da dette er ødelagt af jer, samt udskiftning af kogeplade grundet revne, idet denne tillige er ødelagt af jer.

Derimod bedes i udbedre jeres ødelæggelse, idet I vil hæfte for udbedring af disse ved jeres fraflytning."

Ved brev af 22. december 2021 til advokatfuldmægtig [A] anførte [klager] bl.a., at

[lejerforening], heriblandt deres byggesagkyndige, havde udtalt, at udlejer ikke kunne kræve en bestemt temperatur i lejemålet, når det blot blev holdt frostfrit, hvorfor de henholdt sig til den skriftlige aftale med udlejer om blot at holde 1. salen frostfri. Han afviste, at de have ødelagt noget og bemærkede, at de havde smidt et linoleumsgulv ud, som lå oven på et betongulv, da det var badet i svimmelsvamp, og i stedet havde lagt et klikgulv, der var bedre at gå på. Han anførte at huslejenævnet måtte afklare disse forhold under den verserende sag.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klagere] har påstået, at advokat [indklagede] som principal for advokatfuldmægtig [A] har tilsidesat god advokatskik ved på uberettiget vis at varetage sin klients interesser, herunder bl.a. ved at chikanere med unødige varslinger om adgang til lejemålet under trussel om opsigelse i tilfælde af afvisning, ved at udlejer ikke gav møde eller meldte afbud, når udlejer alligevel ikke benyttede sig af den varslede adgang til lejemålet, ved at negligere deres e-mails, ved at fremsætte trusler om opsigelse uden juridisk belæg og ved at udvise en manglende respekt for andre mennesker.

[Klagere] har til støtte herfor gjort gældende bl.a., at advokatfuldmægtig [A] varslede målinger af lejemålets temperatur på otte datoer i en periode på under to måneder, hvoraf udlejer blot gav møde to gange, og at ifølge [lejerforening] skulle lejemålet holdes frostfrit, men derudover kunne udlejer ikke pålægge, at lejemålet skulle have en bestemt temperatur, og at udlejer i øvrigt ikke mødte op med måleudstyr. Varslingerne fremstod følgelig som chikanøse, og der var forud for indgået en aftale med udlejer om, at 1. salen grundet ingen eller dårlig isolering kun skulle holdes frostfri, hvilken advokatfuldmægtig [A] ignorerede. Endvidere gav advokatfuldmægtig [A] forkert varsel ved brev af 19. november 2021, idet de først modtog det den 24. november 2021.

Endvidere har [klagere] gjort gældende, at advokatfuldmægtig [A] tog helt unødvendige redskaber i brug ved at ophæve lejekontrakten og indbringe forholdet for fogedretten, og at det var under al kritik, at han fastholdt adgangen til lejemålet den 12. maj 2021, når han var informeret om, at de grundet arbejde og møde i retten ikke havde mulighed for at være hjemme, og de tilbød andre tidspunkter.

Derudover har [klagere] anført, at til trods for de mange varslinger om adgang til lejemålet, er der endnu ingen udbedringer foretaget, hvilket understreger, at varslingerne blev fremsat som chikane, og at udlejers chikane begyndte, da de blev bedt om at opsige lejemålet, idet udlejer ønskede at sælge ejendommen til en køber, der betingede sig heraf.

De inddrog kommunen i sagen, idet de flere gange forgæves forsøgte at få udlejer til at undersøge oplevede forhold omkring svimmelsvamp i huset. De ville ikke udlevere nøgle til lejemålet, idet de hverken var trygge eller forpligtede dertil, og de har aldrig krævet et svar på en henvendelse efter et døgn.

Indklagede:

Advokat [indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at varslingerne var nødvendige, idet der stod 25-30 centimeter vand i kælderren med fugtskader til følge, idet det ikke var muligt at have et fornuftigt samarbejde med [klagere] om udbedring af kælderen, og idet de havde tilkendegivet ikke at ville opvarme ejendommens beboelsesrum på 1. sal, selvom det ved kommunalt tilsyn og byggesagkyndiges undersøgelse blev konstateret, at lejemålet led skade som følge af manglende opvarmning. Endvidere har advokat [indklagede] gjort gældende, at varslingerne og henvisningerne til, at manglende overholdelse heraf kunne begrunde ophævelse, ikke er i strid med god advokatskik.

Advokat [indklagede] har anført, at det ikke kan bebrejdes ham, at udlejer enkelte gange måtte have glemt at give møde på de varslede tidspunkter, og at samtlige af [klagere]s henvendelser er blevet besvaret, om end det ikke nødvendigvis har været med en svartid på under ét døgn. Endvidere har advokat [indklagede] påpeget, at samtlige e-mails til [klagere] er afstemt med udlejer, hvorfor advokat [indklagede] ikke kan bebrejdes indholdet, eller at udlejer ikke har ønsket at tage stilling til de mange klagepunkter, og at samtlige af deres henvendelser er videredistribueret til udlejer.

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.

Manglende besvarelse af henvendelser fra [klagere]

Advokatnævnet finder, at det ikke er godtgjort, at advokatfuldmægtig [A] ikke i tilstrækkeligt omfang besvarede henvendelser fra [klagere]. Advokatnævnet har herved lagt vægt på, at [klagere] som modpart ikke med rette kunne forvente, at advokatfuldmægtig [A] besvarede enhver henvendelse fra dem, og at der i sagen pågik omfattende e-mailkorrespondance.

Manglende afbud i forbindelse med udlejers varslede adgang til lejemålet

Advokatnævnet finder, at det ikke kan tilregnes advokat [indklagede], at udlejer ikke gav møde på nogle dage, hvor der var varslet behov for adgang til lejemålet, og ikke i den forbindelse meldte afbud. Nævnet har lagt vægt på, at hverken advokat [indklagede] eller advokatfuldmægtig [A] havde varslet at møde sammen med udlejer.

Breve med varslinger om adgang til lejemålet

Advokatnævnet finder, at det ikke er godtgjort, at varslingerne om adgang til lejemålet meddelt ved breve dateret til perioden fra den 29. marts til den 16. august 2021 ikke beroede på uopsættelige forhold. Nævnet har herved særligt lagt vægt på, at det fremgik af omfangsrapport om fugt udarbejdet efter besigtigelsen den 25. marts 2021 og af kommunens tilsynsnotat af 14. april 2021, at der stod vand i kælderen og skulle gennemføres udbedringsarbejder herefter. Nævnet finder på den baggrund, at advokatfuldmægtig [A] med disse varslinger ikke er gået videre, end berettigede hensyn til varetagelse af sin klients interesser tilsiger.

Advokatnævnet finder på baggrund af en samlet og konkret vurdering af sagsforløbet, at advokat [indklagede] som principal for advokatfuldmægtig [A] er gået videre, end berettigede hensyn til varetagelse af sin klients interesser tilsiger,

ved uden helt særlig og fornøden saglig begrundelse over for [klagere] i breve af 12. oktober og 19. november 2021 at varsle adgang til lejemålet hele otte gange i en periode på under 11 uger for at kontrollere, om lejemålet var tilstrækkeligt opvarmet, og i den forbindelse at anføre, at det ville begrunde en ophævelse af lejemålet, hvis udlejer blev nægtet adgang.

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

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

Herefter bestemmes:

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

På nævnets vegne

Ole Høyer