

DATO: 31.03.2016

Sagsnr.2015-4795

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [virksomhed X] v/[klager] klaget over [indklagede], [bynavn].

Klagens tema:

[Virksomhed X] v/[klager], der er erhvervslejer i en ejendom, har klaget over, at [indklagede], der administrerer ejendommen, har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have reageret på [klagers] telefoniske og skriftlige henvendelser.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 22. december 2015.

Sagsfremstilling:

[Klager] er direktør og ejer af anparterne i [virksomhed X]. [Virksomhed X] er erhvervslejer i et stuelejemål med en underetage i en ejendom, der siden 2004 har været administreret af [indklagede].

Siden 2004 har der været gennemført en del ombygninger og forbedringer af ejendommen, og i foråret 2015 blev der konstateret kloaklugtgener i ejendommens

stueetage/underetage.

I sommeren 2015 blev der konstateret problemer med ejendommens faldstammer og tre toiletter i ejendommens underetage. Faldstammerne og toiletterne blev som følge heraf afmonteret.

Den 7. august 2015 fremsendte ejendommens faste VVS-firma en faktura til [indklagede], der blandt andet vedrørte demontering og genmontering af toilet.

[Klager] har oplyst, at han flere gange forgæves forsøgte at træffe [indklagede] telefonisk, og at han i e-mails af 30. september, 5., 15. og 27. oktober og 4. november 2015 til [indklagede] anmodede om at blive kontaktet for at få en afklaring på, hvornår der ville ske udbedring af toiletforholdene.

De fem e-mails, der ikke forelagt Advokatnævnet, vedrørte angiveligt ud over problemet med toiletforholdene også det forhold, at [energiselskab] uberettiget opkrævede betaling af "ledningsbidrag" hos [virksomhed X] v/[klager].

Da [indklagede] ikke reagerede på [klagers] henvendelser, overgav [klager] sagen til advokat [A].

Den 11. november 2015 skrev advokat [A] på vegne af [virksomhed X] v/[klager] til [indklagede], at [klager] som følge af vedligeholdelse af ejendommen havde været afskåret fra at benytte toilettet i lejemålet siden juli 2015. Advokat [A] skrev endvidere:

"Min klient har gentagne gange rettet henvendelse til Dem herom med henblik på at få bragt forholdet i orden, hvilket endnu ikke er sket, ligesom De end ikke har reageret på min klients henvendelser.

[...]

Jeg skal derfor anmode Dem om omgående, at få bragt dels toiletforholdene i orden, dels forholdet til [energiselskab].

Jeg skal endvidere tage forbehold for at kræve nedslag i huslejen som følge af, at min klient har været afskåret fra at benytte toilettet i lejemålet siden juli måned 2015.”

Den 7. december 2015 meddelte advokat [A] efter det oplyste [indklagede], at hvis ikke brevet af

11. november 2015 blev besvaret inden den 11. december 2015, ville der blive indgivet en klage til Advokatnævnet. Brevet af 7. december 2015 er ikke forelagt Advokatnævnet.

I brev af 11. december 2015 til advokat [A] beklagede [indklagede] de gener, der måtte have været for lejerne i forbindelse med udbedringen af kloakproblemerne i ejendommens underetage, idet han samtidig anførte, at han dog mente, at toilettet i [klagers] erhvervslejemål havde været anvendeligt. I forlængelse heraf sendte [indklagede] en kopi af VVS-firmaets slutfaktura for demontering og genmontering af toilettet i erhvervslejemålet.

Den 18. december 2015 skrev advokat [A] bl.a. følgende til [indklagede]:

”Indholdet af Deres skrivelse tyder på, at De ikke er klar over, i hvilken stand toilettet i min klients lejemål i underetagen er.

Jeg vedlægger 6 stk. fotografier taget af toilettet i min klients lejemål, hvilket med tydelighed illustrerer, at toilettet er gangske uanvendeligt. Toilettet har henstået i denne tilstand siden medio juli 2015.

Årsagen til at det har været nødvendigt, at fortage demontering af toilet, håndvask m.v. er underordnet i forhold til min klient. Det afgørende er, at min klient har et ubrugeligt toilet.”

På baggrund af advokat [A's] brev af 18. december 2015 bad [indklagede] i e-mail af 28. december 2015 VVS-firmaet, der havde forestået demonteringen af toilettet, om at bekræfte, at toilettet var genmonteret og funktionsdueligt.

Den 7. januar 2016 bekræftede VVS-firmaet, at toilettet og tilhørende håndvask var genmonteret og havde kunnet benyttes siden august 2015.

Den 8. januar 2016 videresendte [indklagede] VVS-firmaets svar til advokat [A].

I en e-mail senere samme sag beklagede VVS-firmaet imidlertid, at de desværre havde givet en fejlagtig meddelelse vedrørende toilettet, idet toilettet ikke var genmonteret og dermed ikke kunne bruges.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved hverken at have besvaret hans telefoniske henvendelser eller hans fem e-mails i perioden fra 30. september til 4. november 2015.

[Klager] har endvidere anført, at det ikke er rigtigt, når [indklagede] anfører, at han indtil start januar 2016 var i en vildfarelse omkring toilettets funktionsdygtighed, idet [klager] flere gange skriftligt gjorde opmærksom herpå, ligesom det også fremgik af advokat [A's] breve til [indklagede].

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor anført, at han besvarede advokat [A's] brev inden for den af advokat [A] fastsatte frist.

[Indklagede] har endvidere anført, at [klagers] henvendelser bl.a. vedrørte [energisekskabets] opkrævning af ledningsbidrag, hvilket var et forhold, der alene vedrørte lejer og [energisekskabet] – og ikke udlejer eller administrator.

[Indklagede] har herudover anført, at han var af den berettigede opfattelse, at toilettet var reetableret allerede den 7. august 2015, og at han ikke havde modtaget nogen form for oplysninger om det modsatte, idet [indklagede] antog, at [klagers] henvendelser alene skyldes manglende opdatering om faktiske forhold. I forlængelse heraf har [indklagede] anført, at lejemålet ham bekendt ikke blev benyttet intensivt af [klager], og at [indklagede] som administrator var ganske afhængig af, at de professionelle samarbejdspartnere/håndværkere rapporterede korrekt, hvilket viste sig ikke at være tilfældet i denne sag.

Endvidere har [indklagede] anført, at han i perioden fra den 30. september til den 10. november 2015 var hæmmet af, at hans nye sekretær måtte afskediges inden for prøvetiden. Da [indklagede] således stod uden sekretær i november måned, udskød han besvarelsen, idet [klager] efter hans bedømmelse intet reelt havde at bebrejde udlejer eller administrator.

Desuden har [indklagede] anført, at den konkrete situation var særlig, og at hans vildfarelse var velbegrundet omend meget beklagelig. [Indklagede] har beklaget og undskyldt over for [klager].

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.

Advokatnævnet finder, at [indklagede] har handlet i strid med god advokatskik ved ikke at have besvaret [klagers] henvendelser i perioden fra den 30. september til den 4. november 2015.

Hvorvidt [indklagede] var i en vildfarelse omkring de faktiske forhold omkring brugbarheden af toilettet i erhvervslejemålet eller ej findes ikke at kunne føre til et andet resultat, idet [indklagede] på baggrund af henvendelserne burde have undersøgt forholdene nærmere.

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

Elisabeth Mejnertz