

DATO: 26.04.2024

Sagsnr.2024-513

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [X] på vegne af [klager] klaget over [indklagede], [by].

Klagens tema:

[X] har på vegne af [klager], der var lejer, klaget over, at [indklagede], der repræsenterede en udlejer som modpart i en lejeretlig sag, har tilsidesat god advokatskik ved at gå videre, end berettigede hensyn til varetagelse af sin klients interesser tilsiger, ved at fremsætte trusler om selvtægt og om at hendes klient ville begå selvtægt med hendes viden samt ved at fremsætte urigtige oplysninger for Advokatnævnet.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 2. februar 2024.

Sagsfremstilling:

[Indklagede] bistod en udlejer med en lejeretlig sag mod [klager] ved [Y] som lejer. [Advokat A] indtrådte som repræsentant for [Y] (herefter "lejer") under sagsforløbet.

Ved lejekontrakt af 26. januar 2022 indgik lejer lejekontrakt med udlejer vedrørende rum nr. 34 i [...] gældende fra den 1. februar 2022. Ved senere lejekontrakt

gældende fra den 1. maj 2022 lejede hun også rum nr. 26. Af de til lejekontrakterne vedlagte standardbetingelser fremgår af § 4 bl.a., at lejemålet vedvarede, indtil det skriftligt blev opsagt af en af parterne med 1 måneds forudgående varsel til den 1. i en måned.

Ved e-mails af 13. og 27. december 2023 til lejer opsagde udlejer rum nr. 34 og efterfølgende det øvrige lejemål til fraflytning senest den 31. januar 2024.

Den 29. og 30. december 2023 havde udlejer e-mailkorrespondance med [X] og lejer, som begge gjorde indsigelse mod opsigelsen af lejemålene. Udlejer fastholdt opsigelserne.

I perioden fra den 31. december 2023 til den 26. januar 2024 pågik fortsat e-mailkorrespondance mellem [X] og udlejer, som anførte bl.a., at lejekontrakterne var indgået i overensstemmelse med erhvervslejelovens §§ 4 og 63, og at opsigelse var sket i overensstemmelse med lejekontrakterne. [X] skrev bl.a., at udlejer havde tilsidesat nærmere oplyste bestemmelser i erhvervslejeloven, og at lejer ikke havde kunnet benytte lejemålet som følge af udlejers byggearbejder. Udlejer svarede bl.a., at [indklagede] overtog den videre korrespondance i sagen.

Den 26. og 30. januar 2024 pågik e-mailkorrespondance mellem [X] og [indklagede], som anførte bl.a., at opsigelse var foretaget i overensstemmelse med lejekontraktens § 4 og erhvervslejelovens regler. Endvidere skrev hun bl.a., at opsigelse ikke var omfattet af erhvervslejelovens §§ 25-30, og at lejemålene i rum nr. 26 og 34 skulle være fraflyttet og nøgler afleveret senest den 31. januar 2024. [X] svarede bl.a., med kopi til [advokat A], at sagen blev overdraget til lejers advokat, og at der ville blive indgivet politianmeldelse mod udlejer, hvis denne foretog sig noget i eller med rum 34.

Der pågik yderligere e-mailkorrespondance den 30. januar 2024 med kopi til [advokat A] mellem [X] og [indklagede], som skrev bl.a.:

"Eftersom opsigelsen fastholdes, skal jeg meddele, at lejemålet skal være ryddet i

morgen 31.01.2024, idet udlejer i modsat fald vil se sig nødsaget til flytte eventuelle effekter ud af lejemålet den 01.02.2024.

Eventuelle omkostninger forbundet med rydning af lejemålene vil blive pålagt lejer."

Samme dato, den 30. januar 2024, svarede [X] bl.a., at hendes trusler om at rydde lokalerne og fremsætte krav om dækning af udgifter hertil ikke var lovmedholdeligt.

Ved e-mail af 31. januar 2024 til [indklagede] fastholdt [advokat A] de fremsatte indsigelser og skrev bl.a.:

"Der er utvivlsomt ikke afgivet gyldige opsigelser af lejemålene, jf. erhvervslejelovens ufravigelige regler. Opsigelserne er derfor ugyldige og uden virkning. Hvis du har en anden opfattelse, bedes du venligst straks redegøre herfor.

Det er – uanset om du mener, at er afgivet korrekte opsigelser – min opfattelse, at din medvirken til din klients selvtægt ved en utilbørlig og ikke mindst ulovlig rydning af lejemålene, vil være i strid med de advokatetiske regler, artikel 41. Hvis rydningen gennemføres, vil forholdet blive politianmeldt, og jeg vil straks anmode fogedretten om min klients genindsættelse i det lejede samt kræve erstatning, herunder for tort.

Jeg beder dig derfor straks bekræfte, at lejemålet ikke ryddes førend tvisten, har fundet sin juridiske afgørelse eller parterne er blevet enige om en mindelig løsning.

Min klients retsstilling forbeholdes i enhver henseende."

Samme dato, den 31. januar 2024, skrev [X] i en e-mail til [advokat A] bl.a., at udlejer ønskede lejeren udsat af rum nr. 34, idet udlejeren [...]. Han bemærkede bl.a., [...], idet han henviste til erhvervslejelovens § 61, stk. 3, sidste pkt.

Den 1. februar 2024 pågik e-mailkorrespondance mellem [X] og [advokat A], som skrev bl.a., at lejemålet ikke var omfattet af erhvervslejelovens § 62, og at de måtte se dagen an. [X] svarede bl.a., at han ved et besøg i lokalerne samme dato kunne konstatere, at udlejer havde begået selvtægt ved at rykke genstandene fra værkstedet i rum nr. 34 ind i rum nr. 26, og vedlagde billeder heraf.

[Indklagede] har oplyst, at hun var i kontakt med udlejer den 2. februar 2024, hvor effekter fra rum nr. 34 af udlejer var flyttet over i rum nr. 26, idet en væg til rum nr. 34 var brudt ned. Derfor meddelte udlejer, at lejers effekter ikke kunne flyttes tilbage til rum nr. 34.

Ved brev og e-mail af 2. februar 2024 til fogedretten ved [retten] med kopi til [advokat A] fremsatte [indklagede] begæring om udsættelse af lejer.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[X] har på vegne af [klager] påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at gå videre, end berettigede hensyn til varetagelse af sin klients interesser tilsiger, ved at fremsætte trusler om selvtægt og om at hendes klient ville begå selvtægt med hendes viden samt ved at fremsætte urigtige oplysninger for Advokatnævnet.

[X] har anført, at væggen i rum nr. 34 var intakt den 31. januar 2024, og at [indklagedes] klient begik selvtægt den 1. februar 2024. Det er gjort gældende, at det således er en urigtig oplysning, når [indklagede] i sit indlæg af 4. marts 2024 for Advokatnævnet anfører, at effekterne i rum nr. 34 af udlejer blev flyttet over til lejers andet lejemål i rum nr. 26, da "*en væg til lokale 34 var brudt ned.*" Henset til, at væggen i rum nr. 34 blev revet ned, var der ikke et lejemål at anmode om genindsættelse i.

Endvidere har [X] anført bl.a., at udlejers opsigelse af lejemålet ikke overholdt

erhvervslejelovens bestemmelser herom.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at hun blot har forholdt sig til de faktuelle oplysninger, som hun modtog fra udlejer, og at opsigelsen af erhvervslejemålene var berettiget i henhold til lejekontraktens standardbetingelser § 4 og erhvervslejelovens § 61, stk. 1, nr. 1, idet erhvervslokalerne lå i [...]. Opsigelsens berettigelse vil dog blive afgjort af fogedretten.

[Indklagede] har endvidere anført bl.a., at hun desværre udtrykte sig forkert i e-mail af 30. januar 2024 til lejer. Alle lejerens effekter blev nænsomt rykket til rum nr. 26, idet en væg til rum nr. 34 var brudt ned, og lejer har ikke anmodet om genindsættelse i rum nr. 34.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 5 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, uanset om opsigelsen af lejemålene var retmæssig, at [indklagede] er gået videre, end berettigede hensyn til varetagelse af sin klients interesser tilsiger, ved den 30. januar 2024 at varsle, at hvis lejemålet ikke var ryddet den 31. januar 2024, ville hendes klient se sig nødsaget til at flytte eventuelle effekter ud af lejemålet den 1. februar 2024, og at eventuelle omkostninger forbundet med rydningen ville blive pålagt lejer. Nævnet har herved særligt lagt vægt på, at lejer havde gjort indsigelse mod opsigelsen, og at det måtte have stået [indklagede] klart, at en udsættelse af lejemålene uden inddragelse af fogedretten var et retsstridigt sagsskridt, som hun burde have afstået fra at medvirke til.

Det kan ikke føre til et andet resultat, at [indklagede] den 2. februar 2024 fremsatte begæring til fogedretten om udsættelse af lejer, eller at sidstnævnte ikke har anmodet om genindsættelse i rum nr. 34.

Nævnet finder, at det ikke i øvrigt er godtgjort, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik.

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

Mogens Heinsen