advokatnævnet

**DATO: 09.12.2024** **Sagsnr.2024-811**

# K E N D E L S E

**Sagens parter:**

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

**Klagens tema:**

[Klager] har klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at yde en mangelfuld bistand i forbindelse med en ejendomsoverdragelse efter en skilsmisse.

[Klager] har endvidere klaget over [indklagede]s salær på 10.000 kr. inkl. moms.

**Datoen for klagen:**

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 1. marts 2024.

**Sagsfremstilling:**

[Indklagede], [advokatfirma A], bistod [klager] med en forældreansvarssag og en bodelingssag, herunder overdragelse af hans daværende hustrus (herefter ekshustruen) ideelle halvpart af en fælles ejendom til [klager]. [Klager] har oplyst, at klientforholdet blev etableret i 2018. Parterne har ikke fremlagt en ordrebekræftelse med opdrags- og prisoplysninger for Advokatnævnet.

Ved købsaftale af 2. december 2014 erhvervede [klager] og ekshustruen en ejendom i [by] med matr.nr. 6p på 1681 m², matr.nr. 6z på 1691 m² og matr.nr. 5k på 986 m², i alt 4.358 m², med overtagelse til den 15. december 2014 for en købesum på 1,5 mio. kr. Parterne har oplyst, at huset befandt sig på matr.nr. 6p, at en del af baghaven havde matr.nr. 6z, ligesom der også på den modsatte

side af vejen var en tilhørende matrikel med matr.nr. 5k. De to sidstnævnte matrikler havde egen adresse.

[Klager] har fremlagt en udskrift fra Tingbogen af 26. maj 2023 over tinglyst skøde af 15. december 2014, hvoraf fremgår bl.a., at han sammen med ekshustruen var ejer af:

> "***Ejendom:***
> *Adresse:* […]
> *Landsejerlav:* […]
> *Matrikelnummer: 0006p*
>
> *Adresse:* […]
> *Landsejerlav:* […]
> *Matrikelnummer: 0005k*
> *Landsejerlav:* […]
> *Matrikelnummer: 0006z*"

[Klager] har oplyst, at han og ekshustruen gik fra hinanden i 2018, og at han i den forbindelse anmodede [advokat A], [advokatfirma A], om at bistå med en bodeling af ejendommen. Endvidere har [klager] oplyst, at kort tid efter, at han og ekshustruen gik fra hinanden, stoppede hun med at betale til huset, hvorefter han stod alene med alle udgifterne vedrørende ejendommen. Efter et år meddelte han sin bank, at han stoppede med at betale til kreditforeningen for i stedet at købe huset på tvangsauktion, men ca. to uger før tvangsauktionen tilbød ekshustruen en løsning.

Ved en af [advokat A] udfærdiget bodelingsoverenskomst, som ekshustruen underskrev den 9. april 2018, blev det aftalt bl.a., at ægteskabet mellem ekshustruen og [klager] havde ophørs- og opgørelsesdag den 1. marts 2018. Endvidere fremgik bl.a., at de aftalte, at deres fælles ejendomme med matr.nr. 6p og 5k skulle sælges samlet, og efter at have indhentet tilbud fra flere ejendomsmæglere var de enige om at sætte ejendommen til salg hos [ejendomsmægler A] for 1,7 mio. kr.

[Klager] har fremlagt en salgsopstilling af 20. august 2018 fra [ejendomsmægler A], hvoraf fremgår bl.a., at ejendommen havde matr.nr. 6p og et grundareal på 4.358 m² fordelt på to grunde.

Endvidere har [klager] fremlagt en salgsopstilling af 10. oktober 2018 fra [ejendomsmægler B], hvoraf fremgår bl.a., at ejendommen havde matr.nr. 6p og et grundareal på 1.681 m².

I brev af 18. juni 2019 til [klager] indkaldte fogedretten ved [byretten] til møde den 27. juni 2019 efter anmodning fra et realkreditinstitut om at foretage pantebrevsudlæg. I det vedlagte brev af 11. juni 2019 fra realkreditinstituttets advokat var anført bl.a., at sagen vedrørte udlæg for skyldig pantebrevsrestance, jf. retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6, angående ejendommen med matr.nr. 6p.

Ved en af [indklagede] udarbejdet overdragelsesaftale, som [klager] og ekshustruen underskrev henholdsvis den 16. og 17. juli 2019, aftalte parterne bl.a., at [klager] udtog den af ekshustruen tilhørende ideelle anpart af ejendommen matr.nr. 6p med et areal ifølge Tingbogen på 1.681 m² med overtagelse til den 1. juli 2019. Som vilkår for handlen var aftalt bl.a., at [klager] overtog realkredit- og boliglån, og at han til ekshustruen betalte 50.000 kr.

Den 2. og 3. maj 2023 pågik e-mailkorrespondance mellem [indklagede] og [klager], som indledningsvis skrev bl.a., at han havde fremfundet materiale omkring salget af ejendommen og kunne konstatere, at det var matr.nr. 6p, som indgik i overdragelsen, hvorimod matr.nr. 5k var udeladt ved den seneste ejendomsmæglers udbud. [Indklagede] svarede bl.a., at hun havde gennemgået sagen og kunne se, at tvangsauktionen i fogedretten alene vedrørte den bebyggede grund på 1.685 m², som et realkreditinstitut havde anmodet om at få foretaget udlæg i. Hun bemærkede, at hvis der skulle ske overdragelse af den anden grund, var det nødvendigt, at ekshustruen underskrev. Herefter anførte [klager] bl.a., at det var en kæmpe fejl, at begge grunde ikke var blevet overdraget, sådan som det fremgik af den af [advokat A] udfærdigede boopgørelse og af salgsopstillingen fra [ejendomsmægler A], og at han efter overdragelsesaftalen faktisk havde overtaget både gælden for den bebyggede matrikel og for matr.nr. 5k, ligesom han havde betalt grundskyld for begge.

I brev af 5. juli 2023 til ekshustruen anførte [indklagede] bl.a., at [klager] i forbindelse med de nye boligskatter og ændringer i beskatningsgrundlaget for ejendomme havde konstateret, at der ved en fejl ikke var sket tinglysning af

overdragelsen af matr.nr. 6z og 5k sammen med matr.nr. 6p, idet hun anmodede ekshustruen om at underskrive skøde, der netop var lagt som en tilføjelse til den foreliggende aftale.

Ved brev af 29. august 2023 til ekshustruen rykkede [indklagede] for underskrift af aftaletillægget inden 10 dage og varslede, at hun alternativt ville indgive stævning til retten med påstand om, at hun tilpligtedes at underskrive overdragelsen med henblik på korrekt registrering af ejerforholdet i Tingbogen.

I brev af 16. oktober 2023 til [indklagede] anførte ekshustruens advokat, [advokat B], bl.a., at den indgåede bodelingsaftale alene omfattede den matrikel, som ejendommen var placeret på og således ikke de to øvrige matrikler. [Advokat B] bemærkede, at ekshustruen alene ville underskrive skødet, hvis hun blev økonomisk kompenseret, og at der var en sammenlignelig grund, som var blevet udbudt til en kvadratmeterpris på ca. 294 kr.

Ved e-mail af samme dato, den 16. oktober 2023, til [klager] orienterede [indklagede] om brevet fra ekshustruens advokat og anførte bl.a., at hun efter en gennemgang af sagens korrespondance og tinglysningsbilag ikke kunne se, hvordan de skulle fastholde, at bodelingsaftalen omfattede alle matrikelnumre.

I brev af 24. oktober 2023 til [advokat B] anførte [indklagede] bl.a., at det fremgik af parternes bodelingsaftale, at matr.nr. 6z og 5k skulle sælges samlet, at matriklerne var købt samlet og havde været sat samlet til salg i 2018. Endvidere redegjorde hun for sin opfattelse af bl.a., hvorfor sammenligningen med den anden grund var uholdbar. Afslutningsvis skrev hun bl.a., at [klager] ikke ønskede at foretage sig yderligere, idet arealet var uden værdi, befandt sig i en landzone og ikke var byggemodnet. [Indklagede] bemærkede bl.a., at hun ville afslutte sagen, og at [klager] ville udarbejde og fremsende en opgørelse over de afholdte udgifter til grunden siden samlivsophævelsen, som ekshustruen skulle betale halvdelen af.

Ved faktura af 5. december 2023 opkrævede [indklagede] et salær på 10.000 kr. inkl. moms hos [klager].

I e-mail senere samme dato, den 5. december 2023, til [indklagede] gjorde [klager] indsigelse mod det opkrævede salær, idet han bemærkede bl.a., at han

alene havde igangsat sagen, fordi hun to gange tidligere havde tilkendegivet, at der var 80 procent chance for at vinde sagen i retten, hvilket hun imidlertid efterfølgende havde ændret til, at sagen ikke kunne vindes. Endvidere skrev [klager] bl.a., at han netop havde antaget en advokat, således at forholdene omkring matriklerne var blevet opdaget i 2019 og var blevet behandlet på samme måde som i skødet fra 2014.

Herefter indtrådte [advokat C] som repræsentant for [klager].

Ved brev af 1. februar 2024 til [indklagede] varslede [advokat C] bl.a. et erstatningskrav over for hende, idet det måtte anses for en klar fejl, at der ikke var sket overdragelse af matr.nr. 6z og 5k til [klager]. Endvidere bad han hende om at redegøre nærmere for, hvilket arbejde fakturaen på 10.000 kr. inkl. moms var opkrævet for.

I brev af 13. februar 2024 til [advokat C] afviste [indklagede], at hun havde begået fejl ved sagens behandling. I den forbindelse gjorde hun gældende bl.a., at overdragelsesaftalen for den bebyggede ejendom med matr.nr. 6p var udfærdiget efter de modtagne oplysninger fra [klager], og at arealet ifølge Tingbogen var i overensstemmelse med fogedrekvisitionen og [ejendomsmægler B]s salgsopstilling. Samtidig redegjorde [indklagede] for sagens forløb og bemærkede bl.a., at hun ikke havde været bekendt med oplysninger om de øvrige to matrikler, som havde en helt anden adresse og ikke var omfattet af kreditforeningens pant.

[Klager] har oplyst, at han solgte ejendommen den 9. maj 2024 og måtte give køberen et prisnedslag på 75.000 kr., idet de øvrige to matrikler blot indgik delvist i handlen.

**Parternes påstande og anbringender:**

**Klager:**

Adfærdsklagen

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at yde en mangelfuld bistand i forbindelse med ejendomsoverdragelsen.

[Klager] har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at han overtog ejendommen

fra sin ekshustru i den tro, at alle tre matrikler fulgte med, sådan som det var tilfældet ved deres køb i 2014, men det viste sig imidlertid i sommeren 2023, at han udover den bebyggede matrikel fortsat kun var tinglyst ejer af en ideel halvpart af to øvrige matrikler, herunder en del af husets baghave.

[Klager] har anført bl.a., at han også selv burde have været opmærksom på fejlen ved overdragelsen i 2019, men når der antages en advokat, bør denne sørge for, at de relevante forhold bliver undersøgt og håndteret korrekt. Fejlen har kostet ham 75.000 kr.

Salærklagen

[Klager] har påstået, at [indklagede]s salær skal bortfalde og har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at han igangsatte sagen, fordi hun havde oplyst ham, at det var hendes vurdering, at der var 80 procent sandsynlighed for, at de kunne vinde en retssag mod ekshustruen omkring de to øvrige matrikler. Imidlertid ændrede [indklagede] sin vurdering til, at der ikke rigtig var noget at gøre.

Endvidere har [klager] gjort gældende bl.a., at [indklagede] begik fejl i sin behandling af sagen ved ikke at sørge for, at alle tre matrikler indgik i overdragelsen, og at hun i øvrigt ikke kan være berettiget til at opkræve salær for at rette op på sin egen sagsbehandlingsfejl.

**Indklagede:**

Adfærdsklagen

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at hun ikke har begået fejl ved behandlingen af sagen.

Det er gjort gældende, at overdragelsen af ejendommen blev foretaget på baggrund af de oplysninger, som [indklagede] modtog fra [klager] og alle tilgængelige oplysninger på ejendommen, herunder salgsopstillingen fra [ejendomsmægler B] af 10. oktober 2018, fogedrettens oplysninger om tvangsauktion på ejendommen og tingsbogsattest vedrørende den bebyggede matr.nr. 6p. [Indklagede] har ikke været i besiddelse af dokumenter vedrørende den tidligere bodeling eller andre tidligere aftaler, og [klager] har ikke oplyst herom.

Endvidere har [indklagede] gjort gældende, at hun alene havde til opdrag at overdrage den bebyggede matrikel på baggrund af den berammede tvangsauktion.

Salærklagen

[Indklagede] har påstået godkendelse af salæret og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at hun ikke har begået fejl ved behandlingen af sagen, og at hun ikke har sat procenter på, hvor god sagen var for [klager], men hun har på baggrund af sagsakterne givet udtryk for, at [klager] havde en meget god sag. Det var imidlertid [klager], der efter et møde på hendes kontor tilkendegav, at han ikke ønskede at gå videre med sagen, idet det ville være for belastende at gennemføre en retssag.

[Indklagede] har anført, at der allerede er sket en væsentlig reduktion af salæret beregnet efter medgået tid, idet der faktisk er anvendt ni timer til sagens behandling. Der er ikke opkrævet salær for de indledende drøftelser og undersøgelser af hvilke oplysninger, som var modtaget ved udarbejdelsen af den oprindelige bodelingsaftale. Der blev alene faktureret for rådgivning omkring retssagen, korrespondance med ekshustruen og dennes advokat, samt den samlede rådgivning om retssagsforløbet med mulighed for eventuelt at indhente mæglervurdering med videre, ligesom der blev gjort skødeudkast klar til ekshustruens underskrift i Tingbogen. Det er gjort gældende, at sagen således blev afregnet med en væsentlig reduceret pris.

**Advokatnævnets behandling:**

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 7 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, herunder skal en advokat, der påtager sig at bistå en klient, varetage klientens interesser grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klientens tarv tilsiger.

Som køberrådgiver i en ejendomshandel påhvilede der [indklagede] nogle særlige forpligtelser, herunder bl.a. at foretage selvstændige undersøgelser af indholdet af Tingbogen.

På baggrund af de i sagen fremlagte sagsakter lægger Advokatnævnet til grund, at det fremgår af tinglyst skøde fra 2014, at [klager] og ekshustruen sammen med matr.nr. 6p i fællesskab erhvervede matr.nr. 5k og 6z. Som sagen er oplyst, lægger Advokatnævnet endvidere til grund, at det var [klager]s ønske og forventning, at han ved overdragelsesaftalen fra juli 2019 overtog samtlige tre matrikler.

Advokatnævnet finder på baggrund af indholdet af det tinglyste skøde fra 2014, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke i forbindelse med sin udfærdigelse af aftale om overdragelse af matr.nr. 6p i 2019 at rådgive [klager] om og afklare, om hans overtagelse af ejendommen med matr.nr. 6p også omfattede ekshustruens ideelle halvpart af matr.nr. 5k og 6z.

De omstændigheder, at det fremgik af [ejendomsmægler B]s salgsopstilling, at ejendommen havde matr.nr. 6p og et grundareal alene på 1.681 m², at realkreditinstituttets anmodning om at foretage pantebrevsudlæg alene vedrørte matr.nr. 6p, og at sagen eventuelt måtte være blevet behandlet under et betydeligt tidspres som følge af den overhængende tvangsauktion, kan ikke føre til en ændret vurdering. Endvidere kan det ikke føre til et andet resultat, at [klager] måtte have undladt at oplyse [indklagede] om, at ejendommen bestod af tre matrikler og rettelig havde et samlet grundareal på 4.358 m².

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.

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.

Henset til, at [indklagede] i forbindelse med udfærdigelsen af overdragelsesaftalen i 2019 ikke rådgav [klager] om og afklarede, hvorvidt overdragelsen af ejendommen også omfattede matr.nr. 5k og 6z, finder Advokatnævnet, at [indklagede] ikke er berettiget til ved faktura af 5. december 2023 at opkræve salær for sin bistand til at forsøge at rette op herpå.

Det opkrævede salær kan på denne baggrund ikke anses for rimeligt, jf. retsplejelovens § 126, stk. 2, og Advokatnævnet lader derfor salæret bortfalde i medfør af retsplejelovens § 146, stk. 1.

Advokatnævnet pålægger [indklagede] at betale det eventuelt for meget modtagne salær tilbage til [klager] inden 4 uger. Ud over salæret skal [indklagede] betale renter af beløbet. Renten er sædvanlig procesrente; det vil sige Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 8 %. Udlånsrenten kan oplyses af pengeinstitutterne. Beløbet skal forrentes fra det tidspunkt, hvor [indklagede] modtog beløbet som betaling, til det tidspunkt, hvor [indklagede] betaler beløbet tilbage.

**Herefter bestemmes:**

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

[Indklagede]s salær på 10.000 kr. inkl. moms bortfalder.

På nævnets vegne

Ole Høyer