advokatnævnet

DATO: 30.08.2024 **Sagsnr.2024-1320**

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], der bistod med køberrådgivning i en ejendomshandel, har tilsidesat god advokatskik ved ikke at undersøge og rådgive om, hvorvidt placeringen af et udhus og nedgravet dræn var i strid med en tinglyst deklaration om spildevands- og regnvandsledninger på grunden.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 22. april 2024.

Sagsfremstilling:

[Indklagede] bistod [klager] og en anden køber med køberrådgivning i forbindelse med en ejendomshandel i juli 2021.

[Klager] har fremlagt en korttegning af 13. juni 1984, som viser, at der i bunden af haven, modsatbeliggende hovedhuset, på hendes ejendom med matr. 1bb var nedgravet en spildevandsledning og en regnvandsledning. Det fremgår bl.a., at dokumentet blev udfærdiget i anledning af tinglysning heraf.

Af deklaration af 28. juni 1984, der blev tinglyst den 4. juli 1984, fremgår bl.a., at kommunalbestyrelsen med henvisning til to bekendtgørelser pålagde matr. 1bb at overholde nogle nærmere oplistede bestemmelser. Med henblik på at sikre anlæggets bestående og at sikre adgang til reparations- og

vedligeholdelsesarbejder måtte matr. 1bb ikke indenfor en vandret afstand af 2 meter fra midte af ledninger og brønde uden kommunalbestyrelsens godkendelse etablere faste anlæg, herunder bebyggelse eller iværksætte noget, som kunne være til hinder for sikring af de nævnte formål.

[Klager] har fremlagt en journaliseret tegning af et udhus på 48 m².

[Indklagede] har fremlagt et luftfoto af ejendommen, som viser, at der på grunden i modsatte ende af hovedbygningen var opført bebyggelse i det område, hvor der ifølge korttegning af 13. juni 1984 var nedgravet en spildevandsledning og en regnvandsledning.

Ved brev af 8. april 2010 til [kommune] anførte den daværende ejer, at der var udfordringer med overfladevand som følge af ændringer på de omkringliggende matrikler og anmodede om hjælp til at genoprette det naturlige afløb af overfladevandet.

Det fremgår af et notat fra kommunen bl.a., at der i relation til ansøgningen om bortledning af overfladevand blev foretaget besigtigelse af ejendommen den 2. juli 2010, og at alt så normalt ud men afventede miljøafdelingens vurdering. Endvidere fremgår det, at kommunen afsluttede sagen den 14. april 2016.

Ved ansøgning af 25. oktober 2020 til kommunen anmodede den tidligere ejer om lovliggørelse af et udhus og brændeskur, som begge formodedes at være opført omkring 1987-1988.

Ved brev af 3. november 2020 til den daværende ejer af ejendommen meddelte kommunens afdeling for byggeri og vej tilladelse til retlig lovliggørelse af udhuset og brændeskuret. Af afgørelsen fremgår bl.a.

> *"**Servitutter skal overholdes***
> *Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle privatretslige servitutter, eller om der i tingbogen kan være forhold, der har betydning for sagen. Dette er ejers eget ansvar. Udstedelse af tilladelsen betyder ikke, at [kommune] har frafaldet sin påtaleret, efter servitutter og deklarationer, hvor [kommune] er påtaleberettiget."*

[Klager] har oplyst, at sælger i forbindelse med handlen meddelte, at hun havde indhentet byggetilladelse til udhuset, således at alt var i orden ved salget, og at der

var nedgravet en drænledning med henblik på afhjælpning af problemer med overfladevandet.

Ved brev af 14. juli 2021 til ejendomsmægleren anførte [indklagede] bl.a., at handlen var betinget af, at sælger oplyste, hvordan problemet med overfladevandet var blevet løst, og hvornår der sidst havde været overfladevand i haven, samt at oplysningerne ikke gav anledning til bemærkninger. Han skrev i den forbindelse, at det fremgik at weblageret, at sælger i 2010 havde klaget over problemer med overfladevand i haven, og at sagen var afsluttet i 2016. Endvidere anmodede [indklagede] om i weblageret at få adgang til en låst mappe fra 2020 og betingede handlen af, at denne ikke gav anledning til bemærkninger.

I e-mail af 15. juli 2021 til ejendomsmægleren skrev sælgeren, at der i 2018 var nedgravet en drænledning, og at der ikke siden havde været problemer med overfladevand, hvilket var forklaret til køberne ved fremvisningen.

Ved e-mail af samme dato, den 15. juli 2021, til [indklagede] gav ejendomsmægleren adgang til den låste mappe i weblageret og vedlagde e-mailen fra sælgeren vedrørende den nedgravede drænledning.

I e-mail af 16. juli 2021 til [klager] og den anden køber skrev [indklagede]s sekretær bl.a., at de låste dokumenter vedrørte lovliggørelse af udhus og brændeskur, samt at disse ikke gav anledning til bemærkninger. Endvidere skrev hun, at sælger i vedlagte erklæring/e-mail havde oplyst, at der i 2018 var nedgravet en drænledning, og at der ikke siden havde været problemer med overfladevand, og hun spurgte, om der kunne meldes endelig handel til ejendomsmægleren.

[Indklagede] har oplyst, at [klager] accepterede indholdet af de modtagne dokumenter og tilkendegav, at der kunne meldes endelig handel.

[Klager] har oplyst, at hun siden overtagelsen af ejendommen har haft udfordringer med overfladevand på grunden, og derfor undersøgte hun muligheden for at nedlægge yderligere dræn i marts 2024. I den proces erfarede hun, at der på weblageret var et dokument, som viste, at der gennem haven og under udhuset løb en spildevandsledning og en regnvandsledning, samt at udhuset var ulovligt opført.

Endvidere har [klager] oplyst, at hun den 8. marts 2024 telefonisk forklarede [indklagede] om forholdene vedrørende de nedgravede spildevands- og

regnvandsledninger, og han tilkendegav at ville hjælpe med forholdene, og at sælger havde tilsidesat sin forpligtelse til at sikre udhuset lovliggjort efter servitutterne på ejendommen.

Derudover har [klager] oplyst, at [indklagede] den 2. april 2024 meddelte hende, at han ikke alligevel kunne påtage sig sagen. [Indklagede] har oplyst, at han over for [klager] tilkendegav, at han ikke var den rette til at videreføre sagen, idet hun og den anden køber var af den opfattelse, at han eventuelt havde begået fejl ved sin behandling af sagen.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at undersøge og rådgive om, hvorvidt placeringen af udhuset og det nedgravede dræn var i strid med den tinglyste deklaration om spildevands- og regnvandsledninger på grunden.

[Klager] har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at [indklagede] burde have set tegningen med kloakledningen, da han gennemgik dokumenterne vedrørende ejendommen i weblageret. Denne tegning gav ham anledning til at undersøge, om sælger havde opnået den fornødne tilladelse til at nedgrave dræn. Det er gjort gældende, at konsekvensen af [indklagede]s mangelfulde bistand er, at udhuset skal fjernes og genopføres et andet sted på grunden.

[Klager] har anført, at hun anmodede [indklagede] om bistand i sagen, idet hun ikke selv havde kompetencerne til at gennemskue, om forholdene omkring den meget sene byggetilladelse og problemerne med overfladevandet var bragt i behørig orden.

Indklagede:

[Indklagede] har principalt påstået afvisning, subsidiært frifindelse.

Til støtte for afvisningspåstanden har [indklagede] særligt gjort gældende, at sagen er for uoplyst til, at Advokatnævnet kan foretage en materiel påkendelse heraf, idet

det bl.a. ikke er afklaret, om udhuset er opført ulovligt, og om kommunen eventuelt har givet den nødvendige dispensation. Endvidere er det uafklaret, om kommunen vil kræve, at udhuset nedrives, og om der rent faktisk er nedgravet en drænledning i haven, herunder om denne er tilkoblet en faskine.

Til støtte for påstanden om frifindelse har [indklagede] bl.a. gjort gældende, at det ikke udgør en tilsidesættelse af god advokatskik, at han ikke kontaktede kommunen for at kontrollere rigtigheden af den byggetilladelse, som kommunen havde givet ca. et år før handlens gennemførelse, eller at han ikke af egen drift foretog yderligere undersøgelser vedrørende den drænledning, som [klager] har oplyst, var etableret i haven. Det er anført, at det er yderst sjældent, at det i [kommunes] weblager er muligt af finde kloaktegninger. [Indklagede] har også gjort gældende, at det ikke er en tilsidesættelse af god advokatskik at sætte sin lid til, at sælgers oplysninger om en nedgravet drænledning er korrekte. I tilfælde af fejlagtige oplysninger har sælger pådraget sig et erstatningsansvar.

Endvidere har [indklagede] gjort gældende, at han i forbindelse med sin bistand i sagen ikke har besigtiget ejendommen, og derfor havde han ikke mulighed for at afklare den faktiske beliggenhed af udhuset i forhold til kloakledningen. Derimod har [klager] forinden købsaftalens underskrivelse fået udleveret et kort, som viser kloakledningens beliggenhed, og hun havde derfor selv mulighed for at kontrollere beliggenheden af udhuset i forhold til kloakledningen. [Indklagede] har gjort gældende, at det materiale, som var vedhæftet til byggetilladelsen, ikke indikerede, at udhuset befandt sig over kloakledningen, idet bilagene var af en dårlig kvalitet. Han kontrollerede derfor blot, om kommunen rent faktisk havde meddelt byggetilladelse til opførelse af udhuset.

[Indklagede] har anført, at han under en telefonsamtale med [klager] opfordrede til, at hun kontaktede sælger for at afklare forholdene, herunder de nærmere omstændigheder vedrørende ansøgningen om lovliggørelse af udhuset samt etableringen af drænledningen. Efter det oplyste har [klager] ikke fulgt denne opfordring.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 7 medlemmer.

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Advokatnævnet finder, at sagen er tilstrækkeligt oplyst til, at nævnet kan foretage en materiel prøvelse af, om god advokatskik er tilsidesat.

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 at kontrollere at der ikke i købsaftalen og bilagene forelå uklarheder, selvmodsigelser eller fejl og at rådgive sine klienter i fornødent omfang herom.

Advokatnævnet finder efter sagens konkrete omstændigheder, at [indklagede] som et led i sin køberrådgivning skulle have rådgivet [klager] om, at det burde søges afklaret, om udhuset og det af sælger oplyste nedgravede dræn i 2018 var etableret i strid med den tinglyste deklaration af 28. juni 1984. Nævnet har herved lagt vægt på bl.a., at der efter deklarationen var væsentlige indskrænkninger i mulighederne for at etablere faste anlæg og bebyggelse på grunden uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at det efter det fremlagte tegnings- og luftfotomateriale fremstår som om, at placeringen af udhuset ikke respekterer deklarationen, og at det udtrykkeligt fremgår af den lovliggørende byggetilladelse af 3. november 2020 bl.a., at der ikke ved denne var taget stilling til, om udhuset overholdt privatretlige servitutter, eller om der i tingbogen var forhold af betydning for sagen.

Advokatnævnet bemærker, at det ikke kan føre til en anden vurdering, at det måtte være uafklaret, om udhuset og nedlagt dræn var retsstridigt etableret, og om kommunalbestyrelsen eventuelt vil give tilladelse til bebyggelsen og anlægget i henhold til deklarationen.

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