advokatnævnet

DATO: 23.04.2026 **Sagsnr.2026-363**

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 ydede bistand i en sag om en ejendomshandel, har tilsidesat god advokatskik ved ikke at afgive opdrags- og prisoplysninger, ved ikke at rådgive om sagens forløb og ved ikke at udfærdige en refusionsopgørelse.

[Klager] har endvidere klaget over [indklagede]s salær på 29.500 kr. inkl. moms.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 25. januar 2026.

Sagsfremstilling:

[Klager] var sælger af et fritidshus beliggende ved [by], og [indklagede], [advokatfirma A], havde efter henvendelse fra [klager]s tyske ejendomsmægler, [X], fra ejendomsmæglerfirmaet [Virksomhed A], fået til opdrag at udfærdige en købsaftale og at berigtige handlen, herunder at tinglyse skøde.

I e-mails af 14. og 23. maj 2025 til daværende [advokat A] takkede [X] for en behagelig telefonsamtale og fremsendte dokumenter og oplysninger til brug for udfærdigelse af en købsaftale.

[Indklagede] har oplyst, at han påtog sig sagen, efter at daværende [advokat A]

havde nedlagt sin selvstændige advokatvirksomhed og var blevet ansat på hans kontor. [Indklagede] har i den forbindelse oplyst, at [X] den 4. juni 2025 anmodede ham om at udfærdige en købsaftale.

I e-mail af 10. juni 2025 til [indklagede] skrev [X] bl.a., at køberen var indforstået med, at [indklagede] udfærdigede udkast til købsaftale og forestod alle nødvendige registreringer vedrørende handlen, herunder tinglysning. Endvidere bemærkede [X] bl.a., at køberen ønskede, at købsaftalen alene blev udarbejdet på tysk, og at [klager] talte fremragende tysk.

Den 2. juli 2025 forelå et af [indklagede] udfærdiget udkast til købsaftale på dansk og tysk. Det fremgår af aftalen bl.a., at køberen skulle overtage ejendommen den 1. december 2025, at refusionsopgørelse skulle udfærdiges med overtagelsesdatoen som skæringsdag, og at købesummen udgjorde 110.000 EUR, som skulle betales i to rater den 15. juli og 25. november 2025. Om fordelingen af omkostninger ved handlen fremgår af købsaftalen bl.a.:

> *"12.1 Honorar til [advokatfirma A] for udarbejdelse af nærværende købsaftale, udarbejdelse af refusionsopgørelse samt tinglysningsmæssig berigtigelse af adkomsten betales af sælger."*

I e-mail af samme dato, den 2. juli 2025, til køberen og [X] fremsendte [indklagede]s advokatsekretær udkastet til købsaftale og anmodede om at modtage eventuelle bemærkninger hertil.

Ved e-mail af 4. juli 2025 til [X] fremsendte [klager] dokumenter vedrørende en brændeovn samt bemærkninger vedrørende energimærke for sommerhuse og købesummens størrelse.

I e-mails af samme dato, den 4. juli 2025, til advokatsekretæren bad [X] om, at et vilkår i købsaftalen blev ændret til, at der havde været en ejendomsmægler involveret i handlen. Hun bemærkede, at mæglerprovisionen udgjorde 3,57 % af salgsprisen, som skulle betales af [klager] som sælger, og hun spurgte til tidspunktet herfor.

Den 6. og 7. juli 2025 pågik e-mailkorrespondance mellem advokatsekretæren og [X], som videresendte e-mail af 4. juli 2025 fra [klager]. Advokatsekretæren genfremsendte udkast til købsaftale med ændringer vedrørende vilkår om

brændeovn og ejendomsmægler.

I perioden fra den 7. til den 9. juli 2025 pågik e-mailkorrespondance mellem [klager] og [X], som skrev bl.a., at hun ville køre hen til [indklagede]s kontor for at aflevere en underskrevet fuldmagt fra køberen. [X] fremsendte den berigtigede købsaftale til [klager] og bad hende returnere den underskrevet.

[Klager] og køberen underskrev købsaftalen henholdsvis den 9. og 10. juli 2025.

[Indklagede] har oplyst, at hans kontor den 16. oktober 2025 modtog skattepersonnummer på køberen, ligesom hans kontor den 10. november 2025 rekvirerede Civilstyrelsens tilladelse til køberens erhvervelse af sekundærbolig, hvilket var baseret på en afgørelse af 8. juli 2025 fra styrelsen.

Ved faktura af 1. december 2025 opkrævede [indklagede] et salær på 29.500 kr. inkl. moms hos [klager] for bistand i sagen, herunder oprettelse og gennemgang af sagen, diverse korrespondance, udfærdigelse af købsaftale samt oversættelse af denne, indhentelse af underskrifter, berigtigelse af handlen, herunder tinglysning samt øvrig sagsbehandling.

[Indklagede] har oplyst, at [klager]s bank forestod betaling af hans salær i forbindelse med frigivelsen af købesummen.

Endvidere har [indklagede] oplyst, at hans kontor den 20. januar 2026 modtog besked fra [X] om, at [klager] var utilfreds med salærets størrelse. Herefter havde [indklagede] et telefonmøde med [X], og han fastholdt i den forbindelse, at salæret var fuldt berettiget, men tilbød per kulance at kreditere 9.500 kr. inkl. moms for at finde en mindelig løsning. [Indklagede] har oplyst, at han ikke ud over nærværende klagesag har modtaget en tilbagemelding på dette tilbud.

Af [indklagede]s time-/sagsregnskab for perioden fra den 10. juni 2025 til den 5. januar 2026 fremgår bl.a., at der for [indklagede] samlet var medgået 7,10 timer til sagens behandling, og at advokatsekretæren havde anvendt 7,48 timer på sagen. Det fremgår, at der for [indklagede] var medgået tid til bl.a. indledende telefonsamtale om sagen, gennemgang af modtaget materiale, udfærdigelse af udkast til købsaftale på dansk, oversættelse af købsaftale til tysk samt kolonneopsætning, tilretninger af købsaftale, kontrol og fremsendelse

af købsaftale og løbende ekspeditionsinstrukser. For så vidt angår advokatsekretærens bistand, var denne løbende registreret som "sekretær sagsbehandling" uden nærmere angivelse af indholdet.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

Adfærdsklagen

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at afgive opdrags- og prisoplysninger, ved ikke at rådgive om sagens forløb og ved ikke at udfærdige en refusionsopgørelse.

[Klager] har til støtte herfor gjort gældende bl.a., at hun ikke modtog prisoplysninger eller tilbud vedrørende udfærdigelse af skøde og tinglysning, ligesom hun ikke havde nogen kommunikation med [indklagede], før hun modtog fakturaen fra ham. Det er gjort gældende, at [X] ikke har modtaget bemyndigelse til at handle på [klager]s vegne i sagen.

Salærklagen

[Klager] har påstået, at [indklagede]s salær skal nedsættes til 4.000 kr. inkl. moms og har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at det opkrævede salær ikke står i rimeligt forhold til den ydede bistand, og at [indklagede] ikke fremsendte et tilbud på bistand, som [klager] kunne vælge til eller fra. Det var [X], som medbragte udkast til købsaftale til [klager]s underskrift, og [klager] har på intet tidspunkt indvilget i at betale et salær, som hun ikke vidste, hvad udgjorde.

[Klager] har anført, at hun har handlet adskillige ejendomme i sit liv, senest i december 2025, hvor salæret til en anden advokat udgjorde 2.995 kr. inkl. moms for udfærdigelse og tinglysning af skøde på hendes nuværende adresse samt udarbejdelse af refusionssaldo. Det fremgår af internettet, at prisniveauet for sådan bistand udgør ca. 3-6.000 kr. inkl. moms. Henset til, at der ingen forudgående dialog var med [indklagede], blev det heller ikke aftalt, at han skulle oversætte skødet, hvilket der blev opkrævet salær for efter fakturaen.

Indklagede:

Adfærdsklagen

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor gjort gældende bl.a., at han ikke var advokat for [klager], og derfor var han ikke pligtig at afgive opdrags- og prisoplysninger til hende. I sagen blev [indklagede] antaget af ejendomsmægler [X], som oplyste ham om, at det var [klager] som sælger, der skulle betale for hans bistand, hvilket blev indskrevet i købsaftalen og godkendt ved [klager]s underskrift.

Endvidere har [indklagede] gjort gældende, at hans kontor ved behandlingen af sagen alene har korresponderet med [X], som forestod kontakten til sagens parter.

Salærklagen

[Indklagede] har påstået godkendelse af salæret og har til støtte herfor gjort gældende bl.a., at det opkrævede salær er rimeligt. Bistanden i sagen vedrørte ikke blot en helt simpel tinglysningsmæssig ekspedition, og ved underskrift af købsaftalen den 10. juni 2025 påtog [klager] sig frivilligt at betale salær for det udførte arbejde. I det omfang, salæret måtte overstige, hvad [klager] måtte have aftalt med [X] og køberen, må hun gøre friholdelseskrav gældende over for dem/tilbagesøge en eventuel difference.

[Indklagede] har endvidere anført, at han og hans kontor er specialiseret i danske ejendomshandler med grænseoverskridende elementer, herunder særligt dansk-tyske retsforhold ved erhvervelse af fast ejendom i Danmark. [Indklagede] har opnået betydelig faglig ekspertise og sproglige kompetencer på området, og derfor afregnes sager af denne karakter efter medgået tid. Kontorets timetakst for advokatarbejde udgjorde under sagsforløbet 2.500 kr. ekskl. moms svarende til 3.125 kr. inkl. moms, og for sekretærarbejde var timetaksten det halve. [X] og hendes firma, [Virksomhed A], havde et begrænset kendskab til handel med fast ejendom i Danmark, og dette var en medvirkende årsag til det endelige tidsforbrug. [Indklagede] har anført, at det ville have været mere omkostningstungt at udfærdige købsaftalen på tysk alene, og den blev derfor udfærdiget tosproget.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 17 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.

[Klager] var som sælger af et fritidshus forbruger i sagen.

Når klienten er forbruger, skal advokaten i forbindelse med indgåelsen af aftalen om bistand af egen drift og på klar og entydig måde skriftligt og direkte til klienten oplyse klienten om de vigtigste elementer i den påregnede bistand, om fastsættelsen af salæret og om de med bistanden forbundne omkostninger.

Hvis bistanden ydes til et fast salær, skal dette oplyses. Hvis det ikke er muligt på forhånd at beregne salærets størrelse, skal advokaten angive den måde, hvorpå salæret vil blive beregnet, eller give et begrundet overslag. Beløbet skal oplyses inklusive moms.

Advokatnævnet finder, at det påhvilede [indklagede] at afgive skriftlige opdrags- og prisoplysninger til [klager] vedrørende den bistand, som ejendomsmægleren [X] på vegne af [klager] havde anmodet ham om at udføre. Nævnet har herved lagt særligt vægt på, at [indklagede] var bekendt med, at det var [klager], som skulle betale salæret, og at det efter omstændighederne måtte have stået [indklagede] klart, at den endelige modtager af hans bistand var [klager] som sælger af den i sagen omhandlede ejendom. Dette understøttes af, at [indklagede] ved faktura af 1. december 2025 opkrævede salæret direkte hos [klager].

[Indklagede] har derfor tilsidesat god advokatskik ved ikke at afgive skriftlige opdrags- og prisoplysninger til [klager].

Advokatnævnet finder i mangel af yderligere oplysninger, at der ikke er

tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at [indklagede] i øvrigt har tilsidesat god advokatskik, herunder ved ikke at have udfærdiget en refusionsopgørelse på tidspunktet for klagens indgivelse, den 25. januar 2026, og ved ikke at have rådgivet om sagens forløb.

Konklusion

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] i ovenstående omfang 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.

[Indklagede] har ikke givet opdrags- og prisoplysninger til [klager], og det påhviler derfor [indklagede] at godtgøre, at der er udført arbejde, som er aftalt med klienten, og at salæret er rimeligt i forhold til det aftalte udførte arbejde og klientens berettigede forventninger.

Omkostninger til kontorhold, herunder løn til sekretærer, bør som udgangspunkt være omfattet af advokatens salær. Det er således kun rimeligt at kræve særskilt afregning af sekretærbistand, hvis sekretæren har udført egentlig selvstændig sagsbehandling, f.eks. i forbindelse med bobehandling, tvangsauktionsopgørelser, ejendomshandler og lignende.

[Indklagede] har oplyst, at hans kontors timepris for sekretærer udgør halvdelen af taksten for advokater på 3.125 kr. inkl. moms. Det fremgår ikke af hverken det fremlagte time-/sagsregnskab eller af [indklagede]s bemærkninger til sagen, hvad der konkret var indeholdt af arbejde i advokatsekretærens bistand, hvortil medgik

ca. 7,5 timer.

Uanset om sekretærbistanden på ca. 7,5 timer helt eller delvist kunne berettige til særskilt salæropkrævning, finder Advokatnævnet henset til omfanget og karakteren af den af [indklagede] og hans kontor ydede bistand, som navnlig omfattede udfærdigelse af en tosproget købsaftale og berigtigelse af handlen, at det opkrævede salær på 29.500 kr. inkl. moms ikke kan anses for rimeligt, jf. retsplejelovens § 126, stk. 2, og Advokatnævnet nedsætter på denne baggrund i medfør af retsplejelovens § 146, stk. 1, skønsmæssigt det samlede salær til 20.000 kr. inkl. moms.

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 nedsættes til 20.000 kr. inkl. moms.

På nævnets vegne

Ole Hasselgaard