advokatnævnet

DATO: 30.09.2026 **Sagsnr.2026-1139**

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 befinde sig i en interessekonflikt.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 21. april 2026.

Sagsfremstilling:

Den 15. december 2025 kontaktede [klager] [indklagede] med anmodning om bistand i forbindelse med en tvist om salg af et kolonihavehus på havelod […] i [kolonihave A].

Af e-mail af samme dato fra [klager] til [indklagede] fremgik bl.a. følgende:

> ”Undertegnede er blevet bekendt med en vurderings sag om mit tidligere kolonihavehus på […]. Jeg køber huset i august 2019 i god tro og orden til en vurdering på 365.000 kr og der er intet om at huset er for tæt på skel. Vi får at vide at hvis vi renoverer huset skal vi gemme regninger så huset vil stige i værdi. Vi har ikke lavet nogle tilbygninger men renoveret hele huset og haven til over 300.000 kr. Jeg får så huset vurderet til 498.839 kr i juni 2024 med henblik på salg, og et stort tab i forhold til udgifterne på renovering. Jeg sælger huset til en [X] for den tilladte pris. Desværre vil han åbenbart ikke have det mere end et par måneder og det vurderes i nov måned 2025 til 388.952 kr, altså omkring 100.000 kr

> mindre end min vurdering. Køber bliver naturligvis frustreret over dette. Åbenbart har vurderingen - bestyrelsen - [kolonihave A], fundet ud af at huset ligger for tæt på skel, det hus har ligget der siden midt 80'erne. Jeg har på INTET tidspunkt vidst at det lå for tæt på skel, og vi har som sagt ikke bygget huset eller lavet tilbygninger. Jeg sender gerne vurderingen fra 2019 så i kan se at det stort set er de samme der vurdere huset med enkelte udskiftninger. Dette er en meget ulykkelig sag da køber vil have en masse penge tilbage. Ikke kun de 100.000 der er til forskel. Køber mener at min vurdering af huset er forkert og at jeg kun har måtte sælge det for 340.000 kr, altså forlanger han nu ca 145.000 kr tilbage. Jeg hat intet hørt tilbage fra formanden for [kolonihave A]. Går ud fra at køber da ikke bare selv kan lave en ny vurdering, og at huset, på kun få måneder har kunnet stige 48.000 i hans favør. Jeg som tidligere ejer har intet gjort forkert, købt huset i god tro om alt var i orden."

[Indklagede] svarede ved e-mail senere samme dag bl.a. følgende:

> "Tak for dine mails. Jeg kan godt kigge på sagen og se på, om der kan gøres noget.
> Min rådgivning er desværre ikke gratis, så måske vil du i første omgang afvente svar fra Kolonihaveforbundet, inden jeg går i gang?
>
> Hvis ikke, så skal du blot sende de forskellige vurderingsrapporter og købsaftalen mellem dig og køber. Så opretter jeg en sag og sender dig de formelle papirer (prisoplysninger, forretningsbetingelser mv.) Og så giver jeg dig en anbefaling om næste skridt i sagen. I mellemtiden skal du ikke svare køber – eller blot svare, at du vender tilbage, når du har drøftet sagen med din advokat."

Den 16. december 2025 svarede [klager] følgende:

> "Tak for svar jeg afventer indtil jeg bliver sagsøgt og vender tilbage"

[Indklagede] svarede samme dag følgende:

> "God ide – Held og lykke og god jul"

Ved e-mail af 13. marts 2026 rettede [indklagede] på ny henvendelse til [klager], idet hun rejste krav mod [klager] på vegne af køberen af kolonihavehuset. Af e-mailens indledning fremgik følgende:

> "Jeg skriver på vegne af [X] i forbindelse med hans køb af kolonihavehuset på havelod […] i [kolonihave A]."

Det er oplyst, at [klager] efter modtagelsen af e-mailen kontaktede [indklagede] telefonisk og oplyste, at hun var af den opfattelse, at [indklagede] ville repræsentere hende i tvisten med køberen af kolonihavehuset.

[Indklagede] fulgte ved e-mail af 16. marts 2026 op på telefonsamtalen. Af e-mailen fremgik følgende:

> ”Tak for din henvendelse og for vores telefonsamtale tidligere i dag.
>
> Under telefonsamtalen gjorde du mig opmærksom på, at du tidligere havde skrevet til mig via min hjemmeside i december 2025 med en kort beskrivelse af sagen, og oplyste, at du på den baggrund havde den opfattelse, at jeg repræsenterede dig i sagen. Din henvendelse førte imidlertid ikke til, at der blev etableret et klientforhold mellem os. Jeg modtog heller ikke sagens materiale eller foretog en gennemgang af sagen.
>
> På den baggrund har jeg vurderet, at der ikke foreligger en interessekonflikt, som forhindrer mig i at repræsentere køber i sagen. Jeg repræsenterer derfor [X] i sagen og kan af samme grund ikke rådgive dig yderligere i sagen. Hvis du ønsker juridisk bistand, må jeg derfor henvise dig til at kontakte en anden advokat.
>
> Hvis du har bemærkninger til min klients krav eller til det brev, jeg sendte den 13. marts 2026, beder jeg dig venligst fremsende dem skriftligt.”

[Indklagede] repræsenterer efter det oplyste fortsat køber.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at befinde sig i en interessekonflikt.

[Klager] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at hun kontaktede [indklagede] og spurgte, om hun ville tage [klager]s sag, da [klager] var blevet truet med stævning af køber. [Indklagede] ville gerne tage sagen, men sagde, at hun ville råde [klager] til at vente med at gøre noget ved sagen indtil modpartens udspil. Det gjorde [klager] efter [indklagede]s råd og med en fuld forståelse af, at [indklagede] ville tage sagen, når modparten lavede et udspil. Hun blev chokeret, da hun i marts

modtog en e-mail fra selv samme [indklagede] på vegne af modparten.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at den indledende kontakt alene udgjorde en uforpligtende forespørgsel via e-mail. [Klager] fremsendte ikke yderligere materiale, og der blev herefter ikke oprettet sag, indgået aftale eller ydet rådgivning. Den indledende henvendelse blev således ikke fulgt op og førte ikke til etablering af et klientforhold. Der blev ikke oprettet en sag eller modtaget materiale, og [indklagede] modtog ikke fortrolige oplysninger fra [klager]. Da der ikke blev oprettet en sag i forbindelse med [klager]s henvendelse i december 2025, blev hun ikke registreret som klient i [indklagede]s sags- eller klientsystem. Da [klager] ikke indgik i klientregisteret, indgik hun derfor heller ikke i det konflikttjek, der blev foretaget, da [indklagede] senere blev kontaktet af køber. En indledende henvendelse som den foreliggende, uden efterfølgende sagsoprettelse eller rådgivning, medfører ikke i sig selv etablering af et klientforhold. [Indklagede] var derfor ikke afskåret fra at repræsentere modparten i sagen.

[Indklagede] har endvidere anført, at hun først havde telefonisk kontakt med [klager], efter at hun havde påtaget sig at repræsentere modparten. Telefonsamtalen vedrørte alene afklaring af situationen, herunder [klager]s opfattelse af, at [indklagede] tidligere skulle have repræsenteret hende. Der blev ikke ydet rådgivning til [klager], og [indklagede] er ikke kommet i besiddelse af fortrolige oplysninger af betydning for sagen. Sagens faktiske grundlag beror på objektive forhold, herunder vurderingsrapporter og en købsaftale, og eventuelle oplysninger fra [klager] under telefonsamtalen har derfor ikke betydning for [indklagede]s varetagelse af sagen.

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.

En advokat må ikke bistå en klient i situationer, hvor en interessekonflikt er opstået, eller hvor der foreligger nærliggende risiko for, at en sådan konflikt vil opstå.

Advokatnævnet bemærker, at en advokat ved at modtage fortrolige oplysninger efter omstændighederne, også uden at der foreligger et klientforhold, kan bringe sig i en situation, hvor der opstår en interessekonflikt, hvis advokaten efterfølgende påtager sig at repræsentere en modpart.

Advokatnævnet finder, at e-mailkorrespondancen af 15.–16. december 2025 mellem [klager] og [indklagede] havde karakter af en sonderende henvendelse med en overordnet redegørelse for sagens baggrund og en anmodning om bistand, som blev bekræftet af [indklagede]. Det forhold, at der ikke på daværende tidspunkt blev oprettet en sag eller fremsendt yderligere bilag, beroede ikke på en manglende tilbagevenden fra [klager], men på en opfordring fra [indklagede] til, at selve sagsoprettelsen skulle afvente sagens udvikling. [Klager] kunne derfor med rette gå ud fra, at der var indgået en aftale om bistand fra det tidspunkt, hvor der blev rejst et krav mod hende.

Advokatnævnet finder under de omstændigheder, at [klager] med føje kunne frygte, at de oplysninger, som [indklagede] modtog i forbindelse med e-mailkorrespondancen i december 2025, kunne bruges i forbindelse med hendes efterfølgende repræsentation af [klager]s modpart i sagen, og at [indklagede] derved har befundet sig i en interessekonflikt.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

Der er tale om et førstegangstilfælde, hvorved [indklagede] har tilsidesat god advokatskik. Sanktionen er derfor efter nævnets praksis som udgangspunkt en bøde på 10.000 kr., og nævnet finder, at der ikke er omstændigheder i sagen, der giver grundlag for at fravige dette udgangspunkt. 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

Ole Hasselgaard