advokatnævnet

DATO: 27.10.2026 **Sagsnr.2026-2490**

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 repræsenterer [klager]s udlejer, har tilsidesat god advokatskik ved at være gået videre, end berettigede hensyn til klientvaretagelsen tilsiger.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 12. august 2026.

Sagsfremstilling:

[Klager] bor til leje i en ejerlejlighed, der ejes af en udlejer, der bor [udlandet]. Lejemålet har varet knapt 20 år, og [klager] har oplyst, at udlejer ikke tidligere har boet i ejerlejligheden, som derfor ikke er underlagt almindelig opsigelsesadgang, jf. lejelovens § 172, nr. 4.

[Klager] har endvidere oplyst, at udlejeren har ytret ønske om, at [klager] fraflytter lejemålet, men at udmeldingerne har varieret mellem et ønske om, at lejligheden frigøres fra lejemålet hurtigst muligt, til at den skal være fraflyttet i 2029 eller måske først i 2031. [Klager] har oplyst, at han på ingen måde har afvist en forhandling med udlejer om en frivillig fraflytning.

[Klager] har videre oplyst, at der i 2025 – for ca. 16 måneder siden – var korrespondance mellem udlejer, [klager] og hans underbo vedrørende dels

underboens hund, der peb og gøede i timevis, dels at underboen mente, at [klager] havde skruet for højt op på sit tv's lydstyrke.

[Klager] har oplyst, at han ikke herefter har modtaget nogen klager.

Den 10. august 2026 skrev [indklagede] på vegne af udlejer bl.a. følgende i brev til [klager]:

> "Jeg retter ved nærværende henvendelse til dig, som advokat for din udlejer, […].
>
> Min klient har modtaget flere klager fra beboere i ejendommen over støjende adfærd fra lejemålet.
>
> Jeg vedlægger husorden for ejerforeningen, som du er pligtig til at overholde. Såfremt du ikke overholder husordenen eller i øvrigt udviser støjende adfærd, så der kommer klager fra andre beboere i ejendommen, skal jeg meddele, at lejemålet vil blive ophævet i medfør af lejelovens § 182, stk. 1, nr. 7 og nr. 13."

Af den medsendte husorden fremgår bl.a.:

> "Beboerne skal i videst muligt omfang tage hensyn til de øvrige beboere. Dette gælder ikke mindst i forbindelse med ophold på altaner og terrasser, hvor generne for naboerne kan være betydelige.
>
> Grill på altaner og terrasser må bruges under hensyntagen til vindforholdene og naboerne. Det kan anbefales at benytte gas-grill eller el-grill, der afgiver mindre røg og lugt.
>
> Musikinstrumenter, musikanlæg, TV, symaskiner, vaskemaskiner, tørretumblere m.m., må på intet tidspunkt være til gene for de øvrige beboere og brug må almindeligvis helt undgås i tiden kl. 24.00 - 07.00. Musiceren i erhvervsøjemed må ikke finde sted på noget tidspunkt."

Samme dag skrev [klager] til [indklagede], at han var målløs over brevet, som han ikke mente opfyldte betingelserne for at være et påkrav. [Klager] anførte i den forbindelse, at det ikke var anført, hvad det var for en form for misligholdelse, dvs. tidspunkt, type af støj og art af generne, der blev påtalt, og at [klager] på den baggrund ikke vidste, hvad det var, han skulle rette op på. Endvidere anførte [klager], at anvendelsen af lejelovens § 182, stk. 1, nr. 7 og 13, der er en ophævelsesbestemmelse, efter sit indhold og praksis kræver endog en meget grov

adfærd fra lejers side. Af brevet fremgår endvidere bl.a.:

> ”Yderligere kommer din utjenlige advarsel **i betænkelig** forlængelse af, at din klient for få dage siden spurgte ind til min frivillige fraflytning. Hvilket jeg i øvrigt besvarede positivt, men også at jeg skulle finde ud af, hvad mine muligheder var. Det virker klart som om din klient på urigtigt grundlag nu søger en ”genvej”- og den ”øvelse ”, deltager du som advokat i. Det mener jeg direkte er i strid med de advokatetiske regler”

Den 11. august 2026 skrev [indklagede] bl.a. følgende i en e-mail til [klager]:

> ”Tak for din mail. Jeg har befattet mig med lejeret i + 30 år, og har derfor omfattende erfaring med sager som denne. Min klient har modtaget flere klager fra andre beboere i ejendommen over støjende adfærd fra din lejlighed. Som jeg har forstået det drejer det sig om musik og meget høj lyd fra TV på sene tidspunkter. Det kræver ikke yderligere præcisering, og du har ikke krav på at vide hvem der har klaget. Jeg fastholder således idet hele det tidligere anførte.
>
> Afslutningsvist skal jeg anføre, at min henvendelse intet har med henvendelsen fra klient at gøre. Der er vel ikke noget mærkeligt i, at en udlejer spørger ind til fraflytning.”

[Klager] svarede samme dag og skrev bl.a.:

> ”Så må det venligst undre mig, at din påkravsskrivelse var så mangelfuld, og du først ved din mail nedenfor delvist retter op på det.
>
> Det ville også være fint, hvis du venligst læser mit brev ordentligt. Har jeg noget sted skrevet, at jeg havde krav på at vide, hvem der har klaget??
>
> Og ”som jeg har forstået” - det er søreme ikke særligt oplysende! De 2 temaer om musik og tv - i øvrigt kædet sammen med daglig gene fra en hylende hund på 1.sal tv, som stadig er et problem daterer sig tilbage fra sidste år, hvor der foreligger korrespondance med underboen herom. En så gammel klage kan naturligvis ikke danne grundlag for et påkrav på nuværende tidspunkt!
>
> Jeg har ingen klager modtaget siden - heller ingen advarsler fra udlejer på baggrund af klager - så jeg må gentage min anmodning om at få at vide præcis, hvad klagerne skulle dreje dig om og præcist **tidspunktet** for ”den støjende adfærd” -ligesom dit påkrav bør ændres til en advarsel vedrørende de omtalte forhold

> En trussel om ophævelse uden, at der foreligger nogen konkrete advarsler, er en alvorlig sag, og modtager jeg ikke de ønskede oplysninger indenfor en uge, vil jeg anse din skrivelse som ren chikane og et forsøg på uden retligt grundlag at få mit lejemål bragt til ophør, og jeg vil indgive klage over dig til Advokatnævnet vedrørende dette."

[Indklagede] svarede samme dag og oplyste, at han ikke tænkte, at en videre korrespondance ville føre nogen vegne. Af e-mailen fremgår bl.a.:

> "Nu har du modtaget et påkrav/advarsel.
>
> Du må så i øvrigt gøre hvad du mener at du skal gøre."

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at være gået videre, end berettigede hensyn til klientvaretagelsen tilsiger.

[Klager] har i den forbindelse særligt gjort gældende, at et påkrav, der kan føre til en så alvorlig konsekvens, som at han som lejer kan miste sit hjem, skal opfylde de grundlæggende betingelser, særlig når afsenderen er en advokat.

[Indklagede] satte sig ikke ind i sagen, inden han sendte påkravet. [Indklagede] fik muligheden for at rette op på det mangelfulde påkrav, men fremfor dette, henviste [indklagede] blot til, at han har befattet sig med lejeret i mere end 30 år og har en omfattende erfaring med en sag som denne.

Det må være hævet over enhver rimelig tvivl, at [indklagede] fuldt ud ved, at hans påkrav/advarsel var så utilstrækkeligt, at det ikke senere vil kunne føre til en ophævelse af lejemålet. Påkravet anfører ikke konkret, hvad det er for en adfærd, der er baggrunden for afsendelsen. Der anføres blot, at lejemålet vil blive ophævet, hvis der kommer flere klager over støjende adfærd, eller hvis [klager] ikke overholder husordenen. En lægmand vil kunne blive skræmt fra vid og sans. Det er i den sammenhæng underordnet, at [klager] er jurist og tidligere har virket som advokat.

Påkravet fremstår derfor som et ubehageligt pres uden reelt grundlag, der i bedste

fald er en ren chikane/forsøg på intimidering, i værste fald er et forsøg på vegne af udlejer at presse ham til at fraflytte lejligheden.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at han på vegne af udlejer har afgivet et efter hans opfattelse sædvanligt og neutralt påkrav over for [klager] i anledning af klager over støjende adfærd.

Det er efter [indklagede]s opfattelse helt sædvanligt i påkravet at anføre, hvad konsekvensen kan være i tilfælde af manglende overholdelse. Om påkravet rent bevismæssigt måtte vise sig at være utilstrækkeligt må henhøre under de civile domstole og ikke Advokatnævnet.

[Indklagede] har yderligere gjort gældende, at afgivelse af et påkrav under ingen omstændigheder kan udgøre en tilsidesættelse af god advokatskik. [Klager] er tidligere advokat og arbejder som juridisk rådgiver. Han kender således udmærket de juridiske spilleregler og bevisbyrder.

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.

Det påhviler en advokat, inden advokaten bistår en udlejer med at ophæve eller opsige et lejemål eller at afgive påkrav med varsel herom, at foretage rimelige undersøgelser af, om grundlaget for at ophæve eller opsige lejemålet er opfyldt.

Advokatnævnet finder, at [indklagede] ikke har sandsynliggjort, at han ved afsendelsen af påkravet af 10. august 2026 havde foretaget rimelige undersøgelser af, om der var grundlag for påkravet og navnlig varslet om, at lejemålet ville kunne ophæves ved manglende overholdelse af påkravet. Nævnet finder på den baggrund, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at være gået videre, end berettigede hensyn til klientvaretagelsen tilsiger.

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

Steen Mejer