



RETTEEN I HOLBÆK RETSBOG

Den 19. september 2019 kl. 12.00 holdt Retten i Holbæk offentligt retsmøde i retsbygningen.

Dommer Peter Rostgaard Ahleson behandlede sagen.

Sag BS

Sagsøger
(advokat Lars Søndergaard)

mod

A
(advokat Laura Funch Kragh)

Retten kom med følgende tilkendegivelse om sagens resultat i tilfælde af dom:

"Spørgsmålet om honorar

Navnlig på baggrund af A's opdragsskrivelse af 26. september 2014 sammenholdt med beskrivelsen af den på "Alego" udbudte opgave må det lægges til grund, at A for et fast honorar på 9.000 kr. inkl. moms påtog sig for A/F (herefter "andelsforeningen") at udarbejde en købsaftale mellem andelsforeningen og den påtænkte køber, repræsenteret af advokat Gangsted Rasmussen. Videre påtog A sig inden for samme honorar at udarbejde refusionsopgørelse, bistå med tinglysning samt at "følge købesummens betaling og deponering". Som forudsætninger for det faste honorar er i opdragsskrivelsen anført, at ejendommen stod tom, at alle lejemål

ville blive afregnet til overtagelsesdagen den 1. november 2014 samt at "alle øvrige oplysninger ligger klar til køber".

Det må lægges til grund, at A faktisk bistod andelsforeningen i forbindelse med salget af den omhandlede ejendom, dels i forbindelse med salgsprocessen i forhold til Køber ved advokat Gangsted Rasmussen og dels i forbindelse med det senere gennemførte salg til tredjemand, der var repræsenteret af advokat Lene Lausen. A faktura af 10. oktober 2014 til andelsforeningen på 9.000 kr. inkl. moms blev betalt den 14. oktober 2014 – næsten en måned før den endelige købsaftale blev underskrevet. Det er uomtvistet, at A i tiden efter betalingen af ovennævnte faktura bistod andelsforeningen i forbindelse med den videre salgsproces, herunder også i relation til den senere køber. Det må ud fra de foreliggende oplysninger lægges til grund, at A løbende holdt JS orienteret om salgsprocessens videre forløb og indhold. På den baggrund finder retten efter en samlet vurdering, at det må lægges til grund, at A af andelsforeningen ved JS havde fået i opdrag at bistå andelsforeningen i forbindelse med salget af ejendommen, herunder også i den videre salgsproces i relation til den senere køber.

Uanset om GI havde tilbagekaldt sin begæring om tvangsauktion over ejendommen må det bl.a. på baggrund af indholdet af den endelige købsaftale lægges til grund, at der på tidspunktet for indgåelsen af den endelige købsaftale den 11. november 2014 fortsat bestod en tvist med GI, hvorunder GI var af den opfattelse, at fonden havde et krav på mere end 220.000 kr. mod ejendommens ejer. Endvidere må det lægges grund, at i hvert fald JS var af den opfattelse, at andelsforeningen havde et selvstændigt krav mod GI på 100 – 110.000 kr. Navnlig efter A's brev af 10. oktober 2014 til andelsforeningen sammenholdt med indholdet af e-mails af 23. oktober og 10. november 2014 mellem JS og A, JS skrivelse af 9. april 2015 til A samt indholdet af A's korrespondance med GI, som JS i hvert fald til dels blev orienteret om, og i øvrigt henset til A's forklaring og sagens øvrige oplysninger, finder retten det efter en samlet vurdering godtgjort, at A af andelsforeningen ved JS havde fået i opdrag at bistå foreningen i relation til GI, herunder både for så vidt angår GI's krav mod ejendommens ejer, og for så vidt angår foreningens selvstændige mulige krav mod GI.

A's samlede arbejde for andelsforeningen strakte sig over en længere periode og bestod dels af bistand i forbindelse med salg af en udlejningsejendom til en salgspris på 8,8 mio. kr., og dels af bistand i forbindelse med tvisten med GI, der vedrørte et samlet muligt mellemværende på mere end 300.000 kr.

Ejendommen blev solgt til anden side, til en anden pris og til en anden overtagelesdag end forudsat ved opdragsskrivelsen af 26. september 2014, hvoraf udtrykkeligt fremgår, at A's assistance ud over det i skrivelsen anførte ville blive afregnet med en timepris på 1.000 kr. inkl. moms.

Efter A's forklaring om karakteren og omfanget af hendes samlede arbejde i relation til ejendomshandlen og tvisten med GI, sammenholdt med de beskrivelser af det udførte arbejde, der fremgår af de af hende udstedte fakturaer til andelsforeningen, finder retten det godtgjort, at det af A udførte arbejde i væsentlig grad oversteg det, der var indeholdt og forudsat i aftalen om det faste honorar. Retten har ved denne vurdering lagt vægt på, at A's forklaring på dette punkt på afgørende vis er understøttet af sagens øvrige oplysninger, herunder navnlig dele af den fremlagte korrespondance mellem hende og de øvrige advokater, der medvirkede under processen med salget af ejendommen, udkastet til købs-aftalen, den endelige købsaftale, A korrespondance med GI samt de beskrivelser af det udførte arbejde, der fremgår af A's fakturaer til andelsforeningen.

Under disse omstændigheder finder retten - sådan som sagen i øvrigt foreligger til pådømmelse - ikke grundlag for at fastslå, at det samlede honorar, der er inkl. moms, er urimeligt, hverken i henseende til afregnet tid eller pris. Der er intet grundlag for at fastslå, at A's ydelse - der bestod af en indsatsforpligtelse - har været uden værdi for andelsforeningen.

Det er herefter ikke godtgjort, at andelsforeningen har krav på tilbagebetaling af nogen del af honoraret. At A selv via deponeringskontoen har foranlediget betaling af flere af sine fakturaer kan ikke i sig selv føre til en anden vurdering.

Spørgsmålet om erstatning

Det er ubestridt, at A i direkte modstrid med sin klient - andelsforeningens - ønske efterkom GI's krav ved at foranledige andelsforeningens betaling af 220.187,75 kr. til GI. Det må efter bevisførelsen lægges til

grund, at A på tidspunktet for sin disposition var vidende om, at JS, der repræsenterede andelsforeningen, var af den klare opfattelse, at det ikke skulle ske betaling til GI.

Når henses til karakteren og rækkevidden af A's videregående disposition sammenholdt med, at advokaten herved bevidst handlede i direkte modstrid med sin klients ønske, finder retten, at A ved sin disposition har handlet ansvarspådragende. Det kan ikke føre til en anden vurdering, at A vurderede, at andelsforeningen ville tabe en retssag mod GI, eller at andelsforeningen ved fortsat at værgе sig ved at betale muligt ville pådrage sig yderligere omkostninger eller erstatningsansvar. Den omstændighed, at A i tiden fra ca. medio april til den 11. maj 2015, hvor hun foranledigede andelsforeningens betaling til GI, på grund af JS forhold ikke kunne komme i kontakt med ham, kan heller ikke føre til en anden vurdering.

A har bestridt, at andelsforeningen har lidt et tab som følge af hendes ovennævnte disposition. Sagsøger har som sagsøger bevisbyrden for, at andelsforeningen, som følge af A's ansvarspådragende handling, har lidt et tab.

Købsaftalen mellem andelsforeningen og erhververen af ejendommen må - sammenholdt med sagens øvrige oplysninger - forstås sådan, at det mellem parterne var aftalt, at GI's krav i det indbyrdes forhold mellem parterne var køber uvedkommende. GI traf den 8. april 2015 under henvisning til boligreguleringslovens § 20, stk. 3, en efter det oplyste endelig afgørelse om, at den tinglyste ejer af ejendommen skulle betale 220.187,75 kr. til GI. Sådan som nærværende sag foreligger til pådømmelse har retten imidlertid ikke mulighed for at vurdere, om GI's afgørelse var materielt korrekt.

Det er under disse omstændigheder herefter ikke med den tilstrækkelige sikkerhed godtgjort, at andelsforeningen som følge af A's ansvarspådragende handling er blevet påført det påståede tab. Betingelserne for at pålægge A at betale erstatning til andelsforeningen er således ikke opfyldt.

Retten finder det herefter ikke nødvendigt at tage stilling til, om det under nærværende sag med den fornødne sikkerhed - alene på baggrund af JS forklaring - er godtgjort, at Sagsøger måtte være indtrådt i andelsforeningens evt. krav mod A.

I tilfælde af dom vil A som følge af det ovenfor anførte blive frifundet.”

Sagen blev udsat til **den 3. oktober 2019** på, at sagsøger tager stilling til, om sagen hæves, eller om nogen af parterne anmoder om, at der afsiges dom.

Sagen blev udsat.

