



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 16. juni 2008 i sag nr. BS 99-872/2007:

Sagsøger (Advokatfirma)

Adresse 1

8700 Horsens

mod

Sagsøgte

Adresse 2

8700 Horsens

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er modtaget ved retten den 2. juli 2007, vedrører et af Sagsøger [redacted] rejst krav på vederlag for advokatbistand ydet af advokat Vidne 1 [redacted] ved Sagsøgtes [redacted] overdragelse af ejendommen delnr. 2 af Matrikel nr. 1 [redacted], til Virk. A/S 1 [redacted] og ved sagsøgtes indgåelse af optionsaftale med samme vedrørende delnr. 3 [redacted] Matrikel nr. 1 [redacted].

Sagsøgeren har påstået sagsøgte dømt til at betale 18.075 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 19. juni 2006 til betaling sker af 2.450 kr. og fra den 3. december 2006 til betaling sker af 15.625 kr.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagsøgte har endvidere som sin endelige selvstændige påstand påstået sagsøgeren dømt til at betale 50.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 23. juli 2007.

Sagsøgtes selvstændige påstand vedrører sagsøgtes krav om tilbagebetaling af et à conto vederlag på 50.000 kr., som er fratrukket ved advokat i Vidne 1's [redacted] afregning af andel af købesummen til sagsøgte.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af sagen, at advokat Vidne 1 [redacted] i november 2004 ydede sagsøgte rådgivning vedrørende de overvejelser af skatte- og afgiftsmæssig karakter, der ville være forbundet henholdsvis med sagsøgtes moders salg af en del af ejendommen Matrikel nr. 1 [redacted], til Vidne 2 [redacted], og sagsøgtes senere stilling som arving, og med den situation,

hvor boet i stedet blev taget under skiftebehandling, ejendommen arveudlagt til sagsøgte og senere solgt af denne.

Det er oplyst, at **Vidne 2** og **Person 1 (P1)** er indehavere af **Virk. A/S 1** der senere erhvervede dele af ejendommen.

Det hedder i en efterfølgende mail af 23. november 2004 fra sagsøgte til advokat **Vidne 1** :

"...
P2 og jeg havde møde i går med **Vidne 2** og **P1**. Vi aftalte, at de kunne overtage en del af jorden for 7 mio. kr. med forkøbsret for resten mod øst, at de skulle købe af mig, når jeg havde købt gården, og at jeg kunne låne 1,5 mio. kr. på fordelagtige vilkår af **Virk. A/S 1**. **Vidne 2** foreslog, at du skulle repræsentere begge parter, og det synes jeg er en god ide. **Vidne 2** vil kontakte dig snarest.

Person 2 (P2)

Vil du kontakte mig med henblik på fremgangsmåden vedr. køb og skifte.
..."

Med et brev af 3. februar 2005 fremsendte advokat **Vidne 1** til sagsøgte en kopi af et brev af 25. januar 2005 fra **Vidne 2** med et landinspektørrids vedrørende den nærmere afgrænsning af arealet for delnr. 2 og med et udkast til skøde, hvorefter sagsøgte overdrog delnr. 2 til **Virk. A/S 1**. I skødeudkastet var arealet for delnr. 2 angivet til 54.920 m², svarende til arealangivelsen i landinspektørridset, og købesummen angivet til 7.000.000 kr.

Det hedder i det medfølgende brev fra advokat **Vidne 1** til sagsøgte:

"...
I forsættelse af møde her på kontoret sender jeg dels kopi af skrivelse af 25. januar med bilag fra **Vidne 2** og dels udkast til skøde.

Som du vil se er arealet 54.920 m² fordi det omfatter de grønne arealer og jeg hører gerne nærmere om dette er en overraskelse for dig.

Derudover vil jeg bede dig se skødet igennem og derefter kontakte mig, så vi kan drøfte om indholdet er som du forventer det.

Jeg har samtidig hermed sendt et udkast til **Virk. A/S 1** og bedt om deres kommentarer.

"..."

Med en brev af 4. februar 2005 sendte advokat **Vidne 1** endvidere et udkast til optionsaftale til sagsøgte vedrørende delnr. 3 af ejendommen. Det hedder i brevet:

"...
Hermed følger mit udkast til optionsaftale, som jeg vil bede dig se nærmere på og derefter kontakte mig, så jeg kan høre dine bemærkninger.

Da "boligenhed" er et vidt begreb har jeg forsøgt at sætte nogle minimums betingel-

ser, så du kan se, hvad et salg som minimum vil indbringe, jfr. følgende eksempel:

Arealet er på 37.800 m². Hvis 25 % bruges til grønne arealer, veje m.v., er der 28.350 m² tilbage. Det vil sige der minimum kan være 35 grunde a kr. 225.000,00 svarende til kr. 7.875.000,00.

Vidne 2's bemærkning i telefonen, da jeg foreslog denne bemærkning var, at han er interesseret i at få så mange grunde som muligt på arealet. Det er utvivlsomt rigtigt, men af hensyn til dig skal der være en minimumsgrænse.

Jeg afventer din tilbagemelding inden jeg foretager mig yderligere.

Hvis du ønsker det, kan vi tage møde herom tirsdag den 8. februar d.å. kl. 16.45.

..."

Den 7. februar 2005 sendte sagsøgte herefter en mail til advokat **Vidne 1** med følgende kommentarer til det fremsendte:

"...

Jeg har hele tiden haft den opfattelse, at de ca. 40.000 m² omfattede hele det areal, som vedrører den første del af aftalen. De 54.920 m² er et helt nyt tal for mig. I øvrigt er **Lokalplannr. 1** som vedrører området på den anden side af **Vej 1** lige sendt i høring. Ifølge den kan det grønne område op til **Vej 1** "udlejes til rideklubben til ridebaner og folde, eller anvendes til fælles friarealer." (Jf. side 6) Denne anvendelse er tilsyneladende i modstrid med **Vidne 2's** oplysning om, at det tilsvarende grønne område på min side af **Vej 1** ikke måtte bruges af folk.

Hvis vi anvender den samme beregningsmetode, som du anvender i forbindelse med optionsaftalen, kommer vi til et helt andet tal: $54.920 - 25\% = 41.190$ m² til grunde. Hvis grundene sættes til 800 m² vil der kunne være ca. 50, og med en grundpris på 200.000 kr. vil det give en pris på ca. 10 mio. kr.

Når jeg kigger på oversigtskortet, kan jeg se, at det grønne område er lagt, så den yderste række huse mod sydvest, syd og sydøst får en glimrende udsigt, fra et tagvindue vil de kunne se

Selvfølgelig skal der et minimumsantal ind i optionsaftalen, og jeg synes, dit forslag er udmærket.

Det vil være en god idé med et møde tirsdag den 8. februar kl. 16.45 på dit kontor.

..."

I et senere brev af 10. februar 2005 fra advokat **Vidne 1** til **Virk. A/S 1** hvoraf en kopi efter det oplyste blev fremsendt til sagsøgte, hedder det herefter vedrørende ejendommens delnr. 2:

"...

Det tidligere fremsendte udkast til skøde har jeg nu gennemgået med **Sagsøgte**

Det var en overraskelse for ham, at der var tale om et areal på i alt 54.920 m², idet han er gået ud fra, at det samlede areal I havde drøftet handlen om udgjorde ca. 40.000 m².

Da jeg talte med **Vidne 2** forleden dag nævnte jeg hvad mit forslag til minimumspris på delareal nr. 3 skulle være, og dette forstod jeg på **Vidne 2**

at han fandt var et rimeligt forslag.

Sagsøgte påpeger at hvis samme princip anvendes på dette areal, altså at man siger af 25 % går til veje og grønne arealer, medens resten udstykkes i grunde á 800 m² vil der kunne være 51-52 grunde på arealet til en pris på til kr. 180.000,00 til 200.000,00 pr. stk., hvilket giver en samlet pris på mellem kr. 9.180.000,00 og kr. 10.400.000,00.

Han henviser endvidere til **Lokalplannr. 1** vedrørende den anden side af **Vej 1** hvor man godt må anvende arealet langs **Vej 1** til rekreative formål.

Jeg hører gerne Jeres bemærkninger hertil.

Jeg vedlægger et udkast til optionsaftale vedrørende delareal nr. 3 som **Sagsøgte** kan tiltræde, hvis I iøvrigt finder en løsning vedrørende delareal nr. 2.

For god ordens skyld bemærker jeg, at jeg først træffes på tirsdag den 15. februar.
..."

Med et brev af 15. februar 2008 fremsendte advokat **Vidne 1** på baggrund af sagsøgtens forhandlinger med **Virk. A/S 1** herefter et nyt udkast til betinget skøde til sagsøgte vedrørende sagsøgtens salg af delnr. 2 af **Matrikel nr. 1**, til **Virk. A/S 1**. Det hedder i fremsendelsesbrevet:

"...

I fortsættelse af vores telefonsamtale sender jeg hermed det ændrede udkast til skøde, og jeg hører gerne nærmere om det nu er som I har aftalt det.

"..."

I skødeudkastets pkt. 2 er arealet for delnr. 2 angivet til 54.920 m² og i pkt. 8 købesummen til 8.500.000 kr., hvoraf 1.500.000 kr. skulle betales kontant ved skødets underskrift.

Skødeudkastets pkt. 7 vedrørende overtagelse og risikoovergang er sålydende:

"...

7.1. Overtagelsesdagen er aftalt til det tidspunkt hvor arealet er overført til byzone, eller når lokalplan for området er vedtaget, alt efter hvad der kommer først, dog skal overtagelsen være senest 01.04.2006.

7.2. Køber overtager risikoen for arealet fra overtagelsesdagen.

"..."

Under pkt. 12 hedder det om betingelserne for handelen:

"...

12.1. Nærværende handel er betinget af købesummens berigtigelse og endelig udstykning, og parterne meddeler ved deres underskrift på nærværende betingede skøde advokat **Vidne 1** Horsens, eller **Advokat 1**, Horsens, fuldmagt til på vore vegne at underskrive endeligt skøde, når betingelserne herfor foreligger.

..."

Under pkt. 13 hedder det om omkostningsfordelingen:

"...

- 13.1. Omkostningerne ved dette skødes oprettelse og registrering betales af køber og sælger hver med halvdelen.
- 13.2. Omkostningerne til landinspektør ved frastykning af arealet betales af køber, som ligeledes betaler alle udgifter ved udarbejdelse af lokalplan m.m.
- 13.3. Der har ikke medvirket mægler.

..."

Det betingede skøde er efterfølgende underskrevet på vegne **Virk. A/S 1** den 18. februar 2005.

Advokat **Vidne 1** meddelte ved en mail af 21. februar 2005 sagsøgte, at hun havde fået det underskrevne skøde retur fra **Virk. A/S 1** og forespurgte samtidig sagsøgte om, hvornår han kunne underskrive.

Sagsøgte sendte herefter samme dag sålydende mail til advokat **Vidne 1**:

"...

Spørgsmål vedr. § 7.1: "Dog skal overtagelsen være senest 01.04.2006." Betyder dette, at hvis ikke jorden er byzone inden den 1/4 06, bliver der ingen handel? Hvis jorden bliver byzone kort tid efter, vil jeg da hænge på den forhøjede værdi=hojere ejendomsskat, men uden handel?

Spørgsmål vedr.: § 8.1A: "Kontant betales ved skodets underskrift", er det ved underskrift af det betingede skøde?

..."

Det hedder i en svarmail af s.d. fra advokat **Vidne 1** som følger:

"...

Det jeg har ment med denne bestemmelse er, at overtagelsen skal være senest 1.4.2006.

Handelen er generelt betinget af at arealet kan udstykkes, fordi man ikke kan købe en del af en fast ejendom, i særdeleshed ikke hvis det er en del af en landbrugsejendom - så skal det være enten landbrugsejendom nr. 2 eller lægges til en anden landbrugsejendom.

Jeg har sat denne frist for at få en tidshorison på, og til den tid må det være afklaret, om det omhandlede areal i sin helhed kan udstykkes.

Jeg regner ikke med, at det vil være et problem, henset til at det allerede nu er interesseområde.

Hvis det mod forventning ikke kan udstykkes, vil det stadig være landsbrugsjord med deraf følgende lavere værdi, så du vil så ikke komme til at betale ejendomsskat af den pris, der nu er sat på jorden, som alene er ud fra forventningerne om mulighed for bebyggelse.

Hvis jorden ikke kan udstykkes inden 1.4.2006 fordi der er givet afslag på at få det i

byzone, og det kort tid efter kommer i byzone, må man formode, at **Virk. A/S 1** eller et andet byggefirma fortsat vil være interesseret.

Men hvorfor skulle kommunen først give afslag og derefter kort tid efter tillade, at det kommer i byzone ?

Sådan er mit resonnement - er det tilstrækkeligt for dig ?

Det var min hensigt med fristen at begrænse den tid, hvor du skulle vente på en afklaring og på betalingen

..."

Det betingede skøde er herefter underskrevet af sagsøgte den 24. februar 2005.

Sagsøgte og **Virk. A/S 1** underskrev endvidere henholdsvis den 24. og den 25. februar 2005 en af advokat **Vidne 1** koncipieret optionsaftale om **Virk. A/S 1's** ret til at købe delnr. 3 af **Matrikel nr. 1**, angivet med et areal på "ca. 37.800 m²", og gældende frem til den 1. januar 2009, der samtidig var seneste overtagelsesdag, og til en nærmere fastsat pris pr. bolig-enhed alt efter, om en overtagelse af jorden fandt sted inden den 1. januar 2007 eller mellem den 1. januar 2007 og den 1. januar 2009, med aftalt overtagelse, når lokalplan var vedtaget, eller når frastykning til bebyggelse var sket, alt efter hvad der kom først måtte finde sted.

Det fremgår af aftalen, at alle omkostninger ved udstykning, udarbejdelse af lokalplaner m.v var sagsøgte uvedkommende, og at omkostningerne ved udarbejdelse af optionsaftelsen, udarbejdelse og tinglysning af skøde samt registreringsafgift skulle betales af parterne hver med halvdelen.

Ved brev af 7. marts 2005 meddelte advokat **Vidne 1** sagsøgte, at et beløb på 1.450.000 kr. af den kontante udbetaling på 1.500.000 kr. fra salget af delnr. 2 var afregnet til sagsøgtes pengeinstitut, idet advokaten samtidig havde tilbageholdt 50.000 kr. i à conto honorar.

Den 3. april 2006 sendte sagsøgte en mail til advokat **Vidne 1** med følgende indhold:

"...

Vi har nu overskredet den 1. april, som i det betingede skøde er den dato, hvor handelen senest skal være gennemført enten på baggrund af en godkendt lokalplan eller en overgang fra land- til byzone. Skal jeg tilbageføre den udbetalte rate til din klientkonto ?

..."

Advokat **Vidne 1** meddelte efterfølgende ved en mail af 4. april 2006 sagsøgte, at hun den 3. april 2006 havde modtaget den resterende købesum på 7 mio. kr., og at hun ville vende tilbage med en redegørelse.

Den 15. maj 2006 sendte sagsøgte herefter sålydende mail til advokaten:

"...

Jeg afventer den nærmere redegørelse om, hvorvidt betingelserne vedrørende overtagedagen er opfyldt? Jf. det betingede skøde, pkt. 7.1 skal overtagelsen ske, når arealet er overført til byzone, eller når lokalplan for området er vedtaget, dog senest den 01.04.2006. Spørgsmålet kan have væsentlig betydning, da den gunstige prisudvikling på byggegrunde i området åbner mulighed for en forhøjelse af salgsprisen, hvis der sker en genforhandling.
..."

Det fremgår af sagen, at sagsøgte efterfølgende accepterede, at det betingede skøde blev sendt til tinglysning, men at der også efterfølgende var brevveksling mellem sagsøgte og advokat [Vidne 1] vedrørende spørgsmålet om forståelsen af vilkåret i skødets pkt. 7.1, og at uenigheden resulterede i, at advokat [Vidne 1] udtrådte af sagen.

Ved faktura af 19. maj 2006 fremsendte advokat [Vidne 1] en foreløbig opgørelse vedrørende salget af delnr. 2 til sagsøgte. I opgørelsen er sagsøgte krediteret den modtagne købesum på i alt 8.500.000 kr. og sagsøgte debiteret henholdsvis den afregnede udbetaling på 1.450.000 kr., den senere afregnede restkøbesum på 7.000.000 kr., udgift til ½ registreringsafgift skøde på 26.200 kr. og honorar for advokatbistand i forbindelse med gennemførelsen af handelen, herunder korrespondance, møder, udarbejdelse og tinglysning af skøde på 21.000 kr. med tillæg af moms 5.250 kr., eller i alt 26.250 kr.

Opgørelsen udviser herefter en saldo på 2.450 kr. i advokatens favor.

Det fremgår af sagen, at advokat [Vidne 1] s.d. fremsendte en opgørelse af handelen også til [Virk. A/S 1] vedrørende overdragelsen af delnr. 2, hvori selskabet blev debiteret tilsvarende udgifter på 26.200 kr. til ½ registreringsafgift skøde og advokathonorar for bistand i forbindelse med gennemførelsen af handelen m.v. på 26.250 kr. inkl. moms.

Det fremgår endvidere af sagen, at advokat [Vidne 1] den 3. november 2006 fremsendte en honorarafregning på 12.500 kr. med tillæg af moms, eller på i alt 15.625 kr. til sagsøgte vedrørende salget af delnr. 3. Det hedder i opgørelsen om honoraret:

"...
Honorar vedrørende indgåelse af optionsaftale og efterfølgende drøftelser vedrørende handleme, herunder møde med sælger, udarbejdelse af aftale, korrespondance og møder vedrørende de indgåede aftaler efter omstændighederne ..."

En tilsvarende honoraropkrævning er først fremsendt til [Virk. A/S 1] den 17. januar 2007.

Sagsøgte har ikke indbetalt de krævede beløb på 2.450 kr. og 15.625 kr., der tilsammen udgør sagsøgerens påstand på 18.075 kr.

Sagsøgte har i et brev af 31. maj 2007 til sagsøgeren anført følgende herom:

"...

Jeg har tidligere anmodet om, at der blev fremlagt retsgyldig dokumentation for betalingen fra **Virk. A/S 1** men jeg har ikke modtaget en sådan.

Årsagen til min anmodning er, at **Vidne 1's** påstand om aldrig at have repræsenteret **Virk. A/S 1** bl.a. i brev af 29. marts 2007 til Advokatnævnet, efter min overbevisning er i strid med fakta.

Påstanden om aldrig at have repræsenteret **Virk. A/S 1** modsiges af det faktum, at **Vidne 1** havde fuldmagt til at underskrive det betingede skøde på vegne **Virk. A/S 1**, jf. skodet. Påstanden i samme brev om, at **Virk. A/S 1** i sagen valgte ikke at være repræsenteret af advokat, modsiges af samme faktum.

De øvrige dokumenterede fakta, herunder bl.a. at **Vidne 1** udarbejdede aftalen/skodet på begge parter vegne, underbygger og underbygges af ovennævnte.

Jeg er ved at udarbejde et brev til Advokatnævnets formand, men jeg er desværre uden egen skyld blevet forsinket. Jeg skal derfor anmode om, at min eventuelle betaling afventer Advokatnævnets afgørelse. Jeg skal samtidig forbeholde mig at kræve en à conto udbetaling på 50.000 kr. til **Vidne 1** tilbagebetalt, ligesom jeg forbeholder mig at kræve erstatning for tab, jeg måtte have lidt på grund af **Vidne 1's** rådgivning.

..."

Det er oplyst, at sagsøgtes klage over advokat **Vidne 1** ikke er taget under behandling af advokatmyndighederne på grund af sagsøgtes fristoverskridelse.

Sagsøgerens selvstændige påstand vedrører tilbagetaling af det beløb på 50.000 kr., der oprindeligt blev tilbageholdt af advokat **Vidne 1** ved afregning af den kontante udbetaling for salget af delnr. 2 til sagsøgtes pengeinstitut.

Forklaringer

Advokat **Vidne 1** har bl.a. forklaret, at de to fakturaer, der er fremsendt til **Virk. A/S 1**, er betalt. Hun kan af sin sag se, at hun havde den første kontakt med sagsøgte den 22. oktober 2004. Han fortalte, at han havde mulighed for at sælge jord fra moderens landbrugsejendom. Da han var enebarn, skulle det undersøges, hvordan et eventuelt salg kunne finde sted. Hun startede derfor med at foretage en beregning af den skat, der ville være forbundet med et salg af ejendommen først fra moderen til sagsøgte og derefter videre fra sagsøgte til en køber. Den 13. november 2004 var hun på ejendommen med et skøde til underskrift, hvor ejendommen blev overdraget til sagsøgte. Hun havde ikke på det tidspunkt haft nogen kontakt til **Virk. A/S 1**. Hun forstod sagsøgtes mail fra den 23. november 2004 således, at hun fortsat skulle repræsentere sagsøgte, og i øvrigt blot udarbejde dokumenterne i forbindelse med en overdragelse. Det første møde, som **P1** og **Vidne 2** deltog i, var den 21. januar 2005. Der blev under mødet talt om, at et areal på ca. 40.000 m² skulle overdrages til **Virk. A/S 1** for

7.000.000 kr. Der forelå ikke noget landinspektørrids på det tidspunkt, men der var vist nok udarbejdet en tegning. Det blev aftalt, at **Virk. A/S 1** skulle betale halvdelen af salæret forbundet med berigtigelsen af handlen. Det var ikke på tale, at **Virk. A/S 1** skulle repræsenteres af advokat. Den drøftede pris var aftalt direkte mellem parterne, og hun gik på baggrund af drøftelserne ud fra, at de sammen havde set på det omhandlede jordareal. **Virk. A/S 1** skulle bære risikoen for jordbundsforhold og for eksistensen af fortidsminder på ejendommen. For at sagsøgte ikke skulle "hænge til tørre" blev overtagelsesdagen fastsat til den 1. april 2004, men handlen var fortsat betinget af, at udstykningen blev gennemført. Hun forstod sagsøgtes forespørgsel i mail af 21. februar 2005 som en forespørgsel om, hvorvidt der var risiko for, at han kom til at hænge på en højere ejendomsskat, og hun besvarede forespørgslen i overensstemmelse hermed. Da hun modtog det rids fra landinspektøren, hvori delareal 2 var angivet med et areal på 54.920 m², spurgte hun sagsøgte, om det var i orden med en overdragelse af dette areal. Hun blev efterfølgende ringet op af sagsøgte, der oplyste, at de var blevet enige om en pris på 8.500.000 kr. for arealet. Den del af aftalen var hun ikke blandet ind i. Hun satte en max-størrelse på de enkelte grunde i optionsaftalen for at sikre sagsøgte. Sagsøgte begyndte senere at skrive til hende om datoen den 1. april 2004. Det virkede som om, at han ville gøre vilkåret om overtagelsen til en betingelse for handelen. De holdt et møde på advokatkontoret med deltagelse også af **Advokat 2** og det endte med, at de opfordrede sagsøgte til at få en vurdering af sagen fra en anden advokat. Sagsøgte rettede herefter henvendelse til en anden advokat, og hun afregnede sit honorar over for sagsøgte. Når hun først senere afregnede sit honorarkrav for optionsaftalen over for **Virk. A/S 1** skyldes det en forglemmelse. Hun har fastsat sit honorar ud fra det medgåede tidsforbrug og de involverede værdier. Hun har registreret omkring 25 timer på sagen, men hun har brugt mere tid end det. Hun opfattede datoen den 1. april 2006 som den dato, hvor der skulle ske betaling. På det tidspunkt var lokalplanen godt på vej. Det var efter hendes opfattelse en forudsætning for optionsaftalen, at der var opnået enighed om en aftale vedrørende delnr. 2. Hun måtte gå ud fra, at sagsøgte havde overvejet den aftalte merpris på 1.500.000 kr. for jorden. Hun gjorde opmærksom på forskellen i arealet overfor sagsøgte i sit brev af 3. februar 2005 med sætningen "jeg hører gerne nærmere om dette er en overraskelse for dig". Hun havde ikke mulighed for at forudse, at sagsøgte ville indgå en aftale om en pris på 8.500.000 kr. for delnr. 2 uden hendes mellemkomst. Hun ved ikke, hvorfor hun sendte det udarbejdede rids fra februar 2006 med skødet til tinglysning. Der var tale om en kontormæssig ekspedition. Hun husker ikke noget til den telefonsamtale, der er nævnt i landinspektørens brev af 17. august 2006. Samtalen kan have fundet sted med en sekretær på advokatkontoret. På det tidspunkt havde hun sluppet handelen, og brevet blev videresendt til sagsøgtes nye advokat. Regnvandsbassinet kunne efter hendes skøn ikke anvendes til at anfægte handlen, men nok til at opnå en gunstig forhandlingsposition på andre punkter. Hun har brugt mange kræfter på at klargøre forskellen mellem handelsvilkår og betingelser for sagsøgte.

Sagsøgte har bl.a. forklaret, at han er enig i advokat **Vidne 1's** beskrivelse af de indledende drøftelser. Problemerne opstod, da han fik det betingede skøde tilsendt, hvori indgik et andet areal, end det areal, som de oprindeligt havde talt om. Han mener, at der på mødet i januar med **Vidne 2** og dennes far var opnået enighed om en pris på 7.000.000 kr. for et areal på 40.000 m². I det første udkast til skøde var prisen fortsat 7.000.000 kr. for et areal på 54.920 m². Dette skete uden anden kommentar fra advokat **Vidne 1's** side i følgebrevet end, om det var en overraskelse for ham. Det var det, og derfor sendte han en mail til **Vidne 1** om, hvad han mente, at prisen måtte være nu. Det gav anledning til, at **Vidne 1** sendte det senere brev af 10. februar 2005 til **Virk. A/S 1** med en samtidig kopi til ham. **Vidne 2** ringede til ham på hans arbejde på et tidspunkt, hvor han endnu ikke havde læst brevet fra advokat **Vidne 1** og han blev da fanget på det forkerte ben. Han kom således til at lægge den merpris, som han havde forestillet sig på 3.000.000 kr. til 5.500.000 kr. og ikke til de 7.000.000 kr. Herefter sagde **Vidne 2** "top". Senere samme dag rettede han henvendelse til advokat **Vidne 1's** kontor og gav besked om prisen på de 8.500.000 kr. til **Vidne 1's** sekretær. Han mener, at **Vidne 1** burde have reageret på prisen i lyset af det tidligere brev af 10. februar 2005. Det skete imidlertid ikke. Han stillede sig til tåls med aftalen i lyset af det aftalte vilkår om overtagelsen og betingelsen om udstykningen, og han gik på grundlag af mailkorrespondancen med advokat **Vidne 1** ud fra, at handlen ville falde bort, da lokalplanen ikke kunne nå at falde på plads inden den 1. april 2006. Den opfattelse havde han fået efter en henvendelse til kommunen. Overtagelsesdagen den 1. april 2006 er ikke fastsat efter forslag fra ham. Han forstår ikke, hvorfor overtagelsesdagen ikke lige så godt kunne have været fastsat til tidspunktet for skødets underskrift. Han vidste ikke, at tinglysning af det betingede skøde allerede var sket, da han selv rettede henvendelse til tinglysningen for at standse skødet. Han har ikke afsat advokat **Vidne 1** men blot rettet henvendelse til en anden advokat for at få dennes opfattelse af sagens omstændigheder. Det er rigtigt, at han senere har foranlediget det endelige skøde indsendt til tinglysning. På det tidspunkt mente han, at løbet var kørt. Han opfattede pkt. 7 i skødet således, overtagelsen tidligst kunne ske, når udstykningen var tilendebragt. Og da udstykningen ikke var på plads den 1. april 2006 mente han ikke, at der var nogen handel. Han skrev derfor til advokat **Vidne 1** den 3. april og spurgte, om han skulle tilbagebetale de 1.500.000 kr., som han havde modtaget i udbetaling. **Vidne 1** svarede, at der var indgået 7.000.000 kr. på kontoen, og at han ville få en redegørelse. **Vidne 1** fik på mødet i januar 2005 at vide, at drøftelserne drejede sig om et areal på 40.000 m². Det gik efter et par dage op for ham, at han havde regnet forkert vedrørende købsprisen ved aftalen om en pris på 8.500.000 kr. Det gjorde han ikke noget ved, da han regnede med, at der ville komme en 2. runde på grund af overtagelsesdagen den 1. april 2006, og da han opfattede et ord som et ord. Han havde allerede på det tidspunkt ikke stor tiltro til advokat **Vidne 1** da han mente,

at såvel overtagelsesdagen den 1. april 2006 som det ændrede areal i skødet var sat ind af hensyn til **Virk. A/S 1** og ikke af hensyn til ham. I forbindelse med aftalen vedrørende delareal 3 var han repræsenteret af **Advokat 3**. **Virk. A/S 1** var ikke repræsenteret af advokat. Inddragelsen af regnvandsbassinet gav ham en merpris på 500.000 kr. for delareal 3.

Vidne 2 har forklaret, at hans far, **P1**, havde besøgt sagsøgte^s mor for at tale med hende om køb af jord. De har den indbyrdes arbejdsfordeling, at det er hans far, der retter henvendelse til personer over 60 år, og vidnet, der kontakter personer under 60 år. Der var flere møder og flere drøftelser med sagsøgte. De talte i den forbindelse om boligenheder i forhold til priser. De fik udarbejdet et rids over hele ejendommen. Han husker, at der var tale om to delarealer, men ikke noget om den nærmere fordeling størrelsesmæssigt eller om, hvor "stregerne" gik. Han husker ikke, at det endeligt aftalte areal afveg fra det oprindelige, men han husker, at der skete en justering af prisen senere på grund af regnvandsbassinet. Han forhandlede prisen med sagsøgte. **Virk. A/S 1** var ikke repræsenteret af advokat. Det er de aldrig i sager om overdragelse af jord. De mener selv at være professionelle og ønsker ikke at fremture ved at møde op "med syv mænd" under forhandlinger med eventuelle sælgere. De anbefaler derimod altid sælgerne at rette henvendelse til advokat. Han kendte ikke på forhånd advokat.

Vidne 1 Da han kom til mødet den 21. januar 2005 kl. 15.00 var sagsøgte der allerede. Sagsøgte og advokaten ryddede de papirer, der lå på bordet, til side. Han kunne ud fra kaffekopperne se, at der havde været et møde i gang. Han aftale med sagsøgte, at **Virk. A/S 1** skulle betale en del af handelsomkostninger. Han mener, at de har betalt de regninger, som de har modtaget fra advokatfirmaet. Det plejer de at gøre. På mødet deltog han alene. **P1** var ikke med. **Vidne 1** deltog sammen med sagsøgte og sagsøgte^s hustru. Det er individuelt, i hvilket omfang de bidrager til dækning af handelsomkostninger forbundet med en overdragelse. Det sker ofte, at de bidrager til skødesalæret, da de ved, at folk opfatter denne post som dyr. Han mener, at de modtog et skødeudkast til bemærkninger, og at det skete, efter at skødeudkastet først havde været udsendt til sagsøgte. De har aldrig brugt advokat **Vidne 1** som advokat i **Virk. A/S 1**. Det lyder rigtigt, at der blev indgået en aftale med sagsøgte om regnvandsbassinet i august 2005. Der var to mulige placeringer af regnvandsbassinet, enten på et sted på sagsøgte^s ejendom eller på den købte del. De ville godt give penge for, at regnvandsbassinet blev placeret på restarealet af sagsøgte^s ejendom. Det endte efter nogen drøftelse med, at sagsøgte fik 500.000 kr. for det areal, hvor regnvandsbassinet blev placeret. Han husker ikke, om regnvandsbassinet indgik i lokalplanerne, før aftalen kom på plads med den placering, der blev den endelige. Alternativet var at placere regnvandsbassinet på den del af ejendommen, som de havde erhvervet. De har ikke haft rettet henvendelse til kommunen vedrørende spørgsmålet om ekspropriation af en del af sagsøgte^s ejendom til regnvandsbassinet.

Parternes synspunkter

Sagsøgeren har til støtte for den nedlagte påstand i sit påstandsdokument gjort følgende anbringender gældende til støtte for sagsøgerens krav:

"...

at det krævede beløb udgør sagsøgers resttilgodehavende hos sagsøgte i forbindelse med de til sagsøgte fremsendte afregninger af 19. maj 2006 og 3. november 2006 for assistance og udlæg i forbindelse med sagsøgtes salg af jordarealer.

Det bestrides, at sagsøgte på nogen måde har godtgjort, at omstændigheder i forbindelse med sagsøgers varetagelse af sagsøgtes interesser skulle medføre, at sagsøger skulle have fortabt sit salærkrav.

Det bestrides i den forbindelse, at sagsøger på noget tidspunkt har repræsenteret **Virk. A/S 1**.

Det bestrides, at sagsøgeren har handlet i strid med god advokatskik.

Det gøres gældende, at det beregnede honorar er i overensstemmelse med den aftale, der blev indgået mellem sagsøgte og køber af jordarealerne.

Det gøres ex tuto gældende, at det beregnede honorar er rimeligt."

Til støtte for sagsøgerens frifindelsespåstand over for sagsøgtes selvstændige påstand har sagsøgeren i sit påstandsdokument gjort gældende, at:

"...

Det bestrides, at sagsøger er forpligtet til at tilbagebetale 50.000 kr. til sagsøgte, allerede af den grund at af beløbet er de 26.200 kr. anvendt til ½ registreringsafgift i forbindelse med tinglysning af skøderne, og at dette er i overensstemmelse med de aftaler, der er truffet mellem sagsøgte og køber og indeholdt i skødernes bestemmelser, ligesom restbeløbet er anvendt til dækning af sagsøgers honorar, idet der i den forbindelse henvises til anbringender ovenfor vedrørende sagsøgers betalingspåstand."

Sagsøgte har til støtte for sine påstande henvist til, at det er rigtigt, at sagsøgerens honoraropgørelse svarer til den indgåede aftale, men at det er aftalen, der ikke er overholdt fra sagsøgerens side. Advokat **Vidne 1** har i forbindelse med sit arbejde med sagen gjort sig skyldig i dobbeltrepræsentation, og denne omstændighed skal medføre, at kravet på salær er fortabt, og at sagsøgeren skal tilbagebetale det à conto salær på 50.000 kr., der er fratrukket ved sagsøgerens afregning overfor sagsøgte.

Sagsøgte har i den forbindelse nærmere henvist til, at sagsøgte har repræsenteret såvel sagsøgte som **Virk. A/S 1** på et tidspunkt, hvor sagsøgte og **Virk. A/S 1** ikke var enige om købsvilkårene og om vilkårene for optio-

nen, og at der derfor ikke udelukkende har været tale om en berigtigelse af parternes aftale. Advokat [Vidne 1] har ved at indarbejde den nye arealangivelse i skødeudkastet og ved senere at sende brevet af 10. februar 2005 til [Vidne 2] samtidig med, at brevet blev sendt til sagsøgte, handlet ansvarspådragende og har dermed fortabt sit salærkrav. Overtagelsesdatoen i det betingede skøde er endvidere ikke valgt i sagsøgtes interesse, da advokat [Vidne 1] i så fald burde have valgt datoen for skødets underskrift. Overtagelsesdagen kan ikke være den 1. april 2006, da overtagelsen på dette tidspunkt endnu ikke var sket. Der må selvsagt have været kontakt mellem advokat [Vidne 1] og [Vidne 2]. Ellers er der ingen forklaring på, at overtagelsesdagen i skødet blev fastsat så sent som til den 1. april 2006. Advokat [Vidne 1] har ikke varetaget sagsøgtes interesser, men repræsenteret [Virk. A/S 1], hvilket ses også af bemyndigelsen til advokaten til at underskrive endelig skødepåtegning på vegne [Virk. A/S 1]. Advokat [Vidne 1] har dermed påført sagsøgte et tab og har handlet i strid med god advokatskik ved at fortsætte sin dobbeltrepræsentation, selvom hun burde være udtrådt af handelen allerede, da hun modtog brevet af 25. januar 2005 fra [Virk. A/S 1], hvorefter det stod klart, at der hverken var enighed om arealerne eller om prisen.

Sagsøgte har endvidere henvist til, at sagsøgeren ikke har bevist, at [Virk. A/S 1] har betalt honorar til sagsøgeren af samme størrelse, som de beløb, sagsøgte er afkrævet.

Retten's begrundelse og afgørelse

Retten lægger efter bevisførelsen til grund, at sagsøgte selv forestod de rent indledende forhandlinger med [Vidne 2] og [P1] om henholdsvis de arealer, der skulle frasælges den omhandlede ejendom, og om prisen herfor, og at advokat [Vidne 1] indtil da havde ydet sagsøgte bistand i forbindelse med rådgivning vedrørende sagsøgtes erhvervelse af ejendommen.

Uanset indholdet af sagsøgtes mail af 23. november 2004 til advokat [Vidne 1], hvori sagsøgte tilkendegav, at han syntes, at et forslag fra [Vidne 2] om, at advokaten skulle repræsentere begge parter i forbindelse med salget af en del af ejendommen og indgåelsen af forkøbsaftalen vedrørende en del af restarealet, var en god ide, har retten ikke mod de forklaringer, der er afgivet af advokat [Vidne 1] og af [Vidne 2] fundet, at advokat [Vidne 1] har indgået i noget formelt repræsentationsforhold til [Virk. A/S 1] i forbindelse med den senere overdragelse af delareal nr. 2 eller i forbindelse med indgåelsen af optionsaftalen vedrørende delareal nr. 3.

Retten finder ikke således ikke, at hverken aftalen om omkostningsdeling eller fuldmagten til advokat [Vidne 1] i det betingede skøde til på vegne [Virk. A/S 1] at underskrive endelig skødepåtegning, giver grundlag

for en antagelse herom.

Retten finder endvidere ikke, at der i de forhold, som sagsøgte i øvrigt har henvist til, er grundlag for at antage, at advokat [Vidne 1] de facto skulle have varetaget [Virk. A/S 1's] interesser i strid med sagsøgtes interesser under parternes forhandlinger, og bemærker herved, at aftalen mellem sagsøgte og [Vidne 2] om en pris på 8.500.000 kr. for delnr. 2 blev indgået uden sagsøgtes inddragelse af advokat [Vidne 1] og uden forbehold for dennes godkendelse af aftalen. Retten finder ikke, at sagsøgtes subjektive opfattelse af skødets vilkår om overtagelsestidspunktet, der ikke har støtte hverken i sagsøgtes korrespondance med advokat [Vidne 1] eller i en sædvanlig forståelse af vilkåret, kan føre til noget andet resultat.

Herefter og da retten efter bevisførelsen har lagt til grund, at advokat [Vidne 1] har foretaget en fordeling af handelsomkostningerne mellem sagsøgte og [Virk. A/S 1] svarende til det aftalte, tager retten såvel sagsøgerens betalingspåstand som sagsøgerens frifindelsespåstand til følge.

Efter sagens udfald skal sagsøgte betale sagsomkostninger til sagsøgeren.

Sagsomkostningsbeløbet fastsættes til 8.500 kr. Af beløbet er 500 kr. ydet til dækning af sagsøgerens udgift til retsafgift og det resterende beløb til dækning af sagsøgerens udgift til advokatbistand, opgjort uden tillæg af moms. Ved fastsættelsen af denne del af omkostningsbeløbet har retten lagt vægt på sagsgenstandens samlede størrelse, der reelt er på 41.875 kr. svarende til de honorarer på henholdsvis 26.250 kr. inkl. moms og 15.625 kr. inkl. moms, som advokat [Vidne 1] har debiteret sagsøgte ved honorarafregningerne af henholdsvis 19. maj 2006 og 3. november 2007, på sagens udfald og forløb, samt på, at der har været tale om en sag vedrørende advokatfirmaets eget krav. Endelig har retten lagt vægt på, at sagen er anlagt før den 1. januar 2008 og dermed før ikrafttræden af reglerne i retsplejelovens kapitel 39 om behandling af sager om mindre krav.

Thi kendes for ret:

[Sagsøgte] skal inden 14 dage til [Sagsøger (Adv.fa.)] betale 18.075 kr. med tillæg af rente svarende til procesrenten af 2.450 kr. fra den 19. juni 2006 og af 15.625 kr. fra den 3. december 2006 til betaling sker.

Sagsøgeren frifindes for sagsøgtes selvstændige påstand.

Sagsøgte skal inden 14 dage betale sagsomkostninger til sagsøgeren med 8.500 kr.

Dommer

