

DOM

afsagt den 27. oktober 2009 af Vestre Landsrets 1. afdeling
(dommerne Annette Dellgren, Lars E. Andersen og Grith Rosleff (kst.)) i ankesag
V.L. B-1274-08

Appellant (Tidl. Sagsøgte)

mod

Appelindstævnte I/S (Adv.firma) (Tidl. Sagsøger)

(Advokat 2 Horsens)

Retten i Horsens har den 16. juni 2008 afsagt dom i 1. instans (BS 99-872/2007).

Påstande

For landsretten har Appellant – der har opfyldt byrettens dom – påstået Appelindstævnte I/S dømt til at betale 29.820,38 kr. med tillæg af procesrente fra den 29. juni 2008 samt 50.000 kr. med tillæg af procesrente fra den 7. marts 2005.

Appelindstævnte I/S har påstået frifindelse.

Beløbet på 29.820,38 kr. udgør 18.075 kr. med tillæg af renter til betalingsdagen og sagsomkostninger for byretten.

Forklaringer

Appellant har supplerende forklaret, at det var hans mening at forlange 10 mio.

kr. for det ændrede areal på 54.920 m². Beløbet på 5,5 mio. kr. fremkommer som 7 mio. kr. med fradrag af de betalte 1,5 mio. kr. Der kom indsigelser mod lokalplanen, bl.a. fra **Virk. A/S 1**, og lokalplanen kunne derfor først vedtages den 18. april 2006. Det var som om, at spørgsmålet om regnvandsbassinet skulle skjules. På et møde i august 2005 sagde **Vidne 2**, at **Virk. A/S 1** ville give 32.000 kr. for arealet til bassinet. Han fik ikke kopi af det skøde, som blev sendt til tinglysning. Han mener, at der oprindeligt var udarbejdet et rids, som viste et areal på 40.000 m². Han begik som forklaret en fejl, da han satte prisen på det nye areal til 8,5 mio. kr. Da han opdagede fejlen, vidste han, at skødet sandsynligvis ville falde bort på grund af bestemmelsen i punkt 7.1. Det vidste han, da han skrev det betingede skøde under i februar 2005. Han orienterede ikke advokat **Vidne 1** om sin fejltagelse. Han gjorde selv indsigelse mod lokalplanen, da hans gård var udlagt til offentlige formål. **Vidne 2** havde kontakten til landinspektøren. Der må have været en fejl i ridset, da det betingede skøde blev afvist. Han har ikke rettet henvendelse til landinspektøren herom.

Advokat **Vidne 1** har supplerende forklaret, at der var et stort kort til stede, da man holdt møde i januar 2005. Herefter blev der udarbejdet et rids, som viste et større areal end de 40.000 m². Hun undrede sig ikke over prisen på 8,5 mio. kr., der var en god pris på daværende tidspunkt, herunder også når det tages i betragtning, at en del af det købte areal skulle udlægges til grønt område. Det første rids, som blev sendt til tinglysningen, var vist nok fejldateret. I det senere rids var regnvandsbassinet med, men området var ikke skraveret og dermed heller ikke omfattet af det købte. Hun medvirkede ikke ved udarbejdelsen af lokalplanen. Den 1. april 2006 vidste parterne, at lokalplanen ville blive vedtaget. Hun satte bestemmelsen i punkt 7.1 ind i skødet, således at **Appellant** vidste, hvornår der kom penge i kassen. Da processen ville blive lang, mente hun ikke, at den fulde købesum skulle betales ved skødets underskrift i februar 2005. Hun mener, at restkøbesummen blev betalt den 1. april 2006, men det er muligt, at det først skete den 3. april 2006. Hun havde intet med den fremlagte avisartikel at gøre. Hun lavede skødet til **Virk. A/S 1** efter samme model som skødet til **Appellant**. Hun rådede **Appellant** til at genforhandle vedrørende arealet til regnvandsbassinet, og det skete også efterfølgende. Advokatfirmaet plejer ikke at orientere klienterne om, hvornår skøder sendes til tinglysning. **Appellant** fik 1,5 mio. kr. pr. ha., medens almindelig landbrugsjord da blev solgt for 200-300.000 kr. pr. ha. Det er måske nok usædvanligt, at hun den 3. februar 2005 sendte udkast til skøde både til **Appellant** og modparten.

Person 2 har forklaret, at hun er samlever med **Appellant**. Til første møde var der lavet et rids, der viste 40.000 m², men det var nok ikke et landinspektørrids. Samme rids var med på mødet i januar 2005 med advokat **Vidne 1**. Hun blev selv overrasket over, at arealet blev ændret til knap 55.000 m². Handlen var ikke betinget af hvor mange byggegrunde, der kunne udstykkes. Første rids var lavet af **Virk. A/S 1**.

Parterne har gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Det fremgår af **Appellants** mail af 23. november 2004 til advokat **Vidne 1**, at han og **Virk. A/S 1** ønskede, at **Vidne 1** "skulle repræsentere begge parter", og det lægges til grund, at **Vidne 1** under den følgende korrespondance og møder ikke har taget afstand herfra. Det lægges endvidere til grund, at første udkast til betinget skøde er ændret i forhold til det, parterne drøftede på mødet den 21. januar 2005, idet arealet er ændret fra 40.000 m² til 54.920 m². Udkastet sendte advokat **Vidne 1** til **Appellant** ved brev af 3. februar 2005. Af brevet fremgår, at advokat **Vidne 1** ikke inden havde drøftet denne ændring med **Appellant**, ligesom det fremgår, at der i udkastet kunne være andre punkter, som ikke var, som **Appellant** forventede. Uanset dette sendte advokat **Vidne 1** samtidig udkastet til skøde til **Virk. A/S 1** og bad om selskabets kommentar. Endelig lægges det til grund, at **Appellant** og **Virk. A/S 1** indtil da havde været enige om salgsvilkårene, og at advokat **Vidne 1** således kunne repræsentere begge parter, uden det ville være i strid med retsplejelovens § 126, stk. 1, om god advokatskik eller Advokatetiske regler under 3.2.1. og 3.2.4. Herefter og efter bevisførelsen i øvrigt lægges det til grund, at advokat **Vidne 1** repræsenterede både **Appellant** og **Virk. A/S 1** på mødet den 21. januar 2005 og i tiden herefter.

I mail af 15. maj 2006 til advokat **Vidne 1** rejste **Appellant** imidlertid spørgsmål om, hvorvidt formuleringen af punkt 7.1. i det betingede skøde medførte, at han, efter det da passerede, var bundet af salgsaftalen. Han bemærkede i den forbindelse, at spørgsmålet havde væsentlig betydning på grund af den gunstige prisudvikling på byggegrunde. Der opstod herved en interessekonflikt mellem parterne, som medfører, at advokat

Vidne 1 ikke længere kunne repræsentere begge parter og heller ikke en af parterne, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, og Advokatetiske regler 3.2.1. punkt 11, 2. punktum. Advokat **Vidne 1** burde derfor på dette tidspunkt være udtrådt af sagen, og da dette ikke er sket, finder landsretten, at **Appelindstævnte I/S** ikke har krav på salær for det arbejde, som er udført herefter.

Om **Appelindstævnte I/S** har krav på salær for arbejdet, der er udført før den 15. maj 2006, og dækning af udlægget til **Appellants** andel af registreringsafgiften ved tingslysning af det betingede skøde må bero på, om advokat **Vidne 1** har handlet ansvarspådragende. Det betingede skøde er efter overskriften til punkt 12 og ordlyden af punkt 12.1 alene betinget af købesummens berigtigelse og endelig udstykning. Det er således ikke en betingelse, at arealet er overført til byzone eller lokalplan vedtaget inden den 1. april 2006. Det bemærkes herved, at lokalplanen efter det oplyste i øvrigt blev vedtaget kort efter, nemlig den 18. april 2006. Advokat **Vidne 1** har således ved sin rådgivning af **Appellant** på dette punkt ikke handlet ansvarspådragende, og der er efter det oplyste ikke grundlag for at antage, at advokat **Vidne 1** i øvrigt har handlet ansvarspådragende.

Appelindstævnte I/S har således krav på salær for advokat **Vidne 1's** arbejde frem til den 15. maj 2006 og for dækning af udlægget til registreringsafgift. Salæret, der kan kræves betalt, fastsættes skønsmæssigt til 25.000 kr. incl. moms. Da **Appelindstævnte I/S** har modtaget 50.000 kr. i å contohonorar, og registreringsafgiften udgør 26.200 kr., skal **Appellant** til **Appelindstævnte I/S** betale yderligere 1.200 kr. med tillæg af procesrenter fra den 19. juni 2006. Da **Appellant** har opfyldt byrettens dom, tager landsretten herefter hans påstand om betaling af 29.820,38 kr. med tillæg af procesrente fra den 29. juni 2008 delvist til følge som anført nedenfor.

Efter sagens forløb og udfald ophæver landsretten sagens omkostninger.

Thi kendes for ret:

Appelindstævnte I/S skal til **Appellant** betale 29.820,38 kr. med tillæg af procesrente fra den 29. juni 2008. I beløbet fratrækkes dog 1.200 kr. med tillæg af procesrente fra den 19. juni 2006.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for nogen af retterne til den anden part.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Annette Dellgren

Lars E. Andersen

Grith Rosleff

(kst.)

Cfr.
