

ERHVERVSJURA

ADVOKATEN FÅR BEVISBYRDEN

BOLIGHANDEL: Med en ny dom får den rådgivende advokat til ansvar at sørge for, at boligkøberne har læst alle tilsendte informationer om handelen. Ellers kan der vanke bøder.



LARS BO LANGSTED
professor,
Juridisk institut,
Aalborg Universitet

erhverv@jp.dk

Er man uskyldig, indtil det modsatte er bevist? Og hvor meget kan man egentlig forlange, at to akademikere selv kan læse og forstå, når de køber hus? Det er de to spørgsmål, man som læser sidder tilbage med, efter en netop offentliggjort dom fra Østre Landsret.

To akademikere (de var begge uddannede cand.merc.'er) skulle købe hus og fik i den anledning udarbejdet en tilstandsrapport, hvori ejendommens elinstallationer var mærket: »UN« (hvilket betyder, at det bør undersøges nærmere), og under punkt 11 stod der i klart sprog:

»Elinstallation er efter installationens udseende ikke udført af en autoriseret elinstallatør over nedhængte lofter. Note: Der bør udføres eltjek af den samlede installation af en autoriseret elinstallatør.«

De fik – som anbefalet i rapporten – lavet et eltjek, men desværre først efter, at de havde overtaget huset. Af elinstallatørens rapport fremgik bl.a.: »Generelt er installationen i så dårlig stand, at der skal laves en gennemgående reovering, da der sagtens kan være flere skjulte samlinger over loft, man ikke kan se fra huller, der er i det nedsænkede loft.«

De to købere havde haft en advokat til at hjælpe med hushandelen, og ham vendte de sig nu imod og sagde:

»Du skulle have hjulpet os med hushandelen. Det kan godt være, at vi har sparet 200.000 kr., fordi du opdagede, at der var problemer med arealangivelserne på ejendommen, men du skulle også have henledt vores opmærksomhed på tilstandsrapporten og de problemer, det kunne give, hvis elinstallationerne var ulovlige.«

Faktisk var køberne så knotte, at de med bistand fra en anden advokat (de havde åbenbart ikke helt mistet tilliden til standen) både krævede erstatning og indklagede den første advokat for Advokatnævnet.

Allerede her kan vi så stoppe op og stille det første spørgsmål: Hvad kan man egentlig forlange af to læsere, der begge har en akademisk uddannelse?

Når både jeg og dommen nævner dette, er det fordi, man oftest inden for ansvarsretten taler om, at råd-

givere skal tilpasse deres rådgivning til deres klienter. De skal med andre ord være særligt pædagogiske, hvis der er grund til at tro, at klienterne ikke af sig selv kan læse større dokumenter eller forstå betydningen af forskellige begreber og ord. Men i dette tilfælde havde vi altså at gøre med personer, der havde gået fem år på universitetet og vel burde antages at kunne kapere endda meget store mængder skrevet materiale.

Der var under sagen enighed om, at køberne havde fået udleveret tilstandsrapporten. I retten forklarede den ene af køberne:

»I forbindelse med huskøbet sendte ejendomsmægleren en mail med et link til købsdokumenterne. De printede disse ud, der var tale om 200-300 sider. Han har skimmet disse sider, men han har ikke læst og forstået alle siderne. Han vidste på daværende tidspunkt fra boligprogrammer i fjernsynet, at der er noget, der hedder K1, K2 og K3, og at man skal være opmærksom på disse betegnelser. Han vidste dengang ikke, hvad »UN« i en tilstandsrapport betyder, og han læste

ikke tilstandsrapportens side 10 nærmere omkring bemærkningerne til husets elinstallationer.«

Der var uenighed mellem den første advokat og køberne om, hvorvidt de havde haft et fysisk møde i forbindelse med sagen (advokaten sagde, at der kun havde været telefoniske møder, fordi køberne havde så travlt), og der var uenighed om, hvorvidt advokaten dels havde anbefalet dem at få gennemgået huset af nogle håndværkere (det sagde advokaten, at han altid anbefalede), dels hvorvidt advokaten havde henledt deres opmærksomhed på forholdene vedrørende elinstallationerne.

Erstatningssagen blev løst mellem advokatens forsikringselskab og køberne. Vi kan ikke af den trykte afgørelse se, hvad beløbet var, og vi ved ikke, hvilke juridiske overvejelser der måtte ligge bag forliget. Vi kender imidlertid den kendelse, Advokatnævnet afsagde, og som blev indbragt først for byretten og senere for landsretten. Advokatnævnet gav advokaten en bøde på 10.000 kr., fordi flertallet af med-

lemmerne (fire ud af fem) mente, at han havde tilsendt god advokatskik »ved ikke at rådgive (køberne, red.) i fornødent omfang i forbindelse med tilstandsrapportens bemærkninger vedrørende ejendommens elinstallationer«.

Og her er svaret på det første spørgsmål (for domstolen var enig med nævnet): Man kan sandelig da ikke forlange, at to veludannede personer kan læse papirer, der på et helt klart sprog tydeligt fortæller, at der kan være problemer med elinstallationerne.

Eller sagt på en anden måde: Nu har lovgiver i sin iver efter at beskytte boligkøbere og give dem alle mulige og umulige informationer sørget for – kombineret med ejendomsmæglerens ønske om at ikke at risikere en erstatningssag på grund af for få oplysninger – at der skal en anden ekspert til at læse alle papirerne igennem og fortælle os, hvad der står i dem.

Er man da så uskyldig, indtil det modsatte er bevist? Ikke hvis man er advokat og bliver indklaget for Advokatnævnet i forbindelse med

håndteringen af en ejendomshandel:

»Det tiltrædes som anført af byretten, at bevisbyrden for, at tilstrækkelig rådgivning er ydet i forbindelse med en hushandel, påhviler advokaten,« siger landsretten. I en erstatningssag vil det altid gå ud over én af parterne, at det ikke er muligt at finde ud af, hvad der er sket. Det går således ud over den, der »har bevisbyrden« – og det vil som regel være sagsøgeren.

I en disciplinærsag ved Advokatnævnet er der aldrig en vinder og en taber i betydningen: vi har et tab, vi skal have fordelt. Vi har dermed en advokat, der er indklaget for et nævn, der i princippet selv skal oplyse sagen, og hvor både klageren og den indklagede i et vist omfang skal medvirke til denne oplysning.

Resultatet er en frifindelse eller en fældende kendelse, hvorved den indklagede f.eks. får en bøde. På den måde ligner disciplinærsagens straffansvar, og ser man f.eks. på Revisornævnets praksis og årsberetninger, så henter det nævn inspiration og regler fra netop strafferetten. Det giver også

bedst mening, for i strafferetten er der jo heller ikke en »fordeling« af retfærdighed mellem to parter, men en ensidig pålæggelse af et onde. Advokatnævnet synes med andre ord – og får støtte af såvel byret som landsret – at advokaten selv skal bevise deres uskyld for at slippe for straf.

Og så er det, der bliver morsomt, for hvordan kan man bedst muligt sikre sig bevis for, at man har rådgivet om et eller andet? Rigtigt gættet, man kan skrive det ned og udlevere eller sende papiret til klienten. Men så kommer der jo blot endnu mere papir i den bunke, som man altså – selv som akademiker – ikke forventes at kunne læse uden at have en ekspert til at fortælle én, hvad der står. Men hvordan kan den ekspert så sikre sig bevis for, at ... o.s.v.

Bortset fra at den dømte advokat nok har svært ved at se komikken, er det vel nærmest tragikomisk, at vi i vores informations- og dokumentationsiver sender så meget ud til folk, at de hverken kan eller vil læse det – og bliver støttet i at lade være af retssystemet selv.



En ny dom øger boligadvokatens ansvar for, at køberne har læst alle informationer om den nye bolig. Arkivfoto: Christian Klindt Sølbeck