

## **Konsumenttvistnämndens beslut**

Nämnden sätter ned faktura nr x till 100 000 kr inklusive mervärdesskatt. Nämnden prövar inte frågan om skadestånd.

## **Bakgrund**

Advokaten har varit förordnad att som god man enligt samäganderättslagen sälja Konsumenten A:s och Konsumenten B:s gemensamt ägda fastighet.

Advokaten har genom faktura nr x, daterad den 9 juli 2020 och utställd av Advokatbyrån, debiterat Konsumenten A och Konsumenten B 175 000 kr inklusive mervärdesskatt.

## **Konsumenternas krav**

Konsumenten A och Konsumenten B har begärt att faktura nr x ska sättas ned till noll kr eller till ett belopp nämnden finner skäligt. Konsumenten A och Konsumenten B har anfört att arvodet ska sättas ned till noll kr för att arvodet var oskäligt.

Konsumenten A och Konsumenten B har även anfört att arvodet, om nämnden inte sätter ned arvodet till noll kr för att arvodet var oskäligt, ändå ska sättas ned till noll kr med anledning av att Advokatens arbete varit oskickligt och undermåligt vilket lett till en skada för Konsumenten A och Konsumenten B. Konsumenten A och Konsumenten B har i övrigt som grund för sitt krav anfört i huvudsak följande.

De var gifta. Efter bodelning kvarstod de som samägare av en villafastighet. Tingsrätten beslutade i maj 2020 att utse Advokaten till god man att sälja fastigheten.

Konsumenten A hade redan innan förordnandet tagit fram värderingsintyg och besiktning av byggnaden, vilket gjorde Advokatens arbete enklare och mindre omfattande.

Advokaten vägrade, trots begäran, att annonsera ut objektet på Hemnet, varefter Advokaten vid auktionen inte uppnådde tingsrättens minimipris om 3 500 000 kr.



Advokaten kunde ha annonserat i Hemnet genom Y eller annan konsult. När Advokaten fick en fråga om det svarade Advokaten att han inte skulle hinna med det. Någon annonsering skedde inte i tidningen D-posten.

Konsumenten A hittade själv en spekulant som kunde tänka sig att betala 3 500 000 kr, varefter fastigheten såldes till det priset. Advokaten utförde inget omfattande arbete vid auktionen. Fastigheten var inte svår att sälja. Konsumenten A försökte inte pressa upp priset.

Under och efter hela processen var Advokaten mycket besvärlig att nå och vägrade svara på telefonmeddelanden och skrivelser. Först efter flera påstötningar betalade Advokaten ut de delar av köpeskillingen. Beloppen var så ringa att krav på redovisning genast ställdes. Först den 11 november 2020 inkom Advokaten med en mycket rudimentär redovisning. Efter ytterligare påminnelser upprättade Advokaten en slutredovisning den 17 november 2020. Redovisningen uppfyllde inte kravet för att skäligheten skulle kunna bedömas. I redovisningen fanns en faktura till dem om 175 000 kr. Fakturan var utställd redan den 9 juli 2020 med endast 10 dagars förfallotid. Fakturan var adresserad till "Konsumenten A och Konsumenten B c/o Advokatbyrån". Att Advokaten adresserat c/o sig själv förklarade varför de erhöll fakturan först den 17 november 2020.

Advokaten lämnade aldrig någon upplysning om sina arvodesprinciper, trots att de båda var för sig vid deras respektive första samtal med honom frågat om debiteringen och debiteringsprinciperna. Trots påstötningar om att ange debiteringsprinciperna vägrade Advokaten att göra det. Det verkar som om Advokaten i efterhand kom fram till vad som var ett skäligt arvode efter att ha övervägt hur komplicerat ärendet varit, slutresultatet, hur mycket tid som tagits i anspråk och andra faktorer. Det gjorde givetvis att det blev omöjligt för dem att i förväg överblicka hur stora kostnaderna skulle komma att bli. Slutresultatet av ett uppdrag får visserligen beaktas vid bedömningen av skäligt arvode, men det utgör inget avsteg från kravet på att vid antagandet av ett uppdrag ange principerna för debiteringen. Om slutresultatet ska beaktas vid faktureringen ska det naturligtvis i förväg ha upplysts på vilket sätt slutresultatet kommer att beaktas. Advokaten angav endast att arvodet var skäligt.

Det är deras uppfattning att den här typen av uppdrag ska ske med vanlig timdebitering, att ett normalt uppdrag borde ta cirka 10–15 timmar och att normal



timdebitering bör ligga på, eller endast strax över, rättshjälpstaxan. Det var en liten omfattning på uppdraget, eftersom merparten av förarbetet var gjort och att Konsumenten A fann köparen. Uppdragets resultat var undermåligt och Advokatens ovilja att kommunicera med dem ledde till merarbete för dem och deras ombud.

Uttaget arvode var exakt 5 % av köpeskillingen och det saknades kostnadsredovisning för konsulter, milersättning eller liknande. Trots påstötningar att särredovisa externa kostnader vägrade Advokaten att göra det. Underkonsulten Y användes för visningar, annonser m.m. Y hade inte fakturerat när Advokaten ställde ut sin kostnadsräkning.

Av redovisningen kunde utläsas att en besiktning företagits, vilket inte stämde. Både värdeutlåtande och besiktningsprotokoll fanns redan och Advokaten behövde inte ta fram det. Att ange eget platsbesök som "Fastigheten har besiktigats av mig [...]" är uppsåtligt vilseledande; ordet besiktiga avser normalt en sakkunnig besiktningsman. Det som omnämns som "e-post från värderingsman" utgjorde inte en värdering. Prospektet var långt ifrån fackmannamässigt. Även om ingen riktig "home-styling" behövde göras skulle man rimligen ha kunnat stänga garderobsdörrar, plockat undan sopborste, dammsugare, skurredskap, diverse lösöre och också beskurit bilderna på ett sätt som hade gjort dem mindre röriga och mer attraktiva. Fastigheten var inte i mycket dåligt skick. Visst målningsunderhåll var eftersatt, men å andra sidan var det nytt tak, nytt kök, nya fönster och dörrar samt nytt badrum från senaste åren. Av den bristfälliga redovisningen kunde även utläsas att det påstods ha skett flera visningar. Visning skedde en gång, i juni 2020. Advokaten närvarade inte vid visningen. Visningen ägde rum två dagar efter annonseringen. Advokaten föreslog aldrig att de skulle avvakta med auktionen till augusti. De försökte inte skynda på försäljningen före semesterperioden.

Total tidsåtgång för korta möten mellan Konsumenten A och Advokaten understeg en och en halv timme. Kontakterna mellan Advokaten och Konsumenten B:s bror var inte omfattande. Konsumenten B hade två telefonsamtal med Advokaten, Konsumenten B bestred att ärendet var komplicerat och framförde att Advokaten tillhandahållits aktuell besiktning och värdering.

Av värderingsintyg och allmän analys av marknaden sedan dess (priserna steg efter försäljningen) kan lätt inses att parterna drabbades av en skada inte understigande 500 000 kr. Covid-19 höjde bostadspriserna och särskilt villapriserna. Ökningen var 17,5 % under perioden februari 2019 till juli 2020.



Konsumenten A och Konsumenten B har bland annat gett in faktura med arbetsredogörelse och värdeutlåtande.

### **Advokatens yttrande**

Advokaten har motsatt sig Konsumenten A:s och Konsumenten B:s krav och anfört i huvudsak följande.

Han förordnades av Y-stads tingsrätt att som god man för samägarna Konsumenten A och Konsumenten B försälja deras fastighet i Y-stads kommun. Förordnandet vann laga kraft i juni 2020. Tingsrätten beslutade även om att försäljning av fastigheten inte fick ske till en köpeskilling under 3 500 000 kr.

Efter att förordnandet emottagits träffade han Konsumenten A vid flera tillfällen. Han lyckades även etablera kontakt med Konsumenten B per telefon. Konsumenten B var intagen hos Kriminalvården, vilket gjorde att det var svårt att initialt reda ut var Konsumenten B befann sig – och inte minst – att kommunicera med Konsumenten B.

Enligt hans minnesbild varade det första telefonsamtalet mellan honom och Konsumenten B omkring 1 timme och samtalet dem emellan under auktionen varade under cirka 15 minuter. Han hade omfattande kontakter med Konsumenten B:s bror som initialt var ombud för Konsumenten B. Vid hans första samtal med Konsumenten B gav Konsumenten B en muntlig fullmakt till sin bror att ha kontakt med honom rörande fastigheten. Han träffade bl.a. Konsumenten B:s bror på Advokatbyrån avseende lösöre på fastigheten m.m.

Omfattande kontakter ägde rum med Konsumenten A rörande uppdraget med diverse frågor i anledning av försäljningen. Konsumenten A hänvisades flertalet gånger till att anlita advokat för egen räkning, då Konsumenten A hade frågor som avsåg situationen mellan Konsumenten A och Konsumenten B.

Under hans möte med Konsumenten A och under telefonsamtalet med Konsumenten B vill han minnas att han muntligen upplyste om att han som advokat skulle debitera ett skäligt arvode för uppdraget, att arvodet skulle vara beroende av dels den tid som han (och hans organisation) skulle komma att lägga ned på ärendet dels svårigheten i ärendet och resultatet. Han var därefter även tydlig med att hans debitering skulle utgöra ett skäligt arvode för upprättande av prospekt, annonskostnader, flertalet



visningar av fastigheten, upprättande av köpehandlingar och kontakter med Konsumenten A och Konsumenten B samt att en sammanvägning skulle göras gentemot resultatet i uppdraget och uppdragets svårighetsgrad.

Hans förslag till Konsumenten A och Konsumenten B var att avvakta med auktionen till i vart fall augusti 2020. Han föreslog det med anledning av att han ansåg att det var för ont om tid i juni för en försäljning och eftersom marknaden generellt är dålig i juli p.g.a. semester. Konsumenten A var tydlig med att hon ville att försäljningen skulle ske så snabbt som möjligt. Även Konsumenten B var av inställningen att försäljningen skulle ske snarast. Med anledning av Konsumenten A:s och Konsumenten B:s inställning genomfördes arbetet i snabbt tempo.

När han erhöll ärendet togs prospekt för fastigheten fram av en underkonsult för att kunna marknadsföra fastigheten. Annons sattes ut i hela Z-pressen i juni 2020, bl.a. C-tidningen, och på Blocket. Möjlighet för advokater att annonsera på hemnet.se saknades. Fastigheten besiktigades av honom tillsammans med en värderingsman. Omfattande arbete lades ned på framtagandet av prospektet. Han upplyste Konsumenten A och Konsumenten B, innan bilderna till prospektet fotades, att det vore bra om lösöret avlägsnades från fastigheten men Konsumenten A och Konsumenten B avlägsnade inte lösöret och det var inget han som god man kunde ombesörja. Visningar hölls i juni 2020. I juni 2020 hölls den offentliga auktionen. Han lade ned omfattande arbete vid den offentliga auktionen. Han hade också kontakter med flertalet spekulanter. Under den offentliga auktionen var ingen budgivare beredd att bjuda över 3 500 000 kr. Under auktionen fanns en köpare som bedömdes som mycket intresserad av objektet. Då den offentliga auktionen drog ut på tiden var den intresserade budgivaren i tidsnöd och behövde ge sig av. Auktionen kom i anledning därav att ajourneras, varvid han hade ett längre samtal med Konsumenten B, som i meddelade honom att han inte var intresserad av att antaga ett lägre bud. Därefter hade han ett samtal med Konsumenten A. Efter hans samtal med Konsumenten A talade han även med den intresserade budgivaren. Budgivaren hade då förstått att Konsumenten A var delägare till fastigheten och blivit märkbart irriterad över att Konsumenten A, genom sin kamrat, försökt pressa upp budet på huset.

Under tiden fram till att auktionen återupptogs tillkom ytterligare spekulanter. Innan auktionen återupptogs kontaktade Konsumenten A Advokatbyrån med anledning av att hon hade hittat en ny spekulant som var beredd att betala 3 500 000 kr. När auktionen



återupptogs senare i juni 2020 erhöles ett bud om 3 500 000 kr. Huruvida Konsumenten A funnit den aktuella spekulanten kan han inte uttala sig om. Efter försäljningen kom flertalet kontakter rörande tillträde och andra praktiska frågor.

Fastigheten var i mycket dåligt skick och svår att sälja. Hade inte auktionen ajournerats hade hans uppdrag som god man förfallit och en ny god man hade nödgats förordnas med de kostnader som hade följt därav. Med nuvarande hantering lyckades fastigheten försäljas till miniminivån utan att ytterligare kostnader tillkom. Detta trots en covid-19-pandemi som får anses ha påverkat husmarknaden i hela Sverige. Försäljningen av fastigheten skedde till marknadspris. Det debiterade arvodet är skäligt för utförandet av uppdraget, då uppdraget var av särskild komplex art.

Advokaten har bland annat gett in e-postkorrespondens och objektsbeskrivning.

### **Nämndens beslutsmotivering**

Det arvode som en advokat debiterar ska vara skäligt, vilket framgår av punkt 4.1.1 i Sveriges advokatsamfunds vägledande regler om god advokatsed. Denna regel ska inte uppfattas på sådant sätt att den utgör ett hinder mot en advokats frihet att med viss marginal bestämma sitt arvode. I nämnda regler punkt 4.1.2 exemplifieras vad som får beaktas vid bedömningen av vad som är skäligt arvode. Det kan vara vad som har avtalats med klienten, uppdragets omfattning, dess art, svårighetsgrad och betydelse, liksom advokatens skicklighet, arbetets resultat och andra sådana omständigheter. Konsumenttvistnämnden konstaterar att det är advokaten som måste visa att omständigheterna sammantagna är sådana att det begärda arvodet är skäligt.

Det antecknas att Konsumenten A och Konsumenten B också har ett ärende i saken i disciplinnämnden.

Konsumenten A och Konsumenten B har som skäl för nedsättning av fakturan bl.a. anfört att Advokaten brustit vid sin handläggning av ärendet, att han varit svår att få tag på, att han inte redogjort för sina debiteringsprinciper och att hans redovisning av uppdraget varit bristfällig och felaktig. Advokaten har tillbakavisat kravet och redogjort för sitt arbete.



Av den utredning som föreligger i ärendet finner Konsumenttvistnämnden inte visat att Advokaten skulle ha utfört uppdraget på ett sådant sätt att hans tillgänglighet eller kvaliteten på hans arbete kan ifrågasättas.

En advokat som utför en försäljning som god man ska på sedvanligt sätt lämna en redovisning för utfört arbete och för utlägg till följd av uppdraget. Endast med en sådan redovisning kan skäligheten av begärt arvode bedömas. Advokatens redovisning av sitt arbete och utläggerna i ärendet är enligt nämnden så bristfällig att det angivna arvodet om 175 000 kr inte kan bedömas som skäligt. I brist på närmare underlag anser nämnden att Advokaten endast är berättigad till en ersättning i ett för allt med högst 100 000 kr inklusive mervärdesskatt och sätter följaktligen ner beloppet i faktura nr x till detta belopp.

Frågan om Konsumenten A och Konsumenten B har rätt till skadestånd är ett sådant krav som med hänsyn till nämndens arbetsformer inte lämpar sig för prövning av nämnden. Frågan om skadestånd prövas därför inte av nämnden.

—

Beslutet har fattats av Inger Söderholm, ordförande, Anders Forkman, advokatrepresentant, och Richard Ljungqvist, konsumentrepresentant.