

ADVOKAT klageordningen

OSLO KRETS
DISIPLINÆRUTVALGET

Sak 14097

Klager

[REDACTED]

Innklaget

Ole Kristian Aabø-Evensen

Sakstype

Klage

Instans

Første

Klagen gjelder

God advokatskikk

Beslutningsdato

29. april 2021

I behandlingen har deltatt

Leder	Alex Borch
Voterende 1	Brynjulf Risnes
Voterende 2	Alex Borch
Voterende 3	Knut Boye

Det ble avgitt slik beslutning

Ved brev innsendt 3. desember 2020 har [redacted] (klager) innklaget advokat Ole Christian Aabø-Evensen. Innklagede advokat (advokaten) har tatt til motmæle i tilsvaret datert 17. desember 2020. Klager og advokaten har kommet med ytterligere innlegg datert henholdsvis 18. januar 2021 og 4. februar 2021.

Dette må være feil. Det er leietaker som motsetter seg

I følge faktum ble utleier presset. Dette var altså intet valg

Sakens faktum synes å være

Etter at en leietaker hadde avsluttet sitt husleieforhold hos klager (utleier) ble det tvist om det økonomiske oppgjøret mellom partene. Klager hevdet å kunne holde igjen NOK 12 000 av depositumsummen på grunn av at leietaker angivelig skal ha påført skader på leiligheten til omtrent denne verdi. Utleier motsatte seg dette og hevdet videre at utleier hadde krav på NOK 2000 for klargjøring av leiligheten til visning, etter avtale med utleier. I denne forbindelse engasjerte leietaker advokaten. Advokaten kontaktet så klager og etter dette valgte klager å utbetale resten av depositumsbeløpet på NOK 12 000. Hvorvidt leietaker hadde rett til å kreve denne summen, samt betalingen for klargjøring av leiligheten for visning, er ikke relevant her. Klagen gjelder advokatens henvendelse til klager.

Klager anfører

Advokaten har handlet i strid med Regler for god advokatskikk. Det vises til følgende forhold.

Skadene i leiligheten var betydelige, og det er klart at tilbakeholdelse av NOK 12 000 var en rimelig kompensasjon for dette. Betalingen for klargjøring av leiligheten for visning var etter avtale betinget av at ny eventuell leietaker takket ja til å leie leiligheten. Dette skjedde ikke.

Advokatens henvendelse til klager fremstod som en svært truende inndrivelse av ikke eksisterende krav.

Advokaten truet direkte med betydelige økonomiske represalier overfor klager. Det vises til at advokaten blant annet truet med høye saksomkostninger, noe klager i praksis fikk ett døgn til å vurdere om var reelt eller ikke. I ettertid har klager funnet ut at dette var en falsk trussel. I tillegg ble det truet med å koble inn [redacted]. Til tross for at kravene var åpenbart urimelige, følte klager seg av denne grunn tvunget til å godta dem.

Antakeligvis en person ansatt i TV2 Hjelper Deg.

Advokaten anfører

Advokaten har ikke handlet i strid med Regler for god advokatskikk.

Det er ikke gitt forklaring på hvorfor navnet på personen er beskyttet. I følge Advokatforeningens regelverk er det i utgpt. kun klientens navn som kan anonymiseres.

Advokatens korrespondanse i sakens anledning har kun vært forsøk på å ivareta leietakers interesser på best mulig måte. Det er et faktum at klager forsøkte å forlede leietaker om depositumskontoen ved innflyttingen i januar 2020 ved å foreslå bruk av vipps fremfor normal depositumskonto. Videre er det et faktum at klager har forledet leietaker om NOK 2 000 i kompensasjon for umiddelbar og uanmeldt visning. I tillegg vises det til at klager i

Aabø-Evensen mener altså at det er helt ok å true motparter, herunder å true med å sende egne/engasjerte "torpedoer" mot motparten, her; TV2.

That's rich.
What a sport

Aabø-Evensens standarduttrykk når han forsøker å få andre til å tro på han, og han ikke har dokumentasjon

begynnelsen forsøkte å holde igjen hele depositumssummen på NOK 42 000. Først da leietaker tok kontakt med advokat, ønsket klager å imøtekomme leietaker og utbetale deler av depositumet.

Det foreligger ingen utpressing fra advokatens side. Det er et faktum at klager har forledet leietaker om NOK 2 000. Når leietaker har et pengekrav mot klager, foreligger det ingen uberettiget vinning fra advokatens side ved å tilby klager en minnelig løsning der klager umiddelbart betaler beløpet klager skylder samt frigjør depositumet. Det foreligger videre ingen tvang, tap eller fare for tap for klager når klager skylder leietaker penger og oppfordres til snarest å gjøre opp for seg.

Disiplinærutvalget skal bemerke

Aabø-Evensens imøtegåelse/forklaring bekrefter at han ikke bryr seg om loven - når den hindrer han i å vinne gjennom

Saken gjelder klage på motpartens advokat i tvist om utbetaling av depositum etter avslutning av leieforhold. Kravet til rettslig klageinteresse er oppfylt samtidig som klagefristen er overholdt. Klagen kan dermed realitetsbehandles.

Utvalget har verken anledning eller faktisk grunnlag for å uttale seg om den underliggende tvisten om utbetaling av depositum etter avslutning av leieavtale. Partene har her vært uenige om hele eller kun deler av depositumet skulle utbetales til leietaker etter leieforholdets avslutning. Avgjørelsen av dette kravet vil måtte finne sin endelige avslutning i rettsapparatet dersom partene ikke blir enige.

Den del av klagen som kan vurderes av utvalget er det som gjelder den innklagede advokatens opptreden i saken. Klager har i den forbindelse ment at advokaten har opptrådt truende og beskriver flere steder advokatens opptreden som «utpressing».

Spørsmålet for utvalget blir om advokaten har brutt god advokatskikk i sin kontakt med klageren, som var motparten til advokatens klient. Det er ikke i klagen spesifisert hvilken bestemmelse i reglene om god advokatskikk klager mener advokaten har brutt, men det synes nærliggende og henføre innholdet i klagen til reglenes punkt 1.3 om advokatens plikt til å «opptre saklig og korrekt».

Begge parter opplyser at det har vært et høyt konfliktnivå i saken. Dette reflekteres også i korrespondansen for utvalget, hvor det delvis brukes sterke ord for å beskrive den andre siden og hvor blant annet ordet «utpressing» brukes av begge sider.

Utvalget kan ikke se at den språkbruken i advokatens henvendelser til klientens motpart i seg selv strider mot god advokatskikk.

Spørsmålet for utvalget blir om det ellers er forhold ved advokatens opptreden som bryter med kravet om at advokaters opptreden skal være «saklig og korrekt».

Det sentrale ankepunktet for klager synes å være advokatens e-post 1. desember 2020 kl. 22:30, hvor klager gis en svært kort frist til å imøtekomme kravet fra advokatens klient. Utvalget gjengir det som synes å være de sentrale avsnittene i advokatens e-post i denne sammenheng:

Aabø-Evensen bekrefter med dette at han har tatt et oppdrag hvor klienten søker hevn. Det er ikke pengene, men utleiers oppførsel som er årsak til at leietakeren hyret inn Aabø-Evensen.

Dårlig språkføring. Det heter å etterkomme (oppfylle) et krav. Det er unaturlig å si; etterkomme en sak.

«Dersom De ikke straks etterkommer denne saken vil vi iverksette rettslige tiltak for å få frigjort de resterende midlene. I så tilfelle vil De måtte påregne å dekke samtlige av sakens omkostninger. Sistnevnte er noe som høyst sannsynlig kommer til å langt overstige det omtvistede beløpet i saken. I den forbindelse kan opplyses om at vår klient har instruert oss om å forfølge denne saken inntil hele beløpet med samtlige omkostninger fullt ut er dekket. Det skyldes at vår klient mildt sagt er både oppgitt og sint over hvordan De som utleier har valgt å opptre i denne saken.

Dette er Aabø-Evensens/TV2s forslag, ikke klientens. Han har også tidligere engasjert TV2.

Hvis ikke det tilbakeholdte depositum-beløpet er frigitt i løpet av morgendagen, vil vår klient videre vurdere om hun skal kontakte TV2 Hjelper Deg med anmodning om at TV-kanalen bør iverksette undersøkelser av Deres "utleiepraksis", blant annet med hensyn til å holde tilbake husleiedepositt på et urettmessig og rettstridig grunnlag.»

Det synes klart at Klageren har følt seg sterkt presset av denne e-posten. Dette skyldes delvis de store negative konsekvensene som forespeiles klager dersom han ikke etterkommer det framsatte kravet og delvis den korte fristen som gis på å innfri kravet fra advokatens klient.

Det er i utgangspunktet ikke noe i veien for å sette korte frister for oppfyllelse av et krav man mener er rettmessig. Det er heller ikke noe i veien for at advokater signaliserer hvilke konsekvenser en unnlattelse av å oppfylle kravet vil kunne få innen visse grenser. I noen tilfelle vil det til og med være påkrevet å gi sik opplysninger.

Klager har vist til at advokaten har truet med å kontakte [redacted] dersom klientens krav ikke etterkommes umiddelbart. Til dette bemerker utvalget at det advokaten har opplyst, er at klienten "vil ... vurdere om hun skal kontakte [redacted]". Selv om opplysning om regelmessige konsekvenser av manglende oppfyllelse av legitime krav, så som inkasso, eventuelt oppsigelse/utkastelse og lignende kan være berettiget, går det en grense for hva slags trusler som kan fremsettes også om det angis at det er noe klienten selv vil gjøre. Advokaten kan ikke være formidler av hva klienten truer med å foreta seg som advokaten selv ikke kan true med å iverksette. En trussel om å bringe forholdet frem for media må anses som utenforliggende og irrelevant for den juridiske håndtering av tvisten, og er etter utvalgets syn i strid med kravet om å opptre saklig og korrekt.

Det er etter utvalgets syn også i e-posten fra advokaten i strid med bestemmelsen om å opptre saklig og korrekt å angi at en unnlattelse av å gjøre som advokaten krever vil medføre kostnader for klager som «høyst sannsynlig kommer til å langt overstige det omtvistede beløpet i saken.»

Dersom klager ikke hadde akseptert kravet, ville en naturlig vei videre være til Husleietvistutvalget eller til forliksrådet i første omgang. Begge steder er det sterke begrensninger i muligheten til å få dekket saks kostnader. Det synes ikke sannsynlig at saks kostnadene i noen av disse instansene alene ville overstige tvistebeløpet. Og hadde saken gått videre til tingretten ville den blitt behandlet etter reglene om småkravsprosess, der det mulige saks kostnadsansvaret etter tvisteloven § 10-5 annet ledd er begrenset til 20 % av tvistesummen.

På denne bakgrunn synes advokaten å ha gitt uriktig informasjon om mulig saks kostnadsansvar i den nevnte e-posten på en måte som utgjør et uberettiget press mot en person som da ikke selv var representert ved advokat, og med kort frist for oppfyllelse.

Disse forhold i advokatens e-post må sees i sammenheng med den korte fristen klager ble gitt til å vurdere situasjonen, i realiteten en dag. Det kan spørres om det var behov for en så kort frist og om fristen oppfattes som press for klager. Det er også en viss skjevhet i styrkeforholdet mellom partene, i og med at klager ikke var representert ved advokat. I sum synes det på denne bakgrunn som om klager har følt et press mot å godta kravet til tross for at han var uenig i det. Ut fra det som er sagt ovenfor skapes det her en presset situasjon for klager som ikke fullt ut bygger på riktige forutsetninger.

Utvalget har på denne bakgrunn kommet til at advokaten i e-posten av 1. desember 2020 har gjort seg skyldig brudd på Regler for god advokatskikk punkt 1.3. For dette meddeles han kritikk.

Beslutningen er enstemmig.

Etter dette er Disiplinærutvalget kommet til følgende konklusjon

Konklusjon innklaget advokat Ole Kristian Aabø-Evensen

ADVOKATSKIKK

Advokat Ole Kristian Aabø-Evensen har opptrådt i strid med Regler for god advokatskikk punkt 1.3. For dette meddeles kritikk.

Leder	Alex Borch
Voterende 1	Brynjulf Risnes
Voterende 2	Alex Borch
Voterende 3	Knut Boye