

DATO: 15.12.2015

Sagsnr.2015-2497

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klager] klaget over [indklagede], [bynavn].

Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at [indklagede] som administrator i den andelsboligforening, hvor [klager] bor, har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have sikret sig, at [klagers] andelslejlighed, der oprindeligt var to selvstændige lejligheder, var sammenlagt officielt, og ved ikke at have sørget for, at den tidligere andelshavers tinglyste ejerpantebrev i forbindelse med handlen blev aflyst eller overført til [klager].

[Klager] har endvidere klaget over, at han ikke har modtaget et originalt andelsbevis, idet [indklagede] blot fremsendte det med almindelig post.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 1. juli 2015.

Sagsfremstilling:

Den 14. november 2012 købte [klager] en andelslejlighed, der ifølge købsaftalen var beliggende [adresse 2. sal]. Lejligheden bestod oprindeligt af to lejligheder, der

blev lagt sammen til én. [Klager] købte lejligheden kontant.

Den 13. marts 2013 fremsendte [indklagede] med posten den originale købsaftale, boligaftale og to originale andelsbeviser med transportpåtegning til [klager].

Samme dag skrev [indklagede] til [bank X], hvor sælger var kunde, at [indklagede] havde anvist provenuet fra andelssalget til banken på betingelse af, at tinglyst pant enten blev overført til [klager] efter aftale med denne eller aflyst.

Den 25. august 2014 skrev [klager] til [indklagede], at sælgers tinglyste ejerpantebrev ikke var blevet aflyst i forbindelse med [klagers] køb af andelsboligen året forinden, og at det nu forhindrede [klager] i at optage et lån i sin andelsbolig. [Klager] anmodede på den baggrund [indklagede] om hurtigst muligt at få sælgers gamle ejerpantebrev aflyst. Derudover bemærkede [klager] over for [indklagede], at andelslejligheden i Tinglysningsbogen forsat var registreret som to lejligheder.

Samme dag svarede [indklagede] følgende:

"Det her lyder efterhånden mærkeligt.

Normalt vil man ikke aflyse et ejerpantebrev, da man kan spare en masse afgifter ved at bruge det gamle pantebrev i et nyt låneforhold.

Jeg troede ærlig talt at din bank, som det er sædvanen kontaktede sælgers bank for at træffe de fornødne praktiske aftaler herom. Mener du virkelig at jeg skal få ejerpantebrevet aflyst????

Jeg kan oplyse at jeg har betalt til sælgers bank ([bank X]) på betingelse af at ejerpantebrevet enten blev aflyst eller transporteret til di g efter aftale med din bank."

Hertil svarede [klager] samme dag, at han ikke i forbindelse med købet af andelslejligheden lånte penge i sin bank, og at det først var nu i forbindelse med etablering af et lån til køb af en altan, at han blev opmærksom på forholdet.

Den 26. august 2014 bad [klager] [indklagede] om ikke at gøre yderligere i relation til aflysning af ejerpantebrevet.

Ved brev af 14. oktober 2014 skrev advokat [A], der nu repræsenterede [klager], til [indklagede], at hun var bekendt med, at [indklagede] i forbindelse med overdragelsen af andelen havde betinget frigivelsen af købesummen af, at sælgers ejerpantebrev på 1.017.000 kr. enten blev aflyst eller transporteret til [klager] efter aftale med [klager] eller hans bank. Hertil bemærkede advokat [A], at [klager] imidlertid havde betalt andelen kontant, hvorfor der ikke havde medvirket en bank for [klagers] vedkommende, og at det nu kunne konstateres, at pantebrevet hverken var blevet aflyst eller transporteret. Advokat [A] anmodede om kopi af ejerpantebrevet tillige med nærmere oplysninger om sælger og sælgers bankforbindelse, således at hun havde mulighed for hurtigst muligt at løse ejerpantebrevsproblematikken.

I samme brev anmodede advokat [A] [indklagede] om som administrator for andelsboligforeningen at sørge for, at det blev registreret, at der var tale om en sammenlagt lejlighed, ligesom advokat [A] bemærkede, at der var tale om en oprindelig mangel, hvorfor udgifter forbundet med registrering af sammenlægningen måtte afholdes af enten sælger eller andelsboligforeningen. Desuden bad advokat [A] om, at [klager] fik fremsendt et andelsbevis, idet hun bemærkede, at [klager] aldrig havde modtaget [indklagedes] brev af 13. marts 2013.

Ved brev af 15. oktober 2014 til [bank X] anmodede [indklagede] under henvisning til brevet af 13. marts 2013 om, at [bank X] omgående kontaktede advokat [A] for at aftale, hvad der skulle ske med det ikke aflyste pant.

Hertil svarede [bank X] ved e-mail af 20. oktober 2014, at [klagers] pengeinstitut, [bank Y], havde oplyst, at [klager] ønskede at overtage ejerpantebrevet. Dette svar videresendte [indklagede] samme dag til advokat [A].

Som svar på en forespørgsel af 22. juni 2015 fra advokat [A] oplyste [bynavns] Kommune samme dag, at adressen på den sammenlagte lejlighed ifølge

byggetilladelsen af 30. oktober 2007 var [adresse 2. sal th.].

Ved e-mail af 24. juni 2015 skrev advokat [A] til [indklagede] bl.a., at hun forventede, at andelsboligforeningens administrationsaftale med [indklagede] indebar, at han stod for den tinglysningsmæssige ekspedition i forbindelse med sammenlægning af andele i foreningen, og hun anmodede om, at dette blev foretaget omgående for så vidt angik [adresse 2. th. og 2. tv.]. Advokat [A] henviste til en indhentet vejledning fra Tinglysningsretten, som hun medsendte.

[Klager] har oplyst, at [indklagede] ikke har svaret på advokat [A's] e-mail af 24. juni 2015.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved som administrator af andelsboligforeningen ikke at have sikret sig, at [klagers] andelslejlighed officielt var sammenlagt til én lejlighed, og at sælgers tinglyste ejerpantebrev blev aflyst eller overført til [klager] i forbindelse med hans køb af andelsboligen. [Klager] har endvidere klaget over, at han ikke har modtaget et originalt andelsbevis, idet [indklagede] blot fremsendte det med almindelig post.

[Klager] har anført, at [bynavns] Kommune har oplyst, at adressen efter sammenlægningen ville hedde [2. th.]” hvorfor det undrer ham, at andelsboligforeningens administration har brugt betegnelsen ”[2. sal]”, idet den adressebetegnelse hverken findes i den bygningsmæssige registrering eller i tinglysningsystemet.

[Klager] har endvidere anført, at [indklagede] burde have opdaget den manglende sammenlægning og den tidligere andelshavers tinglyste ejerpantebrev, da [indklagede] i forbindelse med handlen af andelsboligen foretog en undersøgelse i tingbogen.

Endvidere har [klager] anført, at [indklagede] ikke burde have sendt andelsbeviset med almindelig post.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse for alle tre klagepunkter.

For så vidt angår den manglende registrering af sammenlægningen af andelslejlighed har [indklagede] anført, at sammenlægningen skete forud for hans tid som administrator i andelsboligforeningen, og at han som følge heraf ikke er i besiddelse af korrespondance eller anden dokumentation vedrørende selve sammenlægningsprocessen.

[Indklagede] har endvidere anført, at lejlighederne er sammenlagt, dog ikke under adressebetegnelsen "[2. sal]", men derimod under adressebetegnelsen "[2. th.]".

For så vidt angår den tidligere andelshavers ejerpantebrev har [indklagede] henvist til, at han betingede afregningen af sagen over for [bank X] af, at det tinglyste pantebrev enten blev overført til [klager] eller aflyst. Endvidere har [indklagede] anført, at han ikke – efter at [klager] gjorde ham opmærksom på problemet i august 2014 – kunne nå at foretage sig yderligere vedrørende dette forhold, før [klager] bad ham stoppe eventuelle skridt over for [bank X].

For så vidt angår andelsbeviset har [indklagede] henvist til, at andelsbeviset og øvrige dokumenter vedrørende sagen blev fremsendt til [klager] ved brev af 13. marts 2013.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 7 medlemmer.

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Efter retsplejelovens § 147 b, stk. 2, skal klager over advokaters adfærd indgives inden 1 år efter, at klageren er blevet bekendt med det forhold, som klagen vedrører. Nævnet kan dog behandle en klage, der er indgivet senere, når fristoverskridelsen findes rimeligt begrundet.

Klagen, der blev modtaget i Advokatnævnet den 1. juli 2015, vedrører tre forhold, som er opstået ultimo 2012 og primo 2013. Da [klager] imidlertid først i august 2014 blev opmærksom på problemerne, finder Advokatnævnet, at klagen er indgivet rettidig.

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik.

Advokatnævnet bemærker indledningsvis, at [indklagede] efter det oplyste ikke var indtrådt som administrator for andelsboligforeningen ved sammenlægningen af andelslejlighederne i 2007/2008, hvorfor nævnet finder, at [indklagede] ikke for så vidt angår selve det forhold, at sammenlægningen angiveligt ikke blev registreret korrekt i tingbogen, har handlet i strid med god advokatskik.

[Indklagede] burde imidlertid, da han i forbindelse med handlen foretog undersøgelse af tingbogen, have gjort opmærksom på, at det kunne konstateres, at lejligheden ifølge tingbogen fortsat bestod af to andele, således at [klager] kunne have foretaget det fornødne i den sammenhæng, herunder have søgt problemet afklaret med sælger.

[Indklagede] burde desuden havde orienteret [klager] om, at der var tinglyst et ejerpantebrev på andelen, således at [klager] havde mulighed for at sikre sig, at pantet enten blev aflyst eller overført til ham.

Ved ikke at have orienteret [klager] om de nævnte forhold, findes [indklagede] at have tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

For så vidt angår fremsendelsen af andelsbeviserne bemærker Advokatnævnet, at adkomsten til en andelslejlighed ikke tinglyses, hvorfor det er af afgørende betydning for en andelshaver at modtage det originale andelsbevis. Det er imidlertid ikke reguleret, hvorledes et andelsbevis bør overdrages fra en andelshaver til en anden.

Advokatnævnet finder ikke, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, ved at sende andelsbeviserne med almindelig post.

Advokatnævnet pålægger på den baggrund i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, [indklagede] en bøde på 10.000 kr.

[Indklagede] kan indbringe afgørelsen for retten inden 4 uger efter modtagelsen af kendelsen, jf. retsplejelovens § 147 d.

Herefter bestemmes:

[Indklagede] pålægges en bøde til statskassen på 10.000 kr.

På nævnets vegne

Elisabeth Mejnertz