

DATO: 18.12.2014

Sagsnr.2013-1506

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [advokat A] på vegne af [klager] klaget over [indklagede], [bynavn].

Sagens tema:

[Advokat A] har på vegne af sælger, [klager], klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik i forbindelse med en ejendomshandel, hvor [indklagede] var køber for en del af ejendommen og berigtigende advokat.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 2. maj 2013.

Sagsfremstilling:

Ved købsaftale med tillæg underskrevet i marts 2012 solgte [klager] udlejningsejendommen beliggende [adresse] til [X] og [indklagede]. [Klager] var i forbindelse med handlens indgåelse repræsenteret af [advokat B].

Af købsaftalens pkt. 9.2.3 vedrørende købesummen fremgår bl.a.:

"Køber har ret til at reducere deponeringsbeløb i h.t. § 9.2.2 / garantistillelse iht. §

9.2.3 med positive refusionsbeløb, foreløbigt opgjort til i alt ca. kr. 586.000 jf. § 12.2-4.”

I forbindelse med berigtigelsen af købesummen benyttede køberne sig af retten til at reducere deponeringsbeløbet med 586.000 kr., jf. bestemmelsen i købsaftalen.

Refusionsopgørelsen blev efterfølgende underskrevet af parterne den 6. februar 2013 og udviste 872.004,99 kr. i købers favør. Det var i refusionsopgørelsen ikke angivet, at køber havde reduceret deponeringsbeløbet.

Sælger refunderede herefter 872.004,99 kr. til køber.

Ved brev af 10. april 2013 til [advokat B] oplyste [indklagede] bl.a., at sælger havde indbetalt

586.000 kr. mere end han var forpligtet til, idet køberne i forbindelse med deponering af købesummen havde tilbageholdt 586.000 kr. til sikkerhed for dækning af refusionssaldoen, og at det tilbageholdte beløb ikke var modregnet ved betaling af refusionssaldoen. [Indklagede] anførte endvidere, at beløbet ikke umiddelbart kunne refunderes, idet der var en række uafklarede forhold vedrørende ejendommen. Afslutningsvis anførte [indklagede]:

[...]

Grundet manglerne ved ejendommen, de ukorrekte lejefastsættelser samt det betydelige værditab vil jeg herefter foreslå, at der indgås aftale om, at de 586.000 kr. dækker ovenstående værditab og mangler til fuld og endelig indfrielse, hvorefter køberne af ejendommen ikke længere er berettiget til at gøre indsigelse vedrørende værdiforringelse på grund af lejetab eller de øvrige mangler.

Ovenstående forligstilbud er fremsat per kulance og uden præjudice for en evt.

efterfølgende retssag om spørgsmålet.

Jeg hører gerne fra dig om din stilling til ovenstående tilbud.”

Ved brev af 23. april 2013 til [indklagede] skrev [advokat B], at han umiddelbart ikke kunne se, at der var grundlag for at tilbageholde det pågældende beløb, men at han ville drøfte det med sin klient og vende tilbage.

Ved brev af 30. april 2013 til [indklagede] oplyste [advokat A], at han nu repræsenterede sælger og anmodede i den forbindelse om, at beløbet blev overført til hans klientkonto.

Ved e-mail af 1. maj 2013 til [advokat A] skrev [indklagede]s advokatsekretær:

”Kære [klager],

Vi har på kontoret modtaget Deres faxskrivelser af g.d. og d.d.

Da [indklagede] ikke har været på kontoret, og først er her i morgen, har det ikke været muligt at fremvise Deres skrivelser for ham.

De hører fra os, når [indklagede] har gennemgået Deres skrivelser.”

Ved brev af 3. maj 2013 til [advokat A] skrev [indklagede] bl.a.:

"Jeg har g.d. overført refusionsbeløbet på 586.000 kr. med tillæg af renter på 248,00, i alt kr. 586.248,00 til din klientkonto [...].

Jeg skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at jeg fastholder de krav der er beskrevet i min skrivelse af 10. april 2013. Kravene vil om nødvendigt blive søgt inddrevet ved anlæggelse af sag. Jeg vil dog foreslå, at vi forsøger at løse sagen i mindelighed.

[...]."

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Advokat A] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved i refusionsopgørelsen ikke at have medtaget oplysningen om, at deponeringsbeløbet var blevet reduceret med 586.000 kr., og at beløbet ikke straks blev afregnet til sælger trods anmodning herom.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor bl.a. anført, at han alene har fremsat et forslag om forlig, at han på intet tidspunkt uberettiget har tilbageholdt det af sælger for meget betalte beløb, og at han tilbagebetalte beløbet til sælger, straks efter anmodning herom.

[Indklagede] har endvidere anført, at sælger i forbindelse med handlens berigtigelse har været bistået af professionelle rådgivere, herunder advokater, og at disse rådgivere burde have været opmærksomme på, at deponeringsbeløbet var reduceret og dermed have sikret sig, at det rette refusionsbeløb blev overført.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 5 medlemmer.

Nævnets afgørelse og begrundelse:

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

Det påhvilede [indklagede] som berigtigende advokat at stille restbeløbet, reguleret med den kontante refusionssaldo, til sælgers rådighed, når endeligt skøde var tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger og sælgers forpligtelse ifølge købsaftalen i øvrigt var opfyldt.

Ved ikke at sikre at refusionsopgøresen indeholdt oplysning om, at deponeringsbeløbet var blevet reduceret med 586.000 kr. og ved efterfølgende, da han blev bekendt med fejlen, at tilbageholde beløbet på 586.000 kr. til modregning for påståede mangler i stedet for at refundere beløbet til sælger har [indklagede] handlet i strid med god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

Advokatnævnet pålægger som følge af det anførte og henset til, at [indklagede] i 2010 er pålagt en sanktion for tilsidesættelse af god advokatskik, [indklagede] en bøde på 20.000 kr. i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1.

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

Herefter bestemmes:

[Indklagede] pålægges en bøde på 20.000 kr.

På nævnets vegne

Jon Stokholm