

DATO: 11.02.2015

Sagsnr.2014-2799

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har klager klaget over indklagede.

Sagens tema:

Klager, hvis selskab Selskab X var lejer af erhvervslejemålene [adresse] 1., 2., 3. sal, har klaget over, at indklagede, der administrerede lejemålene, har tilsidesat god advokatskik ved på ukorrekt grundlag at have tilbageholdt et depositum for erhvervslejemålene efter hans opsigelse af dem.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 9. september 2014.

Sagsfremstilling:

Klagers selskab Selskab X indgik henholdsvis den 1. november og den 1. oktober 2012 lejeaftaler vedrørende erhvervslejemålene [adresse] 1., 2., 3. sal. Lejemålene blev administreret af indklagede, A Administration.

Lejemålene blev opsagt af klager den 28. august 2013 i en mail. Han meddelte samtidig, at opsigelsen var meddelt til hans ægtefælle, der drev virksomhed fra lejemålene, og hun bekræftede samme dato, at hun ønskede at overtage

lejemålene.

Klager meddelte ved en mail af 22. oktober 2013 indklagede, at Selskab X ville blive erklæret konkurs på grund af uoverensstemmelser mellem ham og hans hustru.

Indklagede meddelte ved telefonsamtaler med parterne, at han ikke blot kunne videregive lejemålet til hustruen, inden der forelå en accept heraf fra den egentlige lejer, Selskab X' side, og bekræftede det i en mail af 1. november 2013 til klager, hvori han anførte følgende:

"Som meddelt telefonisk har du givet tilladelse til, at [hustruen] overtager ovennævnte lejemål.

Jeg har udfærdiget allonger til lejekontrakterne, hvorefter [hustruen] indtræder i rettigheder og forpligtelser, og hun er således forpligtet til at aflevere lejemålene nyistandsatte, som de blev modtaget.

Under forudsætning af, at disse allonger tiltrædes, har jeg ikke krav vedrørende lejemålene til modregning i depositum.

Omvendt bliver depositum ikke frigivet, før jeg har underskrevne allonger og indbetaling af nyt depositum, hvis parterne ikke har aftalt, at depositum forbliver indestående."

Indklagede modtog ikke allongerne retur og der forelå ikke afklaring vedrørende depositum, men klager rykkede gentagne gange for tilbagebetaling af depositum.

Der var til stadighed uenighed mellem ægtefællerne om, hvem der havde betalt husleje, og indklagede anmodede om dokumentation herfor i en mail af 6. marts

2014 til hver af ægtefællerne. Han oplyste, at han ikke kunne foretage afregning, før dette forhold var afklaret.

Klager anmodede i en mail af 10. marts 2014 på ny om afregning af depositum, og hustruen anmodede i en mail af samme dato om overførsel af beløbet til en spærret konto.

Klager rykkede på ny den 22. april 2014 med trussel om, at han ville indgive adfærdsklage. Indklagede svarede ved en mail af 28. april 2014 og anmodede om at få oplyst, hvortil en deponering kunne ske.

Selskab X blev i marts 2014 taget under tvangsopløsning, og advokat B, c/o Advokatfirma C, blev udnævnt til likvidator. Selskabet blev den 28. april 2014 taget under konkursbehandling.

Klager oplyste i en mail af 6. maj 2014, at beløbet kunne deponeres på en konto hos Advokatfirma C, og indklagede anmodede hustruen om at oplyse, om hun var enig heri.

Indklagede blev i juni 2014 telefonisk kontaktet af advokatfuldmægtig D fra Advokatfirma C, og han oplyste hende i en mail af 20. juni 2014 om lejemålene.

Klager fremsendte den 5. september 2014 på ny den tidligere fremsendte dokumentation vedrørende betalt husleje, og indklagede svarede telefonisk, at han ikke kunne læse noget ud af bilaget, og at han stadig efterlyste, hvor han kunne deponere de 18.281,25 kr., der var tale om. Han anmode om at få en henvendelse fra kurator, da klager selv havde oplyst, at selskabet var erklæret konkurs.

Det omhandlede beløb på 18.281,25 kr. blev den 9. oktober 2014 overført til konkursboets konto hos Advokatfirma C efter en mailkorrespondance med advokatfuldmægtig D.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

Klager har påstået, at indklagede har tilsidesat god advokatskik ved på ukorrekt grundlag at have tilbageholdt depositum for erhvervslejemålene efter hans opsigelse af dem.

Klager har til støtte herfor særligt anført, at Selskab X ikke kunne blive erklæret konkurs i oktober 2013, da der ikke var midler til sikkerhedsstillelsen, og udlejer blev gjort bekendt hermed. Han har aldrig anmodet om, at depositum blev udbetalt til ham, men har, som det fremgår af hans mail af 6. maj 2014, anmodet om, at depositum blev udbetalt til konkursboet. Indklagede kunne blot have henvendt sig til ham, hvis han var i tvivl om noget vedrørende indbetalingen.

Indklagede:

Indklagede har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt anført, at han naturligvis ikke kunne foretage afregning til en person, medmindre han var sikker på, at den pågældende var berettiget til at modtage beløbet, og at han heller ikke kunne afregne til en oplyst konto, medmindre parterne var enige herom.

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.

Ved erhvervslejemålets opsigelse havde indklagede, som administrerede lejemålet, pligt til at tilbagebetale depositum til lejer. Hvis det ikke med sikkerhed kunne fastslås til hvem, tilbagebetalingen med frigørende virkning kunne ske, kunne beløbet deponeres på en deponeringskonto efter reglerne i deponeringsloven.

Ved ikke at have afregnet depositum vedrørende erhvervslejemålene i forbindelse med opsigelsen har indklagede tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1. Advokatnævnet tildeler på denne baggrund i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, indklagede en irettesættelse.

Indklagede kan indbringe nævnets afgørelse for retten inden 4 uger efter modtagelsen af kendelsen, jf. retsplejelovens § 147 d.

Herefter bestemmes:

Indklagede tildeles en irettesættelse.

På nævnets vegne

Jon Stokholm