

advokatnævnet

København, den 10. januar 2008

J.nr. 02-0301-07-0445 mry/ahe

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har klager klaget over indklagede.

Sagens tema:

Ved kendelse af 23. oktober 2007 udtalte kredsbestyrelsen for 1. advokatreds:

”Sagens tema:

Klagen vedrører indklagedes adfærd og salærberegning på 11.500 kr. ekskl. moms i forbindelse med en ejendomshandel.

Datoen for klagen:

Klagen blev indgivet ved brev af 16. februar 2007.

Sagsfremstilling:

September 2006 kontaktede klager indklagede med henblik på bistand i forbindelse med et sommerhuskøb. Klager ville købe sommerhus sammen med sin datter (...) som er bosiddende i London. Hun oplyste indklagede om, at begge parter skulle stå som ejere på skødet, men at klager skulle være enedebitor på kreditforeningslånet.

Ved telefax af 27. september 2006 til X sendte indklagede kopi af sit godkendelsesbrev til ejendomsmægleren. Indklagede understregede over for X bank, at det var vigtigt, at klager kunne optage lån i ejendommen alene, selv om hendes datter skulle være medejer af sommerhuset. Indklagede bad i den forbindelse X bank om at bekræfte, at dette kunne lade sig gøre.

Ved brev af 27. september 2006 til klager sendte indklagede kopi af sine henvendelser til ejendomsmægleren og X bank og meddelte samtidig:

”Efter reglerne skal jeg ved sagens start oplyse nærmere om mit arbejde og udgifterne herved, og jeg bekræfter derfor at jeg sørger for al den rådgivning, bistand og vejledning, som en sag som denne giver anledning til. Vi er allerede godt i gang efter vores første møde og drøftelser. Jeg sørger også for alt det nødvendige til som man med et gammelt udtryk kalder ”handelens berigtigelse”, d.v.s. udarbejdelsen og tinglysningen af skøde m.v. og alle ekspeditionerne i forbindelse hermed samt udarbejdelsen af slutregnskabet med sælger – refusionsopgørelsen. Danske Boligadvokater ønsker at vi informerer meget detaljeret, så jeg kan også henweise til vedlagte bilag om, hvad jeg gør som boligadvokat. I denne sag rådgiver jeg også om det praktiske/juridiske i forbindelse med at din datter bliver medejer.

For en sag som denne beregner jeg mig et fast samlet honorar på kr. 11.500,00 med tillæg af moms. Hertil kommer tinglysningsafgiften for skødet til statskassen på kr. 10.900. Dine samlede købsomkostninger bliver derfor kr. 25.275,00. Hertil kommer udgifterne i forbindelse med finansieringen af købesummen, hvilket (...) [X bank] vil oplyse nærmere om.”

Ved brev af 28. september 2006 til klager oplyste indklagede, at sælger havde underskrevet godkendelsesbrevet, og at ejendomshandlen derfor var på plads. Han meddelte samtidig, at han afventede bekræftelse fra X bank vedrørende lånegodkendelsen og den særlige konstruktion, som klager ønskede.

November 2006 kontaktede X klager og meddelte, at det ikke lod sig gøre, at hun var enedebitor på kreditforeningslånet, hvis både hun og hendes datter skulle stå som ejere på skødet.

Ved brev af 28. november 2006 til klager sendte indklagede forslag til nyt skøde, hvor klager var anført som ene-ejer. Indklagede beklagede samtidig den knibe, som X havde sat klager i, da banken ikke kunne opfylde hendes forudsætning om, at hun skulle være debitor for kreditforeningslånet alene, selv om både hun og hendes datter skulle være ejere af sommerhuset. Indklagede meddelte, at han havde udfærdiget det nye skøde uden beregning som et plaster på såret og ikke fordi han anså sig for ansvarlig for situationen. Indklagede meddelte videre, at han gerne ville være behjælpelig med at forsøge at få banken til at holde Klager skadesløs i forbindelse med ekstra udgifter til tinglysning af skøde.

Ved brev af 11. januar 2007 til klager sendte indklagede faktura:

”Mit salær for handlens berigtigelse 11.500,00”

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

Klager har påstået, at indklagede har handlet i strid med god advokatskik, og har til støtte herfor gjort gældende,

at hun kontaktede indklagede, fordi han var boligadvokat,

at indklagede ved deres første møde gav udtryk for, at begge parter kunne stå på skødet, og at klager kunne blive debitor på kreditforeningslånet alene,

at indklagede som boligadvokat bør kende realkreditloven eller have undersøgt sagen nærmere, inden han kontaktede X bank med anmodning om, at klager blev debitor på kreditforeningslånet alene,

at klager blev påført et tab, da det første skøde, hvor hun og hendes datter begge var anført som ejere af sommerhuset, allerede var blevet tinglyst, da banken konstaterede, at den ønskede konstruktion ikke var mulig,

at indklagede tilbageholdt klagers refusionssaldo med henblik på at dække hendes andel af omkostningerne til udfærdigelse og tinglysning af nyt skøde,

at indklagede hævdede, at sagens forsinkelse og komplikationer vedrørende optagelse af lån alene skyldtes banken, og

at klager også har indgivet klage til Pengeinstitutklagenævnet.

Klager har endvidere påstået, at indklagedes salær skal nedsættes og har til støtte herfor gjort gældende,

at indklagedes sagsbehandling generelt var mangelfuld, og

at indklagedes salær på 11.500 kr. ekskl. moms ikke står i forhold til det udførte arbejde, og at salæret er væsentligt højere end det salær, andre boligadvokater tager i lignende sager.

Indklagede:

Indklagede har påstået frifindelse og har til støtte herfor gjort gældende,

at han var usikker på, om X bank ville godkende klagers forudsætning om, at hun skulle være debitor for kreditforeningslånet alene, og at han derfor i brev af 27. september 2006 til X bank understregede sin klients ønske og bad om en tilbagemelding fra banken,

at klager herefter selv havde kontakten med banken, og at både hun og indklagede gik ud fra, at der ikke var noget til hinder for, at banken opfyldte forudsætningen,

at banken først den 14. november 2006 meddelte klager, at det ifølge realkreditloven var et krav, at hendes datter blev meddebitor på realkreditlånet,

at det er bankens arbejde at formidle realkreditlån, og at banken derfor må være nærmest til at kende de regler, der gælder for realkreditinstitutter,

at X bank ikke henvendte sig til indklagede vedrørende låneoptagelsen, og at han først den 15. november 2006 blev kontaktet af bankens interne advokat, der erkendte, at banken havde overset klagers udtrykkelige forudsætning i indklagedes brev af 27. september 2006, og at advokaten meddelte, at banken ville afholde halvdelen af klagers udgift til tinglysning af nyt skøde, og

at indklagede kulancemæssigt tilbød at udfærdige og tinglyse det andet skøde i sagen, hvor Klager var anført som eneejer, og at han derfor ikke mener, at han skal afholde den andel af Klagers ekstra tinglysningsafgift, som X bank ikke vil betale.

Indklagede har endvidere påstået salæret godkendt og har til støtte herfor gjort gældende,

at han indgik en salæraftale med klager, som han overholdt ved sin endelige afregning af sagen, og at han ikke beregnede sig ekstra salær i anledning af de problemer, som X bank's behandling af sagen medførte, og

at han har foretaget alle ekspeditioner i sagen korrekt, herunder at han ikke behøvede at rykke klager for indbetaling af det manglende beløb i forbindelse med tinglysning af det andet skøde i sagen, da refusionssaldoen i mellemtiden var indgået.

Kredsbestyrelsens behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i kredsbestyrelsen med deltagelse af 4 medlemmer af den.

Kredsbestyrelsens afgørelse og begrundelse:

Indledningsvis bemærkes, at sagen for så vidt angår adfærdsklagen samtidig med afsigelse af denne kendelse er oversendt til Advokatnævnet til videre foranstaltning.

Der var for så vidt angår salærklagen enighed om at udtale:

Kredsbestyrelsen nedsætter efter omstændighederne salæret til 5.750 kr. ekskl. moms.”

Salærklagen er ikke indbragt for Advokatnævnet.

Samtidig med afsigelse af salærkendelsen oversendte kredsbestyrelsen sagen for så vidt angår adfærdsklagen til Advokatnævnet.

(...)

Advokatnævnets behandling:

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

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Spørgsmålet om erstatning henhører under domstolene.

Nævnet lægger til grund, at det var en væsentlig forudsætning for klagers ønske om køb af sommerhuset, at hendes datter kunne blive medejer uden at blive meddebitor på realkreditlånet, og at indklagede var bekendt med denne forudsætning.

Nævnet finder, at indklagede burde have foretaget en undersøgelse af muligheden af, at klagers forudsætning kunne opfyldes i passende tid inden køkets gennemførelse, og at indklagede i den forbindelse ikke kunne forlade sig på sin forespørgsel til banken.

Nævnet finder, at indklagede herved har handlet i strid med god advokatskik, ligesom nævnet finder, at det er i strid med god advokatskik, at indklagede uden at spørge klager har benyttet midler fra refusionssaldoen til betaling af tinglysningsafgift ved ekspeditionen af skøde nr. 2.

Indklagede blev af Advokatnævnet den 9. oktober 2006 tildelt en bøde på 5.000 kr. for tilsidesættelse af god advokatskik. Forholdet i nærværende sag er begået forud herfor, og sanktionen skal derfor fastsættes i overensstemmelse med princippet i straffelovens § 89.

På denne baggrund og under hensyn til at indklagede i 2006 er tildelt sanktion for tilsidesættelse af god advokatskik, pålægger nævnet i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, indklagede en bøde til statskassen på 10.000 kr.

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

På nævnets vegne

Henrik Linde