

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klager], [adresse], klaget over advokat [A], [bynavn].

Sagens tema:

Klagen vedrører advokatens adfærd i forbindelse med køb af en ejendom i Tyrkiet.

Datoen for klagen:

Klagen blev indgivet ved brev af 25. juni 2006.

Sagsfremstilling:

[Klager] ville i 2005 købe fast ejendom i Tyrkiet. Han ønskede rådgivning herom og rettede henvendelse til advokat [A], [advokatfirma] på baggrund af en annonce indrykket af [advokatfirma] i [avis]. Det fremgik heraf

”Køb af drømmebolig i Tyrkiet med juridisk sikkerhedsnet.....det kan godt betale sig!

Hvorfor købe bolig i udlandet uden advokatsikkerhed?

Kontakt os inden køb”

Advokat [A] havde derudover udarbejdet salgsmateriale vedrørende "[bolignavn]", Alanya.

Af et foreliggende notat, udarbejdet af [advokatfirma] fremgår under overskriften "grundlaget" følgende:

"Salget af boliger i [bolignavn] sker i et samarbejde med det danske advokatfirma, [advokatfirma], som via sin boligafdeling, [udlandsafdeling], har indgået en samarbejdsaftale med ejendoms- og formidlingsfirmaet, [X] i Alanya.

I [advokatfirma], har vi en mangeårig erfaring med køb og salg af boliger i bl.a. Spanien og Portugal. I tilknytning hertil har vi udarbejdet et rådgivningskoncept, specielt rettet mod danskeres køb (og salg) af boliger i Tyrkiet, især i Alanya-distriktet under Alanya-provinsen."

Under "vore grundkriterier for samarbejdspartnere" er bl.a. anført (sidste afsnit side 6):

"På denne baggrund har vi også et ønske om at få en tilbagemelding fra alle vore klienter og kontakter om den oplevelse, man har fået fra ekspeditionen i en ejendomshandel i Tyrkiet, gerne med evt. kritikpunkter eller forslag til forbedringer, både i vor del af ydelsen og [X]s ydelser."

Under afsnittet "prisniveauet på forskellige boligtyper" er anført:

"Ethvert køb kræver dog en grundig besigtigelse af en flerhed af muligheder. Både vi og [X] vil gerne medvirke til at sammensætte et varieret udbud af boliger, helt konkret tilpasset den enkeltes ønsker. Vi vil foretage en grundig forhåndsbeskrivelse og gerne deltage i at arrangere en besigtigelsestur og vil ofte også kunne deltage i selve forevisningen, således at vi i hele forløbet indgår som garant for, at alt går korrekt til, at alt forstås, og at alt bliver oplyst, samt sidst, men ikke mindst, at købet bliver gennemført på den juridisk korrekte måde. Vi står også som garanter for, at ingen skal føle sig presset ind i et køb."

Videre hedder det side 9, sidste afsnit:

"Vores anbefaling som dansk advokatfirma til køber vil derfor være at lade hele ekspeditionen af handlen og købesummens betaling styre af en erfaren dansk advokat, som skal sikre den rigtige aftaleindgåelse samt sikre køberens rettigheder, inden pengene gives fri til sælger. Honorarer for en sådan advokatbistand vil normalt ligge i størrelsesordenen 1.000 – 2.000 Euro ekskl. moms."

[Klager] mødte personligt for kredsbestyrelsen og forklarede, at han købte en rejse til Tyrkiet af [adv.firma]. Med på rejsen var blandt andet advokat [A], Under og efter

rejsen var han af den klare opfattelse, at advokat [A] agerede som advokat for ham.

Advokat [A] sendte med brev af 15. april 2005 hovedaftale med bilag med henblik på underskrift.

Advokat [A] foretog samtidig en økonomisk opgørelse således:

”Jeg skal samtidig hermed foretage en økonomisk opgørelse:

1. Købesum	Euro 130.000,00
2. Tyrkiske handelsomkostninger	Euro 1.000,00
3. Vort honorar	Euro 2.000,00
med tillæg af moms	Euro 500,00
4. Overførselsgebyr købesum og rater heraf, anslået til i alt	<u>Euro 150,00</u>
I alt	<u>Euro 133.650,00”</u>

[Klager] underskrev efterfølgende den 21. april 2005 hovedaftalen vedrørende køb af lejlighed i Alanya, Tyrkiet. Aftalen var udarbejdet af [advokatfirma 1] ✓advokat [A]. Aftalen blev senere underskrevet af sælger.

I hovedaftalen under pkt. 4.2, købesummen, er bl.a. anført:

”Købesummen betales kontant senest 25. april 2005. Beløbet indbetales pr. denne dato hos advokatfirmaet [advokatfirma 1], [adresse], der indsætter pengene på en spærret konto (klientkonto). Advokatfirmaet er overfor køber berettiget og overfor sælger forpligtet til at frigive købesummen til sælger, når..... Denne bemyndigelse fra køber til [adv.firma 1] er uigenkaldelig. Bemyndigelsen indgår som et afgørende element i overdragelsens gennemførelse. Evt. renter i deponeringstiden tilfalder køber.”

Under pkt. 8.2 og 8.3, fuldmagt, er anført:

”Af hensyn til købers forpligtelser til at medvirke til en hurtig ekspedition af handlen, skal køber enten møde op personligt i Tyrkiet, når dette er påkrævet, eller udstede en fuldmagt til en af [adv.firma 1] anvist person til at underskrive de pågældende steder på købers vegne. Fuldmagten skal have det nødvendige, men dog det snævrere mulige omfang. Fuldmagten må ikke give adgang til at sælge boligen eller pantsætte denne og ej heller fuldmagt til at frigive den hos [adv.firma 1] deponerede købesum. (Denne ret tilkommer alene [adv.firma 1]). Fuldmagtsdokumentet udleveres af køber til [adv.firma 1].”

Under pkt. 9.1, betingelser, er anført:

”Overdragelsen er fra sælgers side betinget af, at køber betaler købesummen. Når køber har deponeret købesummen i henhold til afsnit 4.2 samt det foreløbigt beregnede omkostningsbeløb i henhold til afsnit 11.2 hos [adv.firma1], betragtes denne betingelse for opfyldt.”

Under pkt. 9.2 er anført:

”Overdragelsen er fra Købers side betinget af:

- 1) at Køber/købet godkendes af de tyrkiske myndigheder, jf. afsnit 7.4,
- 2) at Købers ejendomsret opnår retsbeskyttelse via registrering i det tyrkiske ejendomsregister (TA-PU-kontoret).

Såfremt de tyrkiske myndigheder afviser at godkende Køber, jf. 1), eller såfremt Køber ikke af anden grund kan opnå Tapu-registrering, jf. 2), har Køber ligeledes krav på at få købesummen tilbage, og parterne har herudover ikke noget krav på hinanden.

Under pkt. 9.3. er anført:

”Sælger og Køber bemyndiger hver for sig og uigenkaldeligt [adv.firma1] v/advokat [A] eller advokat [B] til at konstatere, om de i henholdsvis afsnit 9.1 og 9.2 anførte betingelser er opfyldte.”

Under pkt. 11.1, omkostninger, er anført:

”Køber afholder følgende del af de samlede handelsomkostninger:

1. Gebyrer til den tyrkiske notar for overdragelsesdokument, eventuel fuldmagt og eventuelt øvrige nødvendige dokumenter.
2. Omkostninger og gebyrer til eventuel dansk udstedt fuldmagt.
3. Vederlag til tyrkisk tolk.
4. Registreringsafgift til TAPU-kontoret (3% af afgiftsgrundlaget).
5. Udgifterne ved overførsel af den deponerede købesum, herunder ratevist, fra dansk bankkonto til tyrkisk bankkonto.
6. Honorar til [adv.firma1].

Den skønnede størrelse af disse omkostninger er oplyst forud for underskriften. Endelig opgørelse finder sted, når ekspeditionerne af overdragelsen er afsluttet.”

Hovedaftalen var suppleret af underaftaler, ligeledes underskrevet af begge parter. Disse indeholdt beskrivelse af den overdragne bolig, boligens færdiggørelse og konkret indretningsbeskrivelse, generel teknisk beskrivelse af byggeriet og vilkår for ejerboligfællesskabet.

Forinden underskrivelse af hovedaftalen havde [klager] fået denne gennemgået af egen dansk advokat, advokat [C]. Der foreligger i sagen brev fra denne advokat til

besvarelse inden underskrift på hovedaftalen, og advokat [A] har besvaret denne henvendelse.

[Klager] s advokat har også efterfølgende korresponderet med advokat [A] om mangler ved det købte.

[Klager] havde betalt et beløb på 2.000 € til advokat [A], dækkende omkostninger i henhold til hovedaftalens pkt. 11.1. (efter modtagelse af det ovennævnte brev af 15. april 2005, hvorfra opgørelsen er citeret).

[Klager] har underskrevet en fuldmagt, formentlig efter advokat [A]s koncept til [X], for underskrift af tyrkiske overdragelsesdokumenter.

[Klager] har fremlagt uddrag af årsregnskab 1.1. – 31.12.2005 for [advokat-firma 1]. Af noterne fremgår følgende:

”

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
--	-------------	-------------

tkr.

8 Tilgodehavender, udenlandske aktiviteter

Beregnet tilgodehavende hos tyrkisk samarbejdspartner	2.317.359	0
Udlån	<u>9.463.212</u>	<u>0</u>
	<u>11.780.571</u>	<u>0</u>

Beregnet tilgodehavende hos tyrkisk samarbejdspartner omfatter indtægter med fradrag af omkostninger vedrørende projekter, der er afsluttet i 2005.

Udlånet omfatter mellemfinansiering af igangværende projekter jævnfør omtalen i ledelsesberetningen. Til sikkerhed for udlånet har selskabet gennem et tyrkisk selskab modtaget sikkerheder i boliger under opførelse.

Af udlånet er ca. 5,8 mill. kr. i 2006 anvendt til finansiering af et antal lejligheder sammen med andre investorer.

Lejlighederne er formelt ejet af et tyrkisk selskab, der af selskabsretlige årsager er ejet personligt af advokat [A] og advokat [B].

Der er således etableret et lån fra advokatvirksomheden til det tyrkiske selskab.

Det resterende udlån, ca. 3,8 mill. kr., finansierer et andet projekt, hvor der er modtaget sikkerhed i form af skøder på nogle lejligheder.

Samtlige lejligheder forventes solgt inden udgangen af 2006.”

Den 4. juli 2006 sendte advokat [A] s sekretær kontoudskrift og kontoudtog til [klager] idet hun samtidig oplyste, at der ikke havde været renteindtægter på klientkontoen.

Den 27. september 2006 meddelte advokat [A] [klager]s advokat, at handelen var endelig.

Ved brev af 1. februar 2008 meddelte advokat [A] s advokat, advokat [D], advokatmyndighederne:

»

.....

Det erkendes således, at der ikke tilstrækkeligt tydeligt er sket en klargørelse af rollen som formidler, og at klageren derved fejlagtigt har fået opfattelsen af, at der også blev ageret som købers advokat og rådgiver.

Det udarbejdede salgsmateriale har i sin form været uheldigt og har ikke på tilstrækkelig tydelig vis beskrevet rollen som ejendomsformidler. Det skal dog oplyses, at selve formidlingen har fundet sted direkte gennem [X], og at selve dokumentekspeditionen blev opstartet på baggrund af meddelelse fra [X] om, at der allerede var indgået en aftale om køb af boligen.

Det erkendes, at der har fundet for sen besvarelse af klagerens henvendelser sted, og at der ikke er sket en tilstrækkelig løbende information om ekspeditionsgangen i handelsberigtigelsen.
.....”

[Klager] mødte personligt for Advokatnævnet, hvor han oplyste, at han savnede oplysninger om, hvor hans penge var henne, og at der var store summer på spil i både hans og andres handler.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at advokat [A] har tilsidesat god advokatskik

ved at have undladt at besvare hans henvendelser, telefonbeskeder, fax og sms,

ved at have undladt at fremkomme med opgørelser over indestående på klientkonto og har herunder ikke medregnet renter på deponeringskonto,

ved at have undladt at følge op på hans henvendelse vedrørende manglende opfyldelse af kontrakt,

ved ikke at have fulgt op på de løfter, der blev afgivet i forbindelse med køb, blandt andet vedrørende udlejningsservice og etablering af [forening],

ved at være i en interessekonflikt, idet han modtager honorar for at repræsentere køber, men reelt varetager formidlers og dermed sælgers interesser, og

ved at have frigjort beløb fra deponeringskonto i strid med hovedaftalen.

Indklagede:

Advokat [A] har påstået frifindelse, idet han har anført,

at han alene har handlet som sælgerformidler, hvilket er tydeliggjort i alt salgsmateriale, og at [klager] har været klar over hans rolle henset til, at han har modtaget rådgivning fra egen advokat inden hovedaftalens indgåelse,

at alle henvendelser fra [klager] er blevet besvaret eller videresendt til besvarelse til formidler ([X]),

at der ikke har været tilskrevet renter på deponeringskonto i [bank], og

at [klager] har fået fuld information om kontobevægelserne på klientkontoen.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har efter forberedende behandling i kredsbestyrelsen for 6. advokatreds været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 5 medlemmer.

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Advokatnævnet finder ikke, at klagen er for sent indgivet.

Som erkendt af advokat [A]s advokat, advokat [D], findes det at kunne lægges til grund, at advokat [A] ikke har fremmet sagen med fornøden hurtighed.

Advokat [A] har endvidere ikke godtgjort, at betingelserne for frigivelse af den deponerede købesum var opfyldt på det tidspunkt, hvor frigivelsen skete.

Advokatnævnet finder, at advokat [A] har optrådt som formidler for sælger, og muligt har været økonomisk involveret i dennes forretning. Som det fremgår af markedsføringsmaterialet, og som det delvist er erkendt af advokat [D] på vegne advokat [A], har advokat [A] tillige mod betaling fremtrådt som handlende på købers vegne.

Advokat [A] findes herved at have tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, ved at have befundet sig i en interessekonflikt.

Advokatnævnet finder, at forholdene efter en samlet bedømmelse indebærer en grov tilsidesættelse af god advokatskik.

Nævnet har i dag ved 7 andre kendelser fundet advokat [A] skyldig i grov advokatskik overfor andre lejlighedskøbere af ca. 30 lejligheder i samme sagskompleks, jf. Advokatnævnets sagsnumre 02-0306-06-2559, 02-0306-06-2650, 02-0306-07-0005, 02-0306-07-0006, 02-0406-07-0170, 02-0406-07-0228 og 02-0406-07-0329. Advokat [A] pålægges som en samlet straf for disse forhold i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, en bøde på 150.000 kr. til statskassen.

Der er ved sanktionsfastsættelsen lagt vægt på den bevidste tilrettelæggelse af markedsføringen med løfte om direkte at ville beskytte købers interesser, at overtrædelsen kan betegnes som grov, at der har været involveret betydelige økonomiske værdier, at der har været en formodet økonomisk egen interesse, og at frigivelsen af den deponerede købesum har medført en nærliggende økonomisk risiko for køber.

Advokat [A] kan indbringe nævnets afgørelse af adfærdsklagen for retten inden 4 uger efter modtagelsen af kendelsen, jf. retsplejelovens § 147 d.

På nævnets vegne

Henrik Linde