

København, den 28. marts 2012

Sagsnr. 2010-02-0500/SAF/JML
2. advokatreds

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har X klaget over advokat A, Vedbæk.

Sagens tema:

X har klaget over, at advokat A har tilsidesat god advokatskik ved ikke at besvare hendes skriftlige henvendelser af 23. marts 2010, 6. april 2010 og anbefalet brev af 16. april 2010, der alle vedrørte advokat A's for sene frigivelse af en deponeret købesum og X's erstatningskrav i anledning heraf.

Advokatnævnet har valgt at betragte klagen som en klage over den sene frigivelse af den deponerede købesum.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 4. maj 2010.

Sagsfremstilling:

Der blev den 27. oktober 2009 indgået købsaftale mellem X som sælger og Y og Z som købere vedrørende en villa i (...). Køberne var repræsenteret af advokat A, der skulle berigtige handlen. Ejendommen skulle overtages den 1. december 2009.

Advokat A foretog den 4. december 2009 prøvetingslysning af skøderne på ejendommen, der bestod af 2 matrikelnumre, og anmodede handlens parter om at underskrive skøderne digitalt.

U Realkredit A/S meddelte den 8. december 2009, at de repræsenterede X i sagen. De meddelte videre, at indfrielse af indestående lån i ejendommen først ville ske, når de havde modtaget kopi af tinglyst adkomstokument med anmærkninger fra advokat A og hans klienter, og advokaten og klienterne blev anmodet om at give besked, når de deponerede midler kunne frigives.

Der var på ejendommen 2 hæftelser, nemlig 1.425.000 kr. til X og 4.275.000 kr. til U Realkredit A/S.

Advokat A meddelte ved e-mail af 8. februar 2010 alle implicerede parter, at skødet nu forelå tinglyst med anmærkning om de eksisterende hæftelser.

U Realkredit A/S skrev den 12. februar 2010, at de indestod for, at deres pantebrev på 4.275.000,00 kr. ville blive aflyst, når købers pantebreve var tinglyst. Det meddeltes videre, at man havde indfriet gæld til (...) Kommune og anmodet kommunen om, at aflyse ejerpantebrevet på 1.425.000,00 kr. U Realkredit A/S anmodede endelig i brevet om, at handlens provenu blev frigivet til sælger.

U Realkredit A/S meddelte ved en e-mail af 19. februar 2010 advokat A, at ejerpantebrevet nu var aflyst.

X ringede den 12. marts 2010 til advokat A og rykkede for frigivelse af købesummen. Advokaten kontaktede U Realkredit A/S, der oplyste, at købesummen kunne frigives, hvilket han samme dag meddelte de involverede parter per e-mail.

Advokat A har i et brev af 30. august 2010 til Advokatnævnet meddelt, at han ved gennemgang af bilagene til X's seneste indlæg er blevet opmærksom på kopi af brev af 12. februar 2010 fra U Realkredit A/S til ham. Han har ikke tidligere set skrivelsen, hvoraf fremgår, at U Realkredit A/S indestår for aflysning af pantebrevet på 4.275.000,00 kr. Han åbner selv al sin post, og det kan derfor udelukkes, at han har modtaget skrivelsen.

Hverken X eller advokat A har til Advokatnævnet fremsendt de breve, hvis manglende besvarelse klagen vedrører, i original eller kopi.

Tinglysningssretten har oplyst, at kreditforeningspantebrevet er aflyst den 13. august 2010.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

X har påstået, at advokat A har tilsidesat god advokatskik ved ikke at frigive den deponerede købesum i tilslutning til brev af 12. februar 2010 fra U Realkredit A/S, men først da hun rykkede ham den 12. marts 2010, hvilket har påført hende en yderligere renteudgift til mellemfinansiering på 22.672,00 kr.

Indklagede:

Advokat A har påstået frifindelse og har til støtte herfor gjort gældende, at han ikke har begået fejl i forbindelse med handlens berigtigelse, da han ikke har modtaget brev af 12. februar 2010 fra U Realkredit A/S.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 3 medlemmer.

Nævnets afgørelse og begrundelse:

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

Som sagen foreligger oplyst, lægger Advokatnævnet til grund, at parterne har underskrevet en standard købsaftale uden særlige bestemmelser om frigørelse af købesummen. Herefter er det Advokatnævnets opfattelse, at den berigtigende advokat i en ejendomshandel ikke er forpligtet til at frigøre restprovenuet til sælger, før der foreligger tinglyst endeligt skøde uden retsanmærkninger.

I den foreliggende sag har advokat A frigjort restkøbesummen til X den 13. marts 2010. Tinglysningssretten har oplyst, at kreditforeningspantebrevet er aflyst den 13. august 2010. Da

advokat A's opdrag ikke omfatter aflysning af realkreditlån, og da frigørelse af restkøbesummen har fundet sted inden aflysning af kreditforeningslånet, ses der ikke at være grundlag for at kritisere det af advokat A udførte arbejde, og Advokatnævnet frifinder derfor advokat A.

Herefter bestemmes:

Advokat A frifindes.

På nævnets vegne

Jon Stokholm