



Tilbageholdelse af midler til udbedring af mangler

Der er stadig mange klager til Advokatnævnet over, at den berigtigende advokat i en ejendomshandel har tilbageholdt en del af købesummen til udbedring af mangler.

Her genopfriskes nævnets praksis på området.

I 1999 GENNEMGIK nævnssekretariatet i en artikel i Advokaten nr. 2 Advokatnævnets praksis i de sager, hvor den berigtigende advokat i en ejendomshandel tilbageholder i købesummen for mangler.

Det fremgik af artiklen, at det som udgangspunkt er i strid med god advokatskik, at den berigtigende advokat medvirker til, at der til dækning af udgifter til udbedring af påståede mangler ved ejendommen tilbageholdes eller modregnes i beløb, som er deponeret hos advokaten. Det er endvidere i strid med god advokatskik at medtage et bestridt mangelskrav i refusionsopgørelsen.

I sekretariatet ser vi stadig et stort antal klager over tilbageholdelse af deponerede midler i ejendomshandler. Derfor er der behov for at understrege, at denne praksis fortsat er gældende, hvilket blandt andet fremgår af nogle nyere eksempler fra Advokatnævnet.

NYE KENDELSER PÅ OMRÅDET

I kendelse af 28. januar 2005 udtalte nævnet, at det var i strid med god advokatskik, at en advokat i refusionsopgørelsen havde medtaget et bestridt mangelskrav. Advokaten havde i refusionsopgørelsen medtaget købers udgift til udskiftning af et defekt brusearmatur, selv om ejendomsmægleren på sælgers vegne havde meddelt, at udgiften hertil ikke kunne godkendes. Advokaten fik en bøde på 5.000 kr. for overtrædelsen.

I kendelse af 30. maj 2005 havde en advokat tilbageholdt to mio. kr. af den deponerede købesum til sælgers opfyldelse af handelen vedrørende nybebyggelse på en frastykket grund. Det fremgik af et vilkår i købsaftalen,

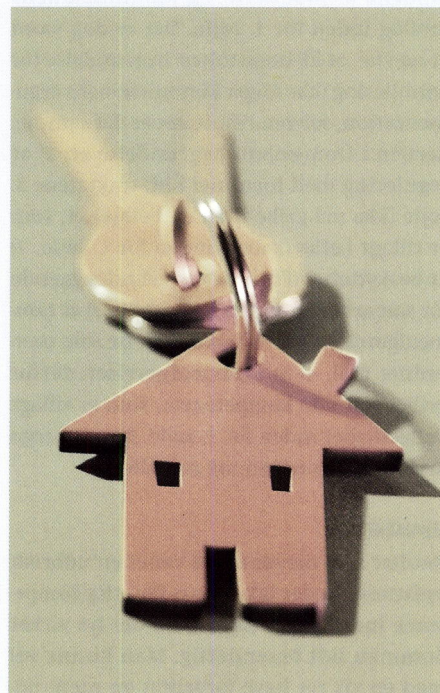
at nybebyggelsen skulle overholde nogle nærmere fastsatte retningslinier, og under et besøg på den frastykkede grund konstaterede køberne, at det var en helt anden ejendom der var under opførelse. Advokatnævnet udtalte: "[Indklagede] havde ikke hjemmel i købsaftalen til at tilbageholde en del af den deponerede købesum til sikkerhed for erstatningskravet mod sælgerne. Ved alligevel i en periode at tilbageholde to mio. kr. af den deponerede købesum, uanset at betingelserne for frigivelse var opfyldt, har [indklagede] groft tilsidesat god advokatskik." Advokaten blev pålagt en bøde på 10.000 kr. Kendelsen er indbragt for landsretten af den indklagede advokat.

I endnu en kendelse af 30. maj 2005 blev en advokat pålagt en bøde på 5.000 kr. for uberettiget at have tilbageholdt 20.000 kr. af den deponerede købesum, selv om betingelserne for frigivelse var opfyldt. Baggrunden for tilbageholdelsen var, at køber efter overtagelsen af ejendommen konstaterede mangler i form af ulovlige installationer. Sælger havde over for indklagede meddelt, at det ikke kunne accepteres, at udgifterne vedrørende manglerne blev refunderet af sælger sammen med refusionsopgørelsen.

Ved kendelse af 7. juni 2005 udtalte Advokatnævnet: "Af standardvilkåret i købsaftalens pkt. 15 fremgår, at berigtigende advokat har pligt til at frigive provenuet til sælger med de nævnte fradrag, når skødet er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger. Nævnet finder det ikke godtgjort, at der er indgået en udtrykkelig aftale mellem køber og sælger om, at beløbet til udskiftning af fyret kunne

tilbageholdes i købesummen. Nævnet finder herefter, at [indklagede] som berigtigende advokat har tilsidesat god advokatskik ved uberettiget at have tilbageholdt det pågældende beløb i købesummen." Advokaten blev pålagt en bøde på 5.000 kr.

I en kendelse af samme dag havde indklagede i første omgang medtaget kravet over refusionsopgørelsen. Sælger meddelte indklagede, at det var i strid med et vilkår i købsaftalen at medtage manglerne i refusionsopgørelsen uden sælgers samtykke. Indklagede tilbageholdt herefter 25.000 kr. i



Nyt fra Advokatnævnet

købsummen til dækning af en række påståede mangler. Advokatnævnet udtalte: "Nævnet finder det ikke godtgjort, at [ejendomsmægleren] telefonisk skulle have godkendt, at mangelsposterne blev medtaget over refusionsopgørelsen. Nævnet finder, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved uden at have hjemmel herfor hverken i købsaftalen eller på anden vis at have tilbageholdt 25.000 kr. af den deponerede købesum." Advokaten fik en bøde på 5.000 kr.

Den 30. august 2005 afsagde Advokatnævnet følgende kendelse: "Tilbageholdelse af købesummen eller en del af den i en ejendomshandel på grund af mangler kan kun ske, når det har hjemmel i aftalen, eller sælger efterfølgende har samtykket i det. For at have hjemmel i købsaftalen kræves det som udgangspunkt, at sælger har forpligtet sig til at udbedre konkrete specificerede mangler, og at omkostningerne til udbedring kan dokumenteres med stor sandsynlighed. Sådanne omstændigheder foreligger ikke i denne sag. Det er dernæst ikke godtgjort, at efterfølgende omstændigheder har gjort tilbageholdelsen berettiget. Herunder kan det ikke mod [sælgers] benægtelse lægges til grund, at [sælger] ved dennes tidligere advokat har anerkendt erstatningspligten, hverken ved at acceptere en nærmere udredning af manglerne og af udbedringsomkostningerne eller ved at have fremsat forligstilbud. Tværtimod verserer der nu en retssag, hvor både erstatningspligten og erstatningens størrelse er bestridt. Uanset om [indklagede] oprindeligt måtte have været af den opfattelse, at [sælgers] tidligere advokat på hans vegne havde anerkendt erstatningspligten, samt at man lod en lokal el-installatør vurdere omkostningerne ved lovliggørelse, er det senest i forbindelse med sagsanlægget blevet klart for ham, at sælger bestrider dette. I hvert fald ved fortsat at tilbageholde en del af købesummen efter dette tidspunkt, har [indklagede] handlet i

strid med god advokatskik." Advokaten blev pålagt en bøde på 5.000 kr. Kendelsen er indbragt for landsretten.

VILKÅR I AFTALEN ELLER SAMTYKKE

Sidstnævnte kendelse illustrerer tydeligt, hvilke momenter Advokatnævnet lægger vægt på i bedømmelsen af, om en advokat har været berettiget til at tilbageholde i den deponerede købesum. Det er således en betingelse for, at advokaten kan tilbageholde beløb i den deponerede købesum på grund af mangler, at det fremgår af et vilkår i købsaftalen, eller at sælger efterfølgende har givet samtykke.

Østre Landsret har ved dom af 3. februar 2004 fulgt Advokatnævnets praksis, idet landsretten stadfæstede nævnets kendelse, hvorved [indklagede] blev pålagt en sanktion på 5.000 kr. for som berigtigende advokat i brev om frigivelse af deponerede midler at have instrueret sælgers pengeinstitut om at sende et beløb på 1.000 kr. til dækning af en udgift til fejlsøgning af el-installationer til ham. Nævnet havde lagt til grund, at fejlsøgningen af el-installationerne var sket uden sælgers accept.

Til belysning af, hvornår Advokatnævnet har frifundet en advokat for at tilbageholde i købesummen, kan nævnes følgende kendelse:

I kendelse afsagt den 20. september 2005 frifandt Advokatnævnet indklagede med

følgende begrundelse: "Under hensyntagen til at der i købsaftalen var foreskrevet en bestemt fremgangsmåde vedrørende reparation, og da denne ikke blev fulgt af sælger, finder nævnet ikke at kunne kritisere [indklagede] for at have tilbageholdt 30.000 kr. i købesummen, idet beløbet stort set svarer til den udgift, der ville opstå, såfremt den aftalte fremgangsmåde var anvendt." Det fremgik af købsaftalen, at sælger for egen regning og inden overtagelsen skulle foranledige, at "en utæthed i tagbelægningen skulle udbedres ved, at taget blev tætnet med gummihud i farven sort." Sælger havde udbedret skaden, men havde anvendt en anden metode end den, der var anvist i købsaftalen. Dette var sket, uden at sælger havde orienteret køber herom. Da reparationen ikke var udført med et tilfredsstillende resultat, tilbageholdt advokaten 30.000 kr. til sikkerhed for reparation af taget.

Som det fremgår af ovenfor nævnte kendelser anser Advokatnævnet det som udgangspunkt stadig som en overtrædelse af god advokatskik, når en advokat tilbageholder i købesummen for påståede mangler, hvis manglen er bestridt af sælger, og der i øvrigt ikke i købsaftalen er vilkår, som berettiger til tilbageholdelse. Det fremgår endvidere, at sanktionen for overtrædelse af god advokatskik i disse situationer er en bøde på 5.000 kr., medmindre nævnet finder, at der er tale om en grov tilsidesættelse.

Advokatnævnet har ved kendelse af 20. oktober 2005 pålagt advokat Flemming Bøgh Larsen en bøde på 10.000 kr. for grov tilsidesættelse af god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126. Afgørelsen er begrundet i, at advokat Flemming Bøgh Larsen ikke havde besvaret sin klients telefoniske, skriftlige og personlige henvendelser, ikke havde returneret sagsakterne til klienten efter, at klienten havde skiftet advokat og ikke havde afregnet sagen over for klienten, da denne skiftede advokat.

Kendelsen kan af advokat Flemming Bøgh Larsen indbringes for Østre Landsret inden fire uger.