

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har klager X og klager Y klaget over indklagede.

Sagens tema:

Klager X og klager Y har klaget over, at indklagede har tilsidesat god advokatskik ved i forbindelse med købet af deres ejendom uden samtykke at have foretaget modregning i refusionsaldoen for diverse mangelskrav.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 20. december 2011.

Historik:

Ved Advokatnævnets afgørelse af 17. juli 2013 blev klagen afvist som henhørende under domstolene, idet nævnet bl.a. anførte følgende:

”Advokatnævnet har gennemgået sagen og besluttet at afvise jeres klage, fordi spørgsmålet om modregningens berettigelse afhænger af, om I var berettiget til at medtage inventaret eller ej. Sidstnævnte henhører under domstolene.

Advokatnævnets afgørelse betyder således, at nævnet ikke behandler jeres klage yderligere.”

Ved afgørelse af 10. september 2013 afviste Advokatnævnet klager X og Klager Y's anmodning om genoptagelse af sagen, idet nævnet bl.a. anførte følgende:

”Advokatnævnet har gennemgået sagen og besluttet at afvise din anmodning om genoptagelse, fordi nævnet vurderer, at der ikke er særlige grunde, der taler for, at sagen skal genoptages. Nævnet har herved særligt lagt vægt på, at spørgsmålet om modregningens berettigelse afhænger af, om I var berettiget til at medtage inventaret eller ej, og at Advokatnævnets afvisning af sagen derfor også omfatter den del, der

vedrører modregningens berettigelse. Nævnet finder endvidere, at du ikke er fremkommet med væsentlige nye oplysninger, der kan føre til et andet resultat.”

Ved e-mail af 22. september 2013 anmodede klager X og klager Y på ny om genoptagelse af sagen, idet de bl.a. henviste til, at købsaftalens standardvilkår (afsnit 14) entydigt angiver, at køber ikke uden sælgers samtykke kan foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelskrav. Klager X og klager Y anførte i den forbindelse, at de vedholdende protesterede over indklagedes modregning i refusionssaldoen, hvorfor modregningen må anses for et brud på købsaftalen.

På denne baggrund besluttede Advokatnævnet at genoptage sagen.

Sagsfremstilling:

Det fremgår af sagen, at klager X og klager Y pr. 1. oktober 2011 solgte ejendommen (adresse) til indklagede og hans kone. Af købsaftalens standardvilkår pkt. 14 fremgår bl.a. følgende:

”Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelskrav.”

Indklagede konstaterede på overtagelsesdagen, at klager X og klager Y havde fjernet en fryser og diverse vægmonteret badeværelsesudstyr, i form af en avisholder og to hylder samt en lampe. Indklagede reklamerede over bortfjernelsen af effekterne, idet han anførte, at hvis effekterne ikke straks blev tilbageleveret, ville han på klager X og klager Y's regning indkøbe nyt udstyr.

Klager X og klager Y tilbageleverede herefter fryseren og lampen, men afviste at returnere det øvrige badeværelsesudstyr, idet de i e-mail af 2. oktober 2011 til indklagede bl.a. anførte følgende:

”De tre effekter, som er fjernet fra gæstetoiletet falder helt klart uden for definitionen af egentligt badeværelsesudstyr, da der er tale om to almindelige hylder og en bladholder. Håndklædeholderen, som der tidligere er henvist til – og som jo rettelig er badeværelsesudstyr – er ikke fjernet; men er at finde på væggen lige overfor toiletet (kombineret radiator) og/eller som integreret del af håndvasken.

Følgelig kan vi ikke acceptere, at der foretages indkøb af disse elementer på vores regning eller, at der på nogen måde foretages regulering herfor i refusionsopgørelsen.”

Indklagede besvarede e-mailen den 3. oktober 2013, idet han til klager X og klager Y bl.a. anførte følgende:

”Jeg vil ikke gå ind i diskussion omkring forståelse af dansk ejendomsmæglerforenings standardvilkår men istedet opfordre jer til at søge juridisk bistand.

Med venlig hilsen

*[Indklagede]
Advokat (H)”*

Ved e-mail af 13. oktober 2011 til ejendomsmægler Z meddelte indklagede, at såfremt badeværelseseffekterne ikke var tilbageleveret inden nogle få dage, ville han indkøbe lignende effekter og udtage stævning for værdien heraf.

Klager X og klager Y returnerede ikke det nedtagne badeværelsesudstyr.

Indklagedes kontor udarbejdede herefter udkast til refusionsopgørelse, der udviste et beløb på 2.657,36 kr. i sælgers favør. Refusionsopgørelsen er underskrevet af begge parter, idet der var enighed om beløbets størrelse.

I forbindelse med betaling af refusionsmellemværendet tilbageholdt indklagede et beløb på 1.707 kr., idet han henviste til, at han havde det fratrukne beløb til gode som følge af de manglende badeværelseseffekter.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

Klager X og klager Y har påstået, at indklagede har tilsidesat god advokatskik ved uden samtykke at have foretaget modregning i refusionssaldoen for et beløb svarende til værdien af de bortfjernede badeværelseseffekter.

Klager X har til støtte herfor særligt gjort gældende, at det fremgår af købsaftalens standardvilkår, at køber ikke uden sælgers samtykke må foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelskrav.

Indklagede:

Indklagede har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt anført, at sagen vedrører hans og hans ægtefælles eget køb af klager X og klager Y's ejendom, og at han foretog modregningen som privatperson. Klagen relaterer sig således ikke til hans virke som advokat.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 5 medlemmer.

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Advokatnævnet bemærker, at bedømmelsen af indklagedes adfærd må henføres til retsplejelovens § 126, stk. 1, idet indklagede har anvendt sin advokattitel i en del af korrespondancen i ejendomshandlen.

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

Advokatnævnet finder, at indklagede ved at foretage modregning i refusionssaldoen uden klager X og klager Y's samtykke har handlet i strid med god advokatskik.

Advokatnævnet har i den forbindelse særligt lagt vægt på, at det af købsaftalens standardvilkår fremgår, at køber ikke uden sælgers samtykke kan foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelskrav.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at indklagede har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, og Advokatnævnet pålægger derfor i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, indklagede en bøde på 10.000 kr.

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

Herefter bestemmes:

Indklagede pålægges en bøde på 10.000 kr.

På nævnets vegne

Jon Stokholm