

København, den 29. maj 2013

Sagsnr. 2011-0166/CHNJML
8. advokatreds

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har advokat A klaget over advokat B.

Sagens tema:

Advokat A, der er advokat for Klager, som har købt en grund af X ApS, har klaget over, at advokat B, der er advokat for sælgeren X ApS, har tilsidesat god advokatskik ved, at Klager ifølge købsaftalen skal betale 3.500,00 kr. ekskl. moms til ham for berigtigelse af købsaftalen, dog således at der ikke ydes rådgivning over for køberne.

Advokat A har endvidere anført, at advokat B den 24. januar 2012 har krævet et rykkergebyr på 100,00 kr. og renter af det omstridte beløb, og at tinglyst skøde og matrikelkort først er fremsendt sammen med rykkerskrivelsen.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 2. februar 2011.

Sagsfremstilling:

Det fremgår af advokat B's oplysninger til sagen, at han pr. 1. januar 2011 er skiftet fra Advokatfirmaet Q til Advokatfirmaet W, og at han i den forbindelse har medtaget klienten X ApS.

X ApS var i flere år klient hos Advokatfirmaet Q, der i en lang række tilfælde medvirkede ved berigtigelse af købsaftaler, hvor X ApS solgte udstykkede ejendomme i udstykningen Z.

X ApS solgte i stort set alle disse ejendomsberigtigelser de ubebyggede grunde via Ejendomsmægler Y.

Det har som i den omhandlede købsaftale været en standardbestemmelse i købsaftalerne, at køber betalte de med ejendomsberigtigelsen forbundne omkostninger, men at sælgers advokat forestod handlens berigtigelse. Denne arbejdsgang var aftalt for, at X ApS alene skulle forholde sig til en type ejendomsberigtigelser og ikke ved hver overdragelse skulle forholde sig til en ny måde, hvorpå et nyt advokatfirma ville gennemføre ejendomsberigtigelsen.

X ApS havde samtidig med sin advokat indgået aftale om en fornuftig pris for køber på behandlingen af ejendomsberigtigelsen på 3.500,00 kr. ekskl. moms. Denne pris aftale var opnået ved, at det var samme advokatfirma, der lavede samme form for ejendomsberigtigelse på samme type grunde baseret på samme ejendomsmæglers købsaftale.

Det har ifølge advokat B ikke tidligere givet anledning til indsigelser fra købere eller disses rådgivere, at denne arbejdsfordeling har været aftalt.

Det fremgår af sagen i øvrigt, at køberne ved underskrift af købsaftalen ikke kunne oplyse navn på en køberrådgiver, og at ejendomsmægleren derfor alene indsatte et generelt advokatforbehold.

Advokat B fremsendte den 10. januar 2011, hvor han ikke var bekendt med, at køberne havde valgt en advokat, en faktura til køberne, hvori beløbet på 3.500,00 kr. ekskl. moms for ejendomsberigtigelsen indgik.

Advokat A protesterede på vegne af køberne ved et brev af 20. januar 2011 over opkrævningen af beløbet og forlangte en kreditnota, idet han ellers ville klage over, at advokat B havde overtrådt de advokatetiske regler.

Advokat B fastholdt i et svar af 21. januar 2011, at beløbet for ejendomsberigtigelsen skulle betales, idet han henviste til købsaftalens bestemmelse herom.

Advokat A svarede i et brev af 24. januar 2011, at han den 30. december 2010 telefonisk over for ejendomsmæglerfirmaet havde meddelt, at han på vegne køberne kunne godkende handlen, idet han dog protesterede mod bestemmelsen vedrørende salær over ejendomsberigtigelsen til sælgers advokat. Han fastholdt i øvrigt, hvad han havde skrevet i sit brev af 20. januar 2011.

Advokat B fastholdt den 26. januar 2011 sin holdning og anførte, at advokat A som købers advokat enten måtte godkende handlen i sin helhed eller nægte godkendelse med den virkning, at der ikke var indgået en aftale mellem parterne.

Advokat B har anført, at han allerede ved e-mail af 25. februar 2011 sendte tinglysningssvar/tinglyst skøde til advokat A. Han spurgte i samme e-mail, om det originale matrikelkort skulle sendes til advokat A eller direkte til køber. Dette spørgsmål blev aldrig besvaret.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

Advokat A har påstået, at advokat B har tilsidesat god advokatskik ved, at klager, der er købere, ifølge købsaftalen skal betale 3.500,00 kr. ekskl. moms til advokat B som sælgers advokat for berigtigelse af købsaftalen, dog således at der ikke ydes rådgivning overfor køberne.

Advokat A har endvidere anført, at advokat B den 24. januar 2012 har krævet et rykkergebyr på 100,00 kr. og renter af det omstridte beløb, og at tinglyst skøde og matrikelkort først er fremsendt sammen med rykkerskrivelsen.

Indklagede:

Advokat B har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt anført, at købsaftalen er udarbejdet uden hans indblanding. Han har ikke oppebåret salær fra både køber og sælger.

Han slet ikke afkrævet sælger noget salær, da købsaftalen indeholder en bestemmelse om, at handelsomkostninger alene skal betales af køber.

Advokat B har endvidere anført, at bestemmelsen efter hans opfattelse er normal procedure i udstykningssager med salg af flere ensartede grunde.

Advokat B har videre anført, at han ikke har udført egentlig køberrådgivning. Han har således ikke været i kontakt med køberne, hverken forud for, under eller efter købsaftalens indgåelse.

Advokat B har endelig anført, at tinglyst skøde blev fremsendt ved e-mail af 25. februar 2011, og at matrikelkortet har ligget på sagen, fordi advokat A ikke besvarede hans spørgsmål om, til hvem det skulle sendes.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 15 medlemmer.

Nævnets afgørelse og begrundelse:

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

Advokatnævnet finder, at den omstændighed, at advokat B, der er sælgers advokat, i henhold til købsaftalens bestemmelse har forestået berigtigelsen af handlen samt afkrævet køberne af grunden et salær herfor, ikke derved har befundet sig i en interessekonflikt, eller på anden vis har handlet i strid med reglerne om god advokatskik.

Advokatnævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at berigtigelsen af handlen alene var af ekspeditionsmæssig karakter, og at klager blev opfordret til at kontakte egen advokat, hvis de ønskede egentlig rådgivning.

Advokatnævnet har endvidere lagt vægt på, at køberne var repræsenteret ved advokat A, at advokat B ikke ydede nogen form for rådgivning til køberne, og at størrelsen af salæret var aftalt i købsaftalen.

Advokatnævnet har endelig lagt vægt på, at advokat B ikke i forbindelse med berigtigelse af handlen havde grundlag for at antage, at parterne havde modstridende interesser.

Advokatnævnet finder heller ikke, at advokat B ved sin håndtering af sagen i øvrigt har overtrådt reglerne om god advokatskik.

Advokatnævnet finder herefter, at advokat B ikke har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, og Advokatnævnet frifinder derfor advokat B.

Herefter bestemmes:

Advokat B frifindes.

På nævnets vegne

Jon Stokholm