

B1577005 - NHJ

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

D O M

Afsagt den 19. februar 2015 af Østre Landsrets 3. afdeling
(landsdommerne Tuk Bagger, Lone Dahl Frandsen og Peter Hammershaimb (kst.)).

3. afd. nr. B-1577-14:

Indklagede
(advokat *A*)

mod

Advokatnævnet

(advokat Jakob S. Arrevad)

Retten i Roskildes dom af 15. maj 2014 (BS 11A-1016/2013) er anket af
indklagede med endelig påstand om, at Advokatnævnets kendelse af 17. april 2013
ændres, således at appellanten skal modtage en irrettesættelse, subsidiært en sanktion mil-
dere end den idømte.

Advokatnævnet har påstået stadfæstelse.

Forklaringer

Indklagede . har vedstået den for byretten afgivne forklaring

Procedure

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Indklagede har for landsretten erkendt, at tilbageholdelsen af deponerede midler er i strid med god advokatskik. Det bestrides fortsat, at der foreligger to forhold til pådømmelse, og at der er tale om en grov tilsidesættelse.

Advokatnævnet har heroverfor fastholdt, at der foreligger to tilsidesættelser af god advokatskik, og at der samlet set er tale om en grov tilsidesættelse.

Landsrettens begrundelse og resultat

Af de grunde, der er anført af byretten, tiltræder landsretten, at der foreligger to tilsidesættelser af god advokatskik. Landsretten finder, at der derved samlet set er tale om en grov tilsidesættelse, hvorfor bøden er passende fastsat til 20.000 kr.

Herefter og idet det for landsretten fremkomne ikke kan føre til et andet resultat, stadfæstes byrettens dom.

Efter sagens udfald skal *indklagede* betale sagsomkostninger for landsretten til Advokatnævnet med 10.000 kr. ekskl. moms.

T h i k e n d e s f o r r e t:

Byrettens dom stadfæstes.

Indklagede skal til Advokatnævnet betale 10.000 kr. i sagsomkostninger for landsretten.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8a.

(Sign.)

—————
Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den 19-02-2015

Nanna Hindborg
Retsassistent



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 15. maj 2014 i sag nr. BS 11 A-1016/2013:

[Indklagede]
mod
Advokatnævnet
Kronprinsessegade 28
1306 København K

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgeren, [indklagede], har handlet i strid med god advokatskik i forbindelse med en ejendomshandel.

[Indklagede] har nedlagt påstand om, at Advokatnævnets kendelse af 17. april 2013 ophæves, subsidiært ændres, således at der ikke idømmes nogen sanktion, mere subsidiært en sanktion mildere end den idømte.

Advokatnævnet har nedlagt påstand om stadfæstelse af Advokatnævnets kendelse af 17. april 2013.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

I Advokatnævnets kendelse af 17. april 2013 hedder det blandt andet:

"Kendelse

Sagens parter:

I denne sag har [advokat A] på vegne [klager] klaget over [indklagede].

Sagens tema:

[Advokat A] har på vegne [klager] klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at have tilbageholdt 40.000 kr. i forbindelse med en ejendomshandel.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 20. april 2011.

Sagsfremstilling:

Det fremgår af sagen, at [klager] ved underskrevet købsaftale af 19. august 2009 solgte ejendommen beliggende [adresse], [bynavn], til [X] og [Y], som var repræsenteret af [indklagede]. Købsaftalens afsnit om individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger indeholder ikke aftaler, vilkår eller andet omkring ejendommens spa-bad.

Overtagelsesdagen var den 22. september 2009, og restkøbesummen på 2.875.000 kr. blev deponeret i klagers bank, [banknavn], den 23. september 2009.

Ved e-mail af 28. september 2011 til [ejendomsmæglerfirma] meddelte [indklagede] på forespørgsel, at ejendommens spa-bad syntes at virke, som det skulle.

Senere opstod der uenigheder mellem henholdsvis [klager] og [X] og [Y] omkring spa-badet, idet sidstnævnte gjorde gældende, at der var mangler ved badet.

Ved brev af 2. december 2011 til [indklagede] skrev [Z], [ejendomsmæglerfirma], idet hun rykkede for refusionsopgørelsen.

Ved e-mail af 4. december 2009 skrev [Z] igen til [indklagede] med kopi til sagens parter, idet hun bl.a. anførte følgende:

"[...]

Jeg skal straks bede dig udarbejde refusionsopgørelsen. Evt. mangler må ikke medtages i refusionsopgørelsen uden samtykke .

Jeg har d.d. talt med [Æ], som har talt med [indklagede] den 28. sept. om bl.a. spa badet. [Indklagede] har oplyst, at spa badet virker.

Som jeg kan se ud af de emails, der er vedlagt, skriver køber først ca. 2 måneder efter overtagelsen.

[...]. "

[Indklagede] skrev ved e-mail af 7. december 2009 bl.a. følgende til [Z]:

"[...]

Hverken sælger eller dennes ægtefælle, der – som bekendt – åbenbart ikke fandt det ulejligheden værd at dukke op til afleveringen, jeres repræsentanter, [Y] eller jeg, havde nogen mulighed ved afleveringen af ejendommen for at konstatere, om alle funktioner i SPA-badet – der er en kompleks installation – virkede på grund af manglende instruktion fra hhv. sælger og jeres repræsentanter samt manglende brugsanvisning og/eller betjeningsmanual.

Først da jeres repræsentanter havde forladt ejendommen, fik [Y] og jeg gang i nogle bobler fra nogle af SPA-badets dysser, hvorfor [Æ]'s udlægning af en telefonsamtale med mig, må stå helt for hans egen regning.

Såfremt sælger fortsat ikke vil vedstå sit ansvar for OPRINDELIG mangel ved SPA-badet, kan hun blot lade refusionsopgørelsen udarbejde, men det bliver for egen regning, ligesom denne hverken vil blive godkendt eller underskrevet af køberne, hvilket så igen vil forsinke frigivelsen af købesummen.

[...]. "

Ved e-mail af 16. december 2009 til [indklagede] skrev [klager], idet hun bl.a. anførte følgende:

"[...]

Fra [ejendomsmæglerfirma] modtager jeg løbende dine mails, og jeg må indrømme, at jeg trods mange år i branchen, ikke tidligere er stødt på en advokat, der formulerer sig som du gør.

Vores holdning til spa-badet er klokkeklar – det er sælger uvedkommende.

Refusionsopgørelsen skal udfærdiges nu, aldeles omgående, og evt. mangler hører ikke til her, jf. købsaftalen.

[...]. "

[Indklagede] besvarede e-mailen den 17. december 2009, idet han i en e-mail til klager bl.a. anførte følgende:

"[...]

Tak for "komplimentet"- jeg har også gjort mig umage!

Min og købernes holdning til fejl ved SPA-badet er lige så klokkeklar: OPRINDELIG MANGEL, som sælgerbærer risikoen for, jf. tidligere mail-korrespondance med [ejendomsmæglerfirma].

Så når du kommer med et acceptabelt udspil til en godtgørelse til køberne på mellem 3-4. 000 kr., så vil refusionsopgørelsen straks blive udarbejdet.

Jeg henviser i den forbindelse til tidligere mails fra køberne til [ejendomsmæglerfirma], hvori oplyses udgifterne til ny pumpe til massagedysserne, men ekskl. el-arbejde [elektriker].

[...]."

På klagers foranledning blev refusionsopgørelse herefter udarbejdet, og opgørelsen viste en saldo i sælgers favør på 4.338,65 kr. Refusionsopgørelsen er ikke afregnet.

Ved brev af 18. februar 2010 til [banknavn] meddelte [indklagede], at Tinglysningsretten i [bynavn] havde oplyst, at skødet på ejendommen var tinglyst uden anmærkninger, hvorfor han anmodede banken om at frigive den deponerede købesum – dog med fradrag svarende til den anslåede refusionsmargin på 40.000 kr.

Ved breve af 31. marts 2011 og 13. april 2011 har advokat [A] på vegne klager anmodet [indklagede] til straks at frigive restkøbesummen, hvilket dog ikke er sket.

[Indklagede] har ikke besvaret ovennævnte henvendelser fra advokat [A].

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

Advokat [A] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at frigive restkøbesummen på 40.000 kr. og ved ikke at sørge for betaling af refusionsopgørelsen.

Advokat [A] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at klager ikke kan anerkende kravet om erstatning for mangler ved spa-badet.

Indklagede:

[Indklagede] har - som Advokatnævnet læser hans svarskrift - påstået frifindelse og har til støtte herfor bl.a. anført, at spa-badet på overtagelsesdagen ikke var i brugbar og funktionsdygtig stand, hvorfor der er tale om en oprindelig mangel, som klager bærer risikoen for.

[Indklagede] har endvidere anført, at han i mere end et år forgæves har forsøgt at føre en konstruktiv dialog med [klager] omkring manglen ved spa-badet.

[Indklagede] har endelig anført, at [klager] ikke har anlagt en civil sag mod hans klient i anledning af den pågående tvist.

Advokatnævnets behandling:

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

Nævnets afgørelse og begrundelse:

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

En advokat, der repræsenterer køber af en ejendom må ikke medvirke til, at der i den deponerede købesum tilbageholdes eller modregnes beløb uden hjemmel i købsaftalen eller uden sælgers udtrykkelige samtykke.

Advokatnævnet finder, at [indklagede] ved at tilbageholde 40.000 kr. af den deponerede købesum til dækning af mangler ved spa-badet og ved ikke at foranledige betaling af refusionsopgørelsen er gået videre end berettiget til varetagelse af sin klients interesser.

Advokatnævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at [klager] ikke har anerkendt de påståede mangler ved spa-badet, og at spørgsmålet om eventuelle mangler ved spa-badet ikke har været en del af det oprindelige aftalegrundlag mellem parterne.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] groft 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 20.000 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 20.000 kr."

Forklaringer

Der er under sagen afgivet forklaring af [indklagede].

[Indklagede] har forklaret blandt andet, at ejendommen

kostede 3 mio. kr. Der var ikke i aftalen hjemmel til at tilbageholde på grund af mangler. På overtagelsesdagen den 22. september 2009 var han til stede på ejendommen sammen med køberne og to ejendomsmæglere fra (ejendomsmæglerfirma). Sælgeren deltog ikke. De gennemgik ejendommen og afprøvede, om alt virkede. I badeværelset var et stort indmuret spa-bad, som de ikke kunne få gang i. Han sagde til mæglerne, at det skulle der findes en løsning på. Efter mæglerne havde forladt ejendommen, lykkedes det ham og køberne at få vand ud af dyserne, og han tænkte, at spa-badet nok alligevel virkede. Han skrev derfor til ejendomsmægleren, at spa-badet "syntes" at virke.

Efterfølgende konstaterede køberne dog, at badet ikke virkede. Derekvirerede en VVS-mand og en murer, der oplyste, at en udbedring af manglerne ville koste 40.000-50.000 kr. Han forelagde problemet for sælgeren og gjorde opmærksom på, at der var tale om en oprindelig mangel, hvilket sælgeren imidlertid afviste. Der kom ingen advarsel fra sælgeren om, at man ville anlægge sag for at få udbetalt det tilbageholdte beløb på 40.000 kr. Pengene blev frigivet i juni 2013. Han drøftede med køberne, om de ville anlægge sag mod sælgeren, men det var køberne ikke interesserede i.

Parternes synspunkter

Parterne har i det væsentligste procederet i overensstemmelse med deres påstandsdokumenter.

[Indklagede] har i sit påstandsdokument af 11. april 2014 anført:

"Det gøres principalt gældende, at [indklagede] har varetaget købers interesser og bedst muligt søgt at sikre købers retsstilling. [Indklagede] har drøftet mangelsindsigelsen, forsøgt på en afklaring heraf og den midlertidige tilbagehold i købesummen med sælgers advokat. Sælgers advokat har ikke taget retslige skridt i anledning af problematikken, men har alene valgt at rette henvendelse til Advokatnævnet. [Indklagede] ses ikke herved at være gået videre end en berettiget varetægelse af hans klients interesser begrundet.

Såfremt retten når frem til, at [indklagede] har overtrådt de advokatetiske regler, gøres det subsidiært gældende, at dette alene bør udløse en tilkendegivelse herom. Hvis retten mener, at der skal anvendes bødestraf, bør en sådan maksimalt udgøre 5.000 kroner.

Advokatnævnet har gjort gældende, at der er to tilsidesættelser til bedømmelse – dels [indklagedes] tilbagehold i købesummen, dels den manglende betaling af refusionsopgørelsen i sælgers favør.

Udgangspunktet er, at der ikke er noget til hinder for tilbageholdelse i en refusionssaldo i sælgers favør. Det bemærkes i den forbindelse, at udgifterne til udbedring af manglerne ved spa-badet ikke er medtaget i

refusionsopgørelsen, da dette ikke i forvejen var aftalt mellem parterne.

Advokatnævnets kendelse af 8. december 1994:

Berigtigende advokat havde udarbejdet udkast til refusionsopgørelse med en refusionssaldo i sælgers favør. Køber betalte ikke refusionssaldoen under henvisning til mangler ved ejendommen. Advokatnævnet udtalte, at køber er berettiget til at modregne i refusionssaldoen i det omfang, der er ansvarspådragende mangler. Advokaten fandtes dermed ikke at have tilsidesat god advokatskik ved at acceptere købers mangelsindsigelser som begrundelse for ikke at ville betale refusionssaldoen.

Det bestrides på den baggrund, at der er to forhold til pådømmelse, idet [indklagedes] manglende betaling af refusionssaldoen i sælgers favør med den skete begrundelse ikke er i strid med de advokatetiske regler. Det skal i den forbindelse tillægges betydning, at [indklagede] gentagne gange har søgt at indgå i en dialog med sælger omkring manglerne ved spabadet, hvorfor sælger har været fuldt ud orienteret om baggrunden for tilbageholdelsen af refusionssaldoen.

Såfremt det måtte blive lagt til grund, at [indklagede] har handlet i strid med god advokatskik, bestrides det, at forholdet udgør en grov tilsidesættelse af de advokatetiske regler.

I de af Advokatnævnet fremlagte kendelser, som alle vedrører advokatomæssige ekspeditioner i ejendomshandler, herunder især det forhold, at der er sket tilbageholdelse i købesummen i forbindelse med mangelsindsigelser mv., er der ikke tale om, at Advokatnævnet er kommet frem til, at der er sket grove tilsidesættelser af god advokatskik. Sagerne angår alene tilfælde, hvor der er handlet i strid med god advokatskik.

Advokatnævnet har ikke begrundet, hvorfor netop denne sag udgør en grov tilsidesættelse af de advokatetiske regler.

Det bemærkes i den forbindelse, at der i flere af de nævnte sager er sket tilbageholdelse af beløb af en noget anden størrelsesorden end i denne sag, og at dette – også efter den nye, skærpede praksis fra 1. august 2007 – alene har medført bøder i størrelsesordenen 10.000 kr. Advokatnævnet har ikke i den forbindelse begrundet, hvorfor bøden til [indklagede] skal udgøre 20.000 kr.

I sagen nævnt i svarskriftet på side 5 (Advokatnævnets kendelse af 14. maj 2008) blev bøden på 20.000 kr. fastsat under hensyntagen til, at den pågældende advokat hele fem gange tidligere var blevet tildelt sanktioner for tilsidesættelse af god advokatskik.

[Indklagede] har i et tidligere tilfælde anlagt sag mod Advokatnævnet i anledning af, at Advokatnævnet med urette havde pålagt

[indklagede] en bøde. [Indklagede] blev frifundet i sagen, og Advokatnævnet blev tilpligtet at betale et betydeligt omkostningsbeløb. Der er således tale om et førstegangstilfælde for [indklagede], hvilket der ikke ses taget højde for ved fastsættelsen af sanktionen. [Indklagede] kan ikke være sikker på, om Advokatnævnet har haft den nævnte sag i erindring, da sanktionen i denne sag blev fastsat".

Advokatnævnet har i sit påstandsdokument af 2. april 2014 anført:

"Det gøres i overensstemmelse med den indbragte kendelse gældende, at det er i strid med god advokatskik at en advokat, der repræsenterer køber af en ejendom medvirker til, at der i den deponerede købesum tilbageholdes eller modregnes beløb uden hjemmel i købsaftalen eller uden sælgers udtrykkelige samtykke.

Sælger har ikke anerkendt de af [indklagedes] klient påståede mangler ved et spa-bad og parternes aftale indeholdt intet om eventuelle mangler ved spa-badet eller bestemmelser om mulighed for tilbageholdelse af købesummen helt eller delvist.

[Indklagede] har som berigtigende advokat 1) foranlediget tilbagehold af 40.000 kroner af den deponerede købesum uden hjemmel i købsaftalen respektive uden samtykke fra sælger og 2) ikke foranlediget betaling af refusionsopgørelse i sælgers favør, hvilket samlet udgør en grov tilsidesættelse af god advokatskik.

Det bestrides, at en advokat, der ved fælles aftale mellem køber og sælger som berigtigende advokat har rådighed over en kontant købesum, er berettiget til at handle mod den ene af opdraggiverne og den fælles instruks.

Det bestrides at [indklagede], som den af begge parterne aftalte berigtigende advokat er berettiget til at varetage købers interesser i en situation, hvor hans handlepligt udspringer af parternes fælles aftale. Advokaten kan i den situation ikke tage parti for den ene part, men skal opfylde i overensstemmelse med parternes aftale, jf. de ovenfor citerede afgørelser. En advokat, der skal bistå begge parter ved berigtigelsen i overensstemmelse med de aftaler, som parterne er enige om, kan ikke vælge side, men skal handle loyalt. [Indklagede] er ved at handle i strid med de to opdraggiveres fælles bemyndigelse til advokaten, gået videre end hensynet til køber tilsiger.

Vedrørende sanktionen gøres det gældende, at der foreligger to tilsidesættelser til bedømmelse, og [indklagedes] tilsidesættelse er det anførte og en samlet bedømmelse anset som grov. Ved to samtidig bedømte tilsidesættelser og ved en grov tilsidesættelse er bødeudgangspunktet efter praksis siden 2007 en bøde på 20.000 kroner, somfastsat i nærværende sag. Der kan bl.a. henvises til ovennævnte afgørelseindeholdt i U.2009.341H og U.2010.975V".

Retten begrundelse og afgørelse

Retten tiltræder, at [indklagede] har handlet i strid med god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, ved uden hjemmel i købsaftalen eller anden aftale mellem parterne at have tilbageholdt et beløb på 40.000 kr. af købesummen til dækning af mangler ved ejendommens badeværelse og ved ikke at have foranlediget betaling af refusionsopgørelsen.

Under henvisning til at der er tale om to overtrædelser, og at de har strakt sig over et længere tidsrum, findes bøden på 20.000 kr. passende udmålt.

Retten stadfæster derfor Advokatnævnets afgørelse.

Efter sagens forløb og udfald skal [indklagede] i sagsomkostninger til Advokatnævnet betale 10.000 kr.

Thi kendes for ret:

Advokatnævnets kendelse af 17. april 2013 i sagen mod [indklagede] stadfæstes.

[Indklagede] skal inden 14 dage til Advokatnævnet betale 10.000 kr. i sagsomkostninger.

Anne Schultz-Nielsen
Isas

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Roskilde, den 15. maj 2014.

Sanne Skyborg, kontorfuldmægtig

København, den 17. april 2013

Sagsnr. 2011 - 1817/CHN/JML
3. advokatreds

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har advokat [A] på vegne [klager] klaget over [indklagede].

Sagens tema:

[A] har på vegne [klager] klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at have tilbageholdt 40.000 kr. i forbindelse med en ejendomshandel.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 20. april 2011.

Sagsfremstilling:

Det fremgår af sagen, at [klager] ved underskrevet købsaftale af 19. august 2009 solgte ejendommen beliggende [adresse], til [X] og [Y], som var repræsenteret af [indklagede]. Købsaftalens afsnit om individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger indeholder ikke aftaler, vilkår eller andet omkring ejendommens spa-bad.

Overtagelsesdagen var den 22. september 2009 og restkøbesummen på 2.875.000 kr. blev deponeret i [klagers] bank, [Bank Z], den 23. september 2009.

Ved e-mail af 28. september 2011 til [Ejendomsmægler V] meddelte [indklagede] på forespørgsel, at ejendommens spa-bad syntes at virke som det skulle.

Senere opstod der uenigheder mellem henholdsvis [klager] og [X] og [Y] omkring spa-badet, idet sidstnævnte gjorde gældende, at der var mangler ved badet.

Ved brev af 2. december 2011 til [indklagede] skrev [U], [Ejendomsmægler V], idet hun rykkede for refusionsopgørelsen.

Ved e-mail af 4. december 2009 skrev [U] igen til [indklagede] med kopi til sagens parter, idet hun bl.a. anførte følgende:

”[...]

Jeg skal straks bede dig udarbejde refusionsopgørelsen. Evt. mangler må ikke medtages i refusionsopgørelsen uden samtykke.

Jeg har d.d. talt med [...], som har talt med [indklagede] den 28. sept. om bl.a. spa badet. [Indklagede] har oplyst, at spa badet virker.

Som jeg kan se ud af de emails, der er vedlagt, skriver køber først ca. 2 måneder efter overtagelsen.

[...].”

[Indklagede] skrev ved e-mail af 7. december 2009 bl.a. følgende til [U]:

”[...]

Hverken sælger eller dennes ægtefælle, der – som bekendt – åbenbart ikke fandt det ulejligheden værd at dukke op til afleveringen, jeres repræsentanter, [Y] eller jeg, havde nogen mulighed ved afleveringen af ejendommen for at konstatere, om alle funktioner i SPA-badet – der er en kompleks installation – virkede på grund af manglende instruktion fra hhv. sælger og jeres repræsentanter samt manglende brugsanvisning og/eller betjeningsmanual.

Først da jeres repræsentanter havde forladt ejendommen, fik [Y] og jeg gang i nogle bobler fra nogle af SPA-badets dysser, hvorfor [...] udlægning af en telefonsamtale med mig, må stå helt for hans egen regning.

Såfremt sælger fortsat ikke vil vedstå sit ansvar for OPRINDELIG mangel ved SPA-badet, kan hun blot lade refusionsopgørelsen udarbejde, men det bliver for egen regning, ligesom denne hverken vil blive godkendt eller underskrevet af køberne, hvilket så igen vil forsinke frigivelsen af købesummen.

[...].”

Ved e-mail af 16. december 2009 til [indklagede] skrev [klager], idet hun bl.a. anførte følgende:

”[...]

Fra [Ejendomsmægler V] modtager jeg løbende dine mails, og jeg må indrømme, at jeg trods mange år i branchen, ikke tidligere er stødt på en advokat, der formulerer sig som du gør.

Vores holdning til spa-badet er klokkeklar – det er sælger uvedkommende.

Refusionsopgørelsen skal udfærdiges nu, aldeles omgående, og evt. mangler hører ikke til her, jf. købsaftalen.

[...].”

[Indklagede] besvarede e-mailen den 17. december 2009, idet han i en e-mail til [klager] bl.a. anførte følgende:

”[...]

Tak for ”komplimentet”- jeg har også gjort mig umage!

Min og købernes holdning til fejl ved SPA-badet er lige så klokkeklar: OPRINDELIG MANGEL, som sælger bærer risikoen for, jf. tidligere mail-korrespondance med [Ejendomsmægler V], [U].

Så når du kommer med et acceptabelt udspil til en godtgørelse til køberne på mellem 3-4.000 kr., så vil refusionsopgørelsen straks blive udarbejdet.

Jeg henviser i den forbindelse til tidligere mails fra køberne til [Ejendomsmægler V], [U], hvori oplyses udgifterne til ny pumpe til massagedysserne, men ekskl. el-arbejde (elektriker).

[...].”

På [klagers] foranledning blev refusionsopgørelse herefter udarbejdet, og opgørelsen viste en saldo i sælgers favør på 4.338,65 kr. Refusionsopgørelsen er ikke afregnet.

Ved brev af 18. februar 2010 til [Bank Z] meddelte [indklagede], at Tinglysningensretten i [bynavn] havde oplyst, at skødet på ejendommen var tinglyst uden anmærkninger, hvorfor han anmodede banken om at frigive den deponerede købesum – dog med fradrag svarende til den anslåede refusionsmargin på 40.000 kr.

Ved breve af 31. marts 2011 og 13. april 2011 har advokat [A] på vegne [klager] anmodet [indklagede] til straks at frigive restkøbesummen, hvilket dog ikke er sket.

[Indklagede] har ikke besvaret ovennævnte henvendelser fra advokat [A].

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[A] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at frigive restkøbesummen på 40.000 kr. og ved ikke at sørge for betaling af refusionsopgørelsen.

[A] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at [klager] ikke kan anerkende kravet om erstatning for mangler ved spa-badet.

Indklagede:

[Indklagede] har – som Advokatnævnet læser hans svarskrift - påstået frifindelse og har til støtte herfor bl.a. anført, at spa-badet på overtagelsesdagen ikke var i brugbar og funktionsdygtig stand, hvorfor der er tale om en oprindelig mangel, som [klager] bærer risikoen for.

[Indklagede] har endvidere anført, at han i mere end et år forgæves har forsøgt at føre en konstruktiv dialog med [klager] omkring manglen ved spa-badet.

[Indklagede] har endelig anført, at [klager] ikke har anlagt en civil sag mod hans klient i anledning af den pågående tvist.

Advokatnævnets behandling:

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

Nævnets afgørelse og begrundelse:

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

En advokat, der repræsenterer køber af en ejendom må ikke medvirke til, at der i den deponerede købesum tilbageholdes eller modregnes beløb uden hjemmel i købsaftalen eller uden sælgers udtrykkelige samtykke.

Advokatnævnet finder, at [indklagede] ved at tilbageholde 40.000 kr. af den deponerede købesum til dækning af mangler ved spa-badet og ved ikke at foranledige betaling af refusionsopgørelsen er gået videre end berettiget til varetagelse af sin klients interesser.

Advokatnævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at [klager] ikke har anerkendt de påståede mangler ved spa-badet, og at spørgsmålet om eventuelle mangler ved spa-badet ikke har været en del af det oprindelige aftalegrundlag mellem parterne.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] groft 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 20.000 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 20.000 kr.

På nævnets vegne

Henrik Linde