

København, den 26. februar 2016

Sagsnr. 2015 - 4431/MKJ  
4. advokatkreds

## K E N D E L S E

### Sagens parter:

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

### Klagens tema:

Advokat [A] har på vegne af [klager] klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved på vegne af [bank X] at have indgivet en begæring om tvangsauktion over [klagers] sommerhusejendom, selv om [bank X] ikke havde til hensigt at byde på ejendommen.

### Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 25. november 2015.

### Sagsfremstilling:

[Bank X] havde ved udlæg tinglyst den 7. april 2014 bl.a. opnået pant i en af [klagers] ejendomme, [adresse], der er et sommerhus.

Ved brev af 20. marts 2014 til [bank X] anførte advokat [B] på vegne af [klager] bl.a. følgende:

*”Parret ser sig i stand til at overholde deres forpligtelser i forhold til kreditforeningen og leverandører til parrets faste ejendom i Danmark.*

*Dette forudsætter dog en løsning med [bank X], der må indeholde følgende elementer:*

*1. [Y's] kassekredit bibeholdes i perioden frem til 31.12.2017. Kassekreditten*

*nedskrives og afvikles årligt med ¼ af kreditmaksimummet, første gang pr. 31.12.2014.*

2. *[Bank X] afholder sig fra tvangsrealisationer af [klagers] ejendomme efter at fogedforretningen har været gennemført.*

*Hermed sikres den fornødne ro til at ejendommene kan serviceres lånemæssigt og på sigt sælges med et resultat, der også vil give en optimal dækning til [bank X].*

*Det indebærer også, at [klager] ikke for tiden afvikler på sit engagement med [bank X].”*

Ved brev af 10. april 2014 til advokat [B] meddelte [bank X], at den foreslåede model, der bl.a. ville medføre, at [bank X'] engagement ikke ville blive serviceret, ikke kunne accepteres. [Bank X] anførte endvidere, at [klager] efter bankens skøn ikke havde råd til at have så mange ejendomme.

Ved brev af 10. februar 2015 til [klager] anførte [indklagede] følgende:

*”Ovennævnte sag, der som Dem bekendt blev foretaget i fogedretten den 7. april 2014, skal jeg på min klients vegne anmode Dem om at påbegynde afvikling af Deres skyld til min klient på samme vis som [Y].*

*I modsat fald er jeg af min klient instrueret om, at indlede tvangsrealisation af de på fogedretsmødet udlagte ejendomme.*

*Jeg imødeser Deres indbetaling af kr. 15.000,00 pr. 1. marts 2015.”*

Ved brev af 12. maj 2015 til Fogedretten i [bynavn] indgav [indklagede] begæring om tvangsauktion over ejendommen [adresse]. Det fremgår af begæringen, at tvangsauktionen ville kunne afværges ved betaling af 431.034,04 kr.

[Indklagede] har oplyst, at hun efter indgivelsen af tvangsauktionsbegæringen udtrådte af sagen, idet [bank X] i stedet ønskede at benytte en lokal advokat.

Af den af advokat [C] udarbejdede salgsopstilling fremgår bl.a., at der forud for [bank X'] udlæg var følgende hæftelser: Realkreditlån optaget hos [bank Y] med en restgæld på ca. 660.000 kr. (1. prioritet) og et ejerpantebrev på 500.000 kr. håndpantet til [bank Z] med en underliggende fordring opgjort pr. august 2015 til ca. 363.000 kr. (2. prioritet).

Det fremgår af salgsopstillingen, at den offentlige ejendomsvurdering af [adresse], pr. 1. oktober 2014 var 700.000 kr., heraf grundværdi 121.600 kr.

Omkring tvangsauktionen og det efterfølgende forløb anførte advokat [C] bl.a. anført følgende i brev af 27. august 2015 til [bank X]:

*"I ovennævnte sag gav jeg d.d. møde på vegne [bank X] i Retten i [bynavn] ved tvangsauktionen over ejendommen [adresse].*

*Mødt var advokat [D] som repræsentant for [bank Y], ejeren sammen med den beskikkede advokat [A] samt 6 liebhavere.*

*Advokat [D] oplyste, at der ikke længere er restancer til [bank Y], hvorfor dette blev korrigeret i salgsopstillingen.*

*Den beskikkede advokat [A] fremlagde opgørelse over tidsforbruget, svarende til det i salgsopstillingen skønnede honorar kr. 5.000,00 + moms. Derudover fik advokat [D] tilkendt befordringsgodtgørelse med kr. 1.360,00.*

*Størstebeløbet blev herefter fastsat til kr. 45.392,66. Budgivningen blev som følger:*

*[AA] kr. 50.000,00, [BB] og [CC] kr. 100.000,-, [AA] kr. 150.000,00 osv. Højstbydende blev [DD] på vegne [EE], [adresse] med kr. 420.000,00.*

*Sikkerhedsstillelsen blev fastsat til kr. 46.000,00.*

*På vegne [bank Æ] begærede jeg ny auktion og indestod for omkostningerne ved afholdelse af ny auktion.*

*[Bank Y] v/advokat [D] accepterede ikke hammerslagsaftale. Ny auktion blev berammet til torsdag, den 1. oktober 2015, kl. 9.30.*

*Det bemærkes, at advokat [D] gav udtryk for, at [bank Y] ikke vil acceptere hammerslag, medmindre [bank Y] opnår fuld dækning på ny auktion.*

*Konsekvensen heraf vil være, at auktionen ophæves, hvorefter [bank X] som rekvirent skal betale omkostningerne ved første auktion, og [bank Æ] skal betale omkostningerne ved afholdelse af ny auktion."*

Ved brev til [indklagede] af 4. december 2015 i forbindelse med nærværende klagesag, har advokat [C] endvidere anført:

*”Til brug for behandlingen af klagen fra [indklagede] på vegne af [klager] fremsender jeg efter aftale med [bank X] følgende kommentarer til forløbet omkring auktionen.*

*I forbindelse med besigtigelse og fremvisning af ejendommen, var vi i dialog med [bank X] omkring interessen for ejendommen.*

*Ejendommen er et nyere sommerhus, som ligger i et naturområde mellem [bynavn] og [bynavn]. Til fremvisningen var der pæn interesse for ejendommen, flere gav udtryk for at de ville give møde på auktionen, hvor der også mødte 6 liebhavere op.*

*I tiden mellem fremvisningen og auktionen kommer det frem, at i modsætning til mange andre sager, har [bank Y] som førsteprioritetspanthaver ikke sammenfaldende interesser med rekvirenten [bank X], idet der ikke er restancer på lånet til [bank Y].*

*Den 24. august 2015 - altså tre dage inden auktionen - modtager vi budinstruks fra [bank X], der meddeler os, at man ikke ønsker at afgive bud på auktionen, da man har lavet en intern vurdering af ejendommen, som ikke kan forsvare, at [bank X] byder ind i eget pant, og henset til de restriktioner, der ligger på selskabers adgang til at eje fritidshuse, så beslutter banken, at der ikke skal bydes på ejendommen.*

*Imidlertid fastholdes auktionen henset til den forudgående interesse, da banken havde et ikke ubetydeligt tilgodehavende hos ejeren, som betalte de foranstående prioriteter på [bank X'] bekostning.*

*Efter første auktion blev der begæret anden auktion fra den foranstående prioritet, [bank Z], men auktionen blev afværget af skyldneren ved at betale mødesalær til [bank Y's] repræsentant på auktionen, jfr. RPL § 563a, stk. 2 og gældende praksis i forbindelse hermed.*

*Således er det uafklaret, om der var liebhavere, der var villige til at betale yderligere for ejendommen.*

*Jeg vedlægger kopi af vort referat fra auktionen til [bank X].”*

## **Parternes påstande og anbringender:**

### **Klager:**

Advokat [A] har på vegne af [klager] påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved på vegne af [bank X] at have indgivet tvangsauktionsbegæring over [klagers] sommerhusejendom, uden at [bank X] har budt på ejendommen, ligesom det også må antages, at der på intet tidspunkt har været en intention herom. Advokat [A] har til støtte herfor særligt henvist til det aktuelle marked for sommerhusejendomme, den omstændighed, at den offentlige ejendomsværdi var 700.000 kr. over for foranstående gæld, som kunne opgøres til 1.026.675 kr. samt det forhold, at liebhavere på første auktion bød op til 420.000 kr.

[Indklagede] har således indgivet en grundløs tvangsauktionsbegæring, hvilket [Ø] i sin artikel i Ugeskrift for Retsvæsen 1993 B, side 426 ff., betegner som begæring af en skræmmeauktion. Begæring af skræmmeauktion er i strid med god advokatskik.

[Indklagede] har således ansvaret for, at begæringen havde et reelt formål, hvilket den aktuelle begæring ikke havde. [Bank X] bød ikke på ejendommen og kan således ikke antages at have haft til hensigt at afgive bud. Henvisningen til advokat [B] brev af 20. marts 2014 giver ingen støtte herfor. Det anføres heri, at sikkerhed måske kan opstå på sigt og så med optimal dækning – men vel optimal i forhold til ingenting.

[Klager] afværgede tvangsauktionen mellem første og anden auktion. Der verserer en sag om omkostningsdækning.

### **Indklagede:**

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at det af advokat [B's] brev af 20. marts 2014 til [bank X] fremgår, at [klagers] ejendomme ønskedes solgt i fri handel med ”et resultat, der også vil give optimal dækning til [bank X]”. På tidspunktet for indgivelse af tvangsauktionsbegæring havde [bank X] således en berettiget forventning om, at realisation af [klagers] ejendomme, herunder [adresse], ville kunne indbringe hel eller delvis dækning af tilgodehavendet.

[Indklagede] udtrådte af sagen efter indgivelsen af tvangsauktionsbegæringen, da sagen overgik til lokal advokat, og hun har ikke efterfølgende haft noget med sagen at gøre og dermed viden om, hvorvidt [bank X] ville byde på ejendommen eller ej.

[Klagers] afværgelse af anden auktion betød, at øvrige potentielle liebhavere blev afskåret fra at byde på ejendommen med deraf følgende mulighed for afklaring af ejendommens reelle værdi.

Advokat [A] har på ingen måde dokumenteret eller sandsynliggjort, at [bank X] på tidspunktet for hendes indgivelse af tvangsauktionsbegæring ikke havde viljen og evnen til at afgive bud på ejendommen, endsige at der på det tidspunkt var forhold, der gav anledning til, at hun som

advokat for [bank X] burde have nægtet at imødekomme [bank X'] ønske om at indgive begæring om tvangsauktion over ejendommen.

### **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.

Advokatnævnet finder, at det kan lægges til grund, at [bank X'] auktionsbegæring var et udslag af, at [klager] ikke servicerede engagementet, og at det måtte stå [bank X] klart, at der henset til de foranstående prioriteter ikke var udsigt til, at [bank X] ville kunne opnå hverken hel eller delvis dækning på en tvangsauktion. Advokatnævnet finder, at det påhvilede [indklagede] at foretage en undersøgelse af grundlaget for tvangsauktionsbegæringen, inden denne blev indgivet, således at hun ikke herved gik videre end berettigede hensyn til klientvaretagelsen tilsiger. [Indklagede] har ved undladelsen heraf tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

Advokatnævnet pålægger som følge af det anførte og henset til, at [indklagede] i 2015 er pålagt en sanktion for tilsidesættelse af god advokatskik, [indklagede] en bøde på 20.000 kr. i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1.

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

### **Herefter bestemmes:**

[Indklagede] pålægges en bøde til statskassen på 20.000 kr.

På nævnets vegne

Jørgen Lougart