

København, den 25. april 2016

**Sagsnr. 2015 – 957 og
2015 - 1031/8KR/CHN
4. advokatkreds**

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klager 1] og [klager 2] klaget over [indklagede], [bynavn].

Klagens tema:

[Klager 1] og [klager 2] har klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have sikret sig, at der kunne ske gældsøvertagelse af et realkreditlån til [klager 2] i forbindelse med en ejendomsoverdragelse.

[Klager 2] har endvidere klaget over [indklagedes] salær på 5.000 kr. inkl. moms.

Datoen for klagen:

Klagerne er modtaget i Advokatnævnet den 25. marts 2015 og den 31. marts 2015.

Sagsfremstilling:

[Klager 1] og [klager 2] blev separeret ved bevilling af 31. juli 2013, og [klager 2] henvendte sig i den forbindelse til [indklagede] med anmodning om bistand til den forestående bodeling.

[Indklagede] udarbejdede bodelingsoverenskomst, som blev underskrevet af [klager 1] og [klager 2] ultimo oktober 2013, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

”Den af os i fællesskab tilhørende ejendom matr. nr. [XXX] [adresse], skal fremtidig tilhøre mig [klager 2] alene.

Halvdelen af ejendommen udlægges således mig i forbindelse med nærværende bodelingsoverenskomst på følgende måde:

Ejendommen pris er mellem os aftalt til 1.434.567,00 kr. for hele ejendommen eller 717.283,50 kr., der i forbindelse med nærværende bodelingsoverenskomst berigtiges således:

Køber overtager

1. Lån til [realkreditinstitut] opr. 1.154.000,00 kr.

<i>Rentetilpasningslån, afdragsfrit uaflyst</i>	<i>1.154.000,00 kr.</i>
<i>til rest</i>	

2. Pantebrev til [bank 1] med variabel rente.

<i>Restgæld</i>	<i><u>280.567,00 kr.</u></i>
-----------------	------------------------------

<i>I alt</i>	<i>1.434.567,00 kr.</i>
--------------	-------------------------

<i>Halvdelen heraf</i>	<i><u>717.283,50 kr.</u></i>
------------------------	------------------------------

[Indklagede] udarbejdede skøde, som blev tinglyst den 27. november 2013.

Ved e-mail af 28. november 2013 til [X], [bank 1], videresendte [indklagede] en e-mail fra Tinglysningsretten, idet han skrev, at han gik ud fra, at [bank 1] havde modtaget skødet direkte fra Tinglysningsretten.

[X] besvarede e-mailen samme dag, den 28. november, idet hun anførte følgende:

”Ja tak – jeg har modtaget kopi af tinglysning i dag.

Så er det da heldigvis på plads ☺”

Ved faktura af 19. december 2013 til [klager 2] opkrævede [indklagede] et salær på 5.000 kr. inkl. moms for arbejdet forbundet med udarbejdelse af bodelingsoverenskomst, udfærdigelse og ekspedition af fuldmagter samt tinglysning af skøde m.v.

[Klager 1] skrev den 6. oktober 2014 til [indklagede], idet hun anførte, at hun netop var blevet gjort bekendt med, at hun fortsat hæftede for halvdelen af lånet til [realkreditinstitut], og hun bad [indklagede] inden 8 dage at tage stilling til, hvorvidt han ville påtage sig et potentielt erstatningsansvar.

Det må antages, at [indklagede] besvarede skrivelsen, men svaret er ikke fremlagt for nævnet.

Som svar på en e-mail af 11. november 2014 skrev [bank 1], ved [Y], den 13. november 2014 bl.a. følgende til [klager 1]:

”Vi kan ikke genkende [indklagedes] udlægning af sagen. Vi har udelukkende givet [klager 2] tilsagn om at overtage gælden i [bank 1] ([bank 1] Prioriteten) og har i sagens natur ikke udtalt os om lånet i [realkreditinstitut], da vi ikke har nogen bemyndigelse til at kreditbehandle lån i fremmede institutter.

Mailkorrespondancen med [X] fra november 2013 dokumenterer da heller ikke andet end at [X] bekræfter, at sagen er på plads i forhold til lånet i [bank 1].

Vi bemærker, at vi hele forløbet alene har korresponderet med dig og [klager 2] om [bank 1] Prioriteten i forhold til dokumenthåndtering, tinglysning mm. Vi har derfor heller ikke i forløbet givet noget indtryk af, at vi repræsenterede [realkreditinstitut].

Efter vores opfattelse har vi håndteret sagen korrekt og i overensstemmelse med de instrukser, som vi har fået af jer. Vi afviser derfor, at vi har handlet ansvarspådragende.”

Ved e-mail af 19. november 2014 til [klager 1] skrev [indklagede], at han havde rettet henvendelse til [bank 1], og at han ville vende tilbage, straks han havde modtaget svar.

[Klager 1] skrev til [indklagede] den 7. januar 2015, idet hun rykkede for svar, jf. ovennævnte.

Ved brev af 19. februar 2015 til [klager 1] skrev [realkreditinstitut] bl.a. følgende:

”Skødet til din eksmand blev lyst den 19. november 2013. På det tidspunkt havde [realkreditinstitut] ikke modtaget en ansøgning om gældsovertagelse af lånet. Denne ansøgning modtog [realkreditinstitut] først i april 2014. Desværre

kunne vi ikke godkende din eksmand på daværende tidspunkt. Årsagen hertil kan vi ikke kommentere på.”

[Klager 1] og [klager 2] rettede herefter henvendelse til advokat [A], som ved brev af 10. marts 2015 til [indklagede] gjorde gældende, at [klager 1] og [klager 2] havde lidt et økonomisk tab som følge af den manglende sikring af gældsovertagelse forud for tinglysningen af ejendomsoverdragelsen. Advokat [A] opfordrede [indklagede] om at anmelde sagen til sit ansvarsforsikringselskab, ligesom hun meddelte, at hun uden varsel ville gå videre med sagen, hvis [indklagede] ikke inden 7 dage havde anerkendt sit erstatningsansvar.

[Indklagede] besvarede henvendelsen den 20. marts 2015, idet han afviste at være erstatningsansvarlig.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

Adfærdsklagen

[Klager 1] og [klager 2] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have sikret sig, at [klager 1] blev frigjort fra hæftelsen på lånet til [reakreditinstitut], forinden han foranledigede ejendomsoverdragelsen tinglyst. [Klager 1] er som følge heraf sat i en håbløs situation, idet hun er førtidspensionist og enlig mor og hæfter for gælden på en ejendom, hun ikke ejer.

[Klager 1] og [klager 2] har endvidere gjort gældende, at [indklagede] var grov og nedladende over for dem, ligesom han undlod at besvare henvendelser.

Salærklagen

[Klager 2] har påstået, at [indklagedes] salær skal nedsættes og har til støtte herfor gjort gældende, at [indklagede] ikke har sørget for gældsovertagelse af lånet i [reakreditinstitut], hvilket var en del af opdraget.

Indklagede:

Adfærdsklagen

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at han ved sagens start fik bekræftet, at [klager 2] problemfrit kunne overtage de i ejendommen indestående lån alene. Havde han ikke haft disse oplysninger, ville han ikke have påtaget sig sagen. Han var således i god tro, og blev hverken af banken eller af [klager 2] oplyst om, at [klager 2] selv skulle sørge for at søge om gældsovertagelse, og at dette ikke gik gennem banken, som ellers er sædvanlig procedure ved ejendomsoverdragelser. [Indklagede] blev i øvrigt med [bank 1's] e-mail af 28. november 2013 bestyrket i sin opfattelse af, at alt var i orden.

[Indklagede] har endvidere anført, at han flere gange opfordrede [klager 1] til at antage egen advokat, hvilket ikke skete, hvorfor han blev ”mellemlægspapir” mellem de to parter, der ikke kunne tale sammen.

[Indklagede] har endelig anført, at han ikke på noget tidspunkt har talt usandt eller været grov eller nedladende over for [klager 1] og [klager 2], idet bemærkes, at han havde et glimrende forhold til [klager 2], og at der aldrig har været et ondt ord mellem dem. Det bestrides endvidere, at han skulle have undladt at besvare e-mails eller andre henvendelser fra [klager 2]. For så vidt angår [klager 1] ville det få karakter af gentagelse, hvis han skulle besvare samtlige hendes henvendelser, idet han flere gange forklarede hende det samme pr. telefon og e-mail.

Salærklagen

[Indklagede] har påstået salærklagen afvist, idet han har gjort gældende, at klagen er indgivet mere end et år efter sagens afslutning.

Advokatnævnets behandling:

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

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Adfærdsklagen

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

Advokatnævnet finder, at [indklagede] har handlet i strid med god advokatskik ved ikke forud for tinglysningen af ejendomsoverdragelsen at have sikret sig, at [realkreditinstitut] havde bevilget gældsovertagelse af lånet i den faste ejendom til [klager 2].

Nævnet har ved afgørelsen særligt lagt vægt på, at det må anses for at være en del af et opdrag om overdragelse af en fast ejendom, der er behæftet, enten at sikre, at gældsovertagelse sker, eller at anden rådgiver har påtaget sig denne del af sagen. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at skødet vedrørende ejendomsoverdragelsen blev tinglyst den 27. oktober 2013, men at [realkreditinstitut] først modtog ansøgning om gældsovertagelse i april 2014, på hvilket tidspunkt [realkreditinstitut] ikke kunne imødekomme anmodningen om gældsovertagelse, hvorfor [klager 1] fortsat hæfter for halvdelen af lånet til [realkreditinstitut].

Advokatnævnet finder derimod, at det ikke er godtgjort, at [indklagede] i øvrigt har handlet i strid med god advokatskik i forbindelse med sagen.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] i det oven for nævnte omfang 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.

Salærklagen

Det fremgår af retsplejelovens § 146, stk. 2, at klager over salær skal indbringes inden 1 år efter, at klageren er blevet bekendt med kravet om vederlag. Fristen regnes fra den endelige afregning af den pågældende sag. Advokatnævnet kan behandle en klage, der er indgivet senere, når fristoverskridelsen findes rimeligt begrundet.

Advokatnævnet finder, at salærklagen, der blev modtaget i Advokatnævnet den 31. marts 2015, er indgivet for sent. Advokatnævnet har herved lagt vægt på, at sagen blev endelig afregnet ved faktura af 13. december 2013. Advokatnævnet finder endvidere, at fristoverskridelsen ikke er rimeligt begrundet, og nævnet afviser således salærklagen som for sent indgivet, jf. retsplejelovens § 146, stk. 2.

Herefter bestemmes:

Salærklagen afvises.

[Indklagede] pålægges en bøde til statskassen på 10.000 kr.

På nævnets vegne

Jørgen Lougart