

København, den 28. august 2014

Sagsnr. 2014 - 1203/MKJ
3. advokatkreds

K E N D E L S E

Sagens parter:

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

Sagens tema:

[Klager ApS], der repræsenterede sælger i en ejendomshandel, som blev berigtiget af [indklagede], har klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at frigive refusionssaldoen i købers favør, selv om refusionsopgørelsen ikke var godkendt af sælger.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 11. april 2014.

Sagsfremstilling:

Det fremgår af sagen, at [klager ApS] repræsenterede sælger, [sælger ApS], i en ejendomshandel vedrørende en ejendom i [bynavn], som [sælger ApS] havde erhvervet på tvangsauktion. [Indklagede] repræsenterede køberne og stod for handlens berigtigelse.

Købsaftalen indeholdt sædvanligt advokatforbehold samt et standardvilkår om refusionsopgørelse, jf. pkt. 14, hvoraf bl.a. fremgår:

”Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter.”

Overtagelsesdatoen var aftalt til den 1. november 2013, og købsaftalen blev underskrevet af parterne henholdsvis den 27. og 28. oktober 2013.

Den 30. oktober 2013 afholdt [indklagede] møde med køberne, hvor handlen blev gennemgået. Den 31. oktober 2013 meddelte [indklagede] medvirkende ejendomsmægler, at handlen kunne godkendes, og den 1. november 2013 fremsendte [indklagede] transportskøde til køber med anmodning om underskrivelse. [Indklagede] bad efterfølgende køberne om at aflevere skødet direkte til sælger til underskrift for at fremme sagen.

Den 8. november 2013 sendte [X] på vegne af [klager ApS] en e-mail til [indklagede] og medvirkende ejendomsmægler, hvor det konstateredes, at transportskødet endnu ikke var fremsendt til sælger til underskrift, og at tinglysningen af skødet dermed var blevet forsinket en uges tid. Det blev samtidig meddelt, at de hermed forbundne omkostninger for sælger ville blive tillagt refusionsopgørelsen.

Den 15. november 2013 oplyste [X] på [indklagede]s forespørgsel, at transportskødet var afleveret til fogedretten, og den 2. december 2013 orienterede [indklagede] [X] om status i sagen efter at have været i kontakt med fogedretten.

[Indklagede] modtog den 3. december 2013 auktionsskøde fra fogedretten. [Indklagede] oprettede samme dag elektronisk skøde, som hun bad køberne om at signere. Skødet lå herefter til manuel behandling hos Tinglysningsretten, hvilket [indklagede] orienterede [X] om den 6. og 13. december 2013.

Den 5. december 2013 fremsendte [indklagede] udkast til refusionsopgørelse til ejendomsmægleren til dennes og sælgers godkendelse. [X] sendte samme dag en e-mail til ejendomsmægleren, hvoraf fremgik, at sælger var blevet påført omkostninger som følge af ekspeditionstiden på transportskødet, og at sælger ville vende tilbage med en opgørelse af sine omkostninger, når skødet var endeligt tinglyst.

Den 18. december 2013 modtog [indklagede] endeligt anmærkningsfrit skøde, og samme dag blev købesummen med fradrag af kr. 10.000 til sikkerhed for en refusionssaldo i købers favør frigivet. [X] blev samtidig underrettet herom.

Den 27. januar 2014 fremsendte [indklagede] et nyt udkast til refusionsopgørelse til ejendomsmægleren, idet der i det første udkast ikke var medtaget udgifter til reparation af tag.

Ejendomsmægleren videresendte samme dag udkastet til [X], som ligeledes samme dag meddelte ejendomsmægleren, at udkastet ikke kunne godkendes, da der ikke var medtaget renter *”vedr. købers langsommeligt skødebehandling”*.

Ejendomsmægleren videresendte mailen til [indklagede], som den 19. februar 2014 skrev til [X] og afviste kravet med henvisning til, at handler, hvor sælger har købt ejendommen på tvangsauktion, altid er forbundet med en længere sagsbehandling, idet skøde til køber ikke kan tinglyses, før auktionsskøde er udstedt af retten. [X] besvarede samme dag [indklagede]s e-mail og anførte, at han ikke var enig i hendes bemærkninger. [X] anførte desuden: *”Herved må sagen henvises til civilretten i [bynavn]”*.

Den 1. april 2014 bad [indklagede] sælgers bank om at frigive restdeponeringen til sælger med fradrag af refusionssaldoen på 6.788,17 kr., som skulle overføres til hendes klientbankkonto.

Den 9. april 2014 anmodede [X] [indklagede] om at tilbageføre beløbet, indtil sælger kunne godkende refusionsopgørelsen. [X] anførte desuden, at såfremt beløbet ikke var tilbageført inden 7 dage, ville sagen blive indbragt for Advokatnævnet.

Ved brev af 10. april 2014 afviste [indklagede] kravet om forrentning og anførte herunder, at [klager ApS] på vegne af sælger på intet tidspunkt havde konkretiseret sit krav om forrentning, herunder redegjort for, hvor i processen, der var handlet for langsomt. [Indklagede] bemærkede desuden, at et eventuelt krav på forrentning ikke kan medtages på refusionsopgørelsen, da det ikke var aftalt imellem parterne.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[X] har på vegne af [klager ApS] påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at frigive refusionssaldoen i købers favør, selv om refusionsopgørelsen ikke var godkendt af sælger.

[X] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at der var rejst et krav mod køber, idet tinglysningen af skødet og frigivelsen af den deponerede købesum var blevet forsinket som følge af [indklagede]s forhold.

De omkostninger, som sælger derved var blevet påført, skulle medtages på refusionsopgørelsen som sælgers tilgodehavende, og [indklagede] kunne derfor ikke frigive refusionssaldoen til sin klient uden at sikre, at kravet blev inddraget i opgørelsen af parternes mellemværende.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt anført, at [X] på vegne af [klager ApS] på intet tidspunkt har konkretiseret det rejste krav, herunder angivet, om kravet var rejst mod køber eller hende, ligesom det heller ikke var oplyst, fra hvilket tidspunkt der i givet fald skulle ske forrentning og med hvilken rentesats. Der var derfor ikke tale om, at kravet kunne medtages på refusionsopgørelsen.

[Indklagede] har endvidere anført, at hun stedse har holdt [X] orienteret om sagens forløb, ligesom hun har ekspederet sagen særdeles kompetent og hurtigt. [X]s tilkendegivelse af 5. december 2013 om, at udkastet til refusionsopgørelse ikke kunne godkendes, er alene sendt til ejendomsmægleren og ikke til hende. Under disse omstændigheder har hun med rette frigivet restkøbesummen og foranlediget refusionssaldoen udbetalt til køber. Der foreligger derfor ikke en tilsidesættelse af god advokatskik.

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.

Advokatnævnet finder, at [klager ApS] på vegne af sælger ikke på noget tidspunkt har konkretiseret sit krav, herunder angivet hvem kravet var rettet imod og hvor stort kravet var, så der var anledning for [indklagede] til eventuelt at medtage kravet på refusionsopgørelsen. [Klager ApS] meddelte den 19. februar 2014 [indklagede], at *"sagen henvises til civilretten i [bynavn]"*, og Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] med rette kunne gå ud fra, at et eventuelt krav fra klagers side ville blive forfulgt uafhængigt af ejendomshandelen, hvorfor denne kunne afsluttes med frigivelse af restkøbesummen.

Da det i øvrigt ikke er godtgjort, at sælger havde andre indsigelser til udkastet til refusionsopgørelse, finder Advokatnævnet under disse omstændigheder, at [indklagede] var berettiget til at frigive restkøbesummen og i den forbindelse at udbetale refusionssaldoen til køberne.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] ikke har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, og Advokatnævnet frifinder derfor [indklagede].

Herefter bestemmes:

[Indklagede] frifindes.

På nævnets vegne

Jørgen Lougart