



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 14. juni 2018 i sag nr. BS 15-59/2017:

[A]
c/o [advokatfirma]
[Adresse]
mod
Advokatnævnet
kronprinsessegade 28
1306 København K

og

BS 15-917/2017:

[A] c/o [advokatfirma]
[Adresse]
mod
Advokatnævnet
kronprinsessegade 28
1306 København K

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagerne er behandlet sammen, jf. retsplejelovens § 254, og af 3 dommere, jf. retsplejelovens § 12, stk. 3.

Sagerne vedrører spørgsmålet om, hvorvidt advokat [A] har tilsidesat god advokatskik ved som berigtigende advokat i en ejendomshandel at have tilbageholdt en del af købesummen til sikkerhed for eventuelle krav fra lejer, og herefter ved fortsat at foretage tilbageholdelse uanset, at Advokatnævnet havde fundet, at tilbageholdelsen var en tilsidesættelse af god advokatskik.

BS 15-59/2017:

[A]s endelige påstand er:

Principal: Advokatnævnets kendelse af den 20. december 2016 ophæves.

Subsidiært: Advokatnævnets kendelse af den 20. december 2016 ændres, så-

ledes at der fastsættes en sanktion lavere end bøde på kr. 10.000.

Mere subsidiært: Advokatnævnets kendelse af den 20. december 2016 hjemvises til behandling hos Advokatnævnet.

Advokatnævnet har påstået stadfæstelse af Advokatnævnets kendelse af 20. december 2016.

BS 15-917/2017:

[A]s endelige påstand er:

Principal: Advokatnævnets kendelse af den 28. juni 2017 ophæves.

Subsidiært: Advokatnævnets kendelse af den 28. juni 2017 ændres, således at der fastsættes en sanktion lavere end bøde på kr. 10.000.

Mere subsidiært: Advokatnævnets kendelse af den 28. juni 2017 hjemvises til behandling hos Advokatnævnet.

Advokatnævnet har påstået stadfæstelse af Advokatnævnets kendelse af 28. juni 2017.

Oplysningerne i sagen

Advokatnævnet pålagde ved kendelse af 20. december 2016 advokat [A] en bøde på 10.000 kr. Af kendelsen fremgår:

"Klagens tema:

[Klager] har på vegne af [virksomhed] klaget over, at advokat [A], der er berigtigende advokat i ejendomshandel, har tilsidesat god advokatskik ved at tilbageholde en del af købesummen uden aftale herom.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 21. september 2016

Sagsfremstilling:

Ved lejekontrakt dateret den 13. juni 2015 indgik [X] og [Y] aftale med [virksomhed] om leje af ejendommen [adresse]. Det fremgår af lejekontrakten, at denne var tidsbegrænset, og at lejemålet ville ophøre den 1. juli 2016 uden varsel.

[X] og [Y] fraflyttede ejendommen i marts 2016, og der opstod herefter en tvist mellem [X] og [Y], repræsenteret af [organisation], og [virksomhed] om opsigelsesvarslet og lejers forpligtelser i henhold til lejekon-

trakten.

Med overtagelsesdag den 1. juni 2016 købte [Z] [adresse] af [virksomhed].

Af købsaftalen fremgår bl.a. følgende:

" Gulvvarme

Sælger sørger for, at gulvvarmen i køkkenet virker senest pr. overtagelsesdagen. Såfremt dette ikke er sket, kan køber få dette lavet for sælgers regning. "

[Z] anmodede advokat [A] om at berigtige handlen, og den 19. april 2016 fremkom advokat [A] med bemærkninger til aftalegrundlaget. Af disse fremgår bl.a.:

"5. Det tilføjes vilkåret om gulvvarmen følgende: "Den af køber eventuelle afholdte udgift til udbedring af gulvvarmen medtages på refusionsopgørelsen."

6. Sælger fremsender dokumentation for, at der ikke behandles en verserende sag mellem lejer og udlejer/sælger, samt at de fraflyttende lejere ikke har et tilgodehavende overfor udlejer/sælger.

[...]

Vilkåret i pkt. 4 er indsat som følge af Lejelovens regler om købers hæftelse for sælgers forhold i relation til lejeloven i 1 år fra fraflytning af lejer. Det foreslås, at der indhentes en erklæring fra lejerne herom, dvs. at lejerne erklærer ikke at have et tilgodehavende overfor udlejer/- sælger, samt at der ikke verserer sager mellem lejer og udlejer/sælger."

Ved brev af 21. april 2016 rejste [organisation] på vegne af [X] og [Y] indsigelse mod [virksomhed]s fraflytningsopgørelse. Det kan af brevet udledes, at [virksomhed] havde opgjort fraflytningskravet til 81.250 kr.

I e-mail af 28. april 2016 til advokat [A]s sekretær anførte [ejendomsmægler] bl.a. følgende:

"Pkt. 6: Sælger bekræfter, at der pt. ikke er en verserende sag mellem lejer og udlejer. Sælger bekræfter at lejer ikke har et tilgodehavende overfor for sælger."

I e-mail af 23. maj 2016 til [X] og [Y] tilbød [U], [firma], på vegne af [virksomhed], at sagen om fraflytning af lejemålet kunne løses forligsmæssigt ved [X]s og [Y]s betaling af 38.500 kr.

I e-mail af 26. maj 2016 til [ejendomsmægler] anførte advokat [A]s sekretær bl.a.:

"Endelig har jeg vedhæftet min tidligere skrivelse af 19/4 samt jeres besvarelse af 28/4. For så vidt angår pkt. 6 anmodes for god ordens skyld om tilsendelse af dokumentation for, at der ikke forefindes udestående/krav mellem sælger og lejer. I jeres mail bekræfter I, at der pt. ikke er en verserende sag mellem lejer og sælger. Fraflytningsrapport samt afregning af depositum mv. bedes venligst tilsendt."

Den 1. og 6. juni 2016 rykkede advokat [A] for svar på e-mailen af 26. maj 2016.

Ved brev af 9. juni 2016 til [ejendomsmægler] skrev advokat [A] bl.a. følgende:

"I forlængelse af de seneste skrivelser / mails sknl det meddeles, at køberne har modtaget skrivelse / notat fra [organisation], hvoraf det fremgår, at de fraflyttende lejere fremsætter krav om tilbagebetaling af depositum og måske tillige den forudbetalte leje.

Der bedes - som tidligere meddelt - fremsendt dokumentation for, at der ikke er et mellemværende i lejers favør angående fraflytningen, herunder at dette er bekræftet af lejerne.

Såfremt dette ikke kan dokumenteres skal dette forhold afklares, og indtil dette er sket, vil der være nødvendigt at tilbageholde / ikke frigive et beløb svarende til depositum + forudbetalt leje + renter + forventelige omkostninger ved en tvist herom.

Det skal dog nævnes, at det af [organisation] anførte med stor sandsynlighed er gældende retspraksis, idet det ikke klart fremgår af lejeaftalen, at den ikke kan opsiges af lejereren i den tidsbegrænsede lejeperiode. "

I e-mail af 28. juni 2016 til [virksomhed] anførte advokat [A] bl.a.:

"For så vidt angår forbeholdet omkring lejemålet, har vi flere gange via mægler anmodet om tilsendelse af dokumentation for, at der ikke er udestående mellemværende mellem dig som udlejer og lejer, ligesom vi har bedt om, at dette er bekræftet af lejer.

Hertil har vi modtaget skrivelse fra dig, dateret den 17. juni, hvori

du bekræfter og indestår, såfremt der på et senere tidspunkt vil fremkomme et krav fra tidligere lejer mod køber, der har overtaget ejendommen fra 1. juni 2016. Skrivelsen er ikke underskrevet af den tegningsberettigede, ligesom dette ikke dokumenterer, at der ikke er en tvist med de fraflyttende lejere.

Det er oplyst via køber og nu også af [organisation], at der er tvist om lejemålet samt at der er krav om tilbagebetaling af depositum for lejemålet. Dette burde have været oplyst af Dem som sælger, idet en indeståelse ikke er tilstrækkeligt.

Undertegnede har også tidligere anført, at såfremt det ikke kan dokumenteres, at mellemværende med lejeren er afklaret, må beløb medtages på refusionsopgørelsen. Jeg opfordrer derfor til, at der redegøres for tvisten, herunder hvorpå denne beror, samt om denne er afsluttet /forligt med lejeren.

I modsat fald antages det, at beløb må medtages ved refusionen - evt. med tillæg af forventede sagsomkostninger, såfremt kravet fremsættes og gennemføres overfor køber."

I brev fremsendt via e-mail den 5. juli 2016 til [virksomhed] anførte advokat [A] videre:

"Lejemål:

Der er modtaget en indeståelse fra sælger om at friholde køber for et eventuelt krav fra den fraflyttende lejer.

Dette anses ikke for at være tilstrækkeligt for en opfyldelse af vilkåret (vilkår nr.6 - skrivelse 19/4-2016) indeholdt ved købsaftalen, idet sælger skulle dokumentere, at der ikke var et mellemværende med lejer, dvs. herunder at der ikke er en tvist.

[Organisation] har været i kontakt med undertegnede og har oplyst, at der har været fremsat krav overfor sælger, men at der ikke er modtaget en stillingtagen, hvorfor jeg opfordrer til, at De tager kontakt til [organisation] og får sagen afklaret / løst. I modsat fald vil [organisation] fremsætte kravet overfor køber.

Det er ved skrivelse af 9. juni - der vedlægges i kopi - anført, at kan dette ikke dokumenteres er det nødvendigt, at et beløb tilbageholdes / ikke frigives, hvilket beløb som minimum skal udgøre depositum + for- udbetalt leje + renter + forventelige omkostninger.

Til orientering kan det oplyses, at retsprakssis utvivlsomt er i lejers favør i forhold til problemet om forståelsen af vilkåret om tidsbegrænsningen.

Varme:

Det skal anføres, at som sælger har De ikke ret til at foretage udbedring omkring af gulvvarmen efter overtagelsesdatoen, hvilket også fremgår af det aftalte vilkår.

Det er derimod aftalt, at køber kan udbedre forholdet og medtage beløbet over refusionsopgørelsen.

Det bedes venligst bekræftet, at De er indforstået hermed, herunder at udbedring ikke er sket forud for overtagelsen.

Køber forventer dog at indhente et tilbud forinden udførelsen, således at udgiften kan oplyses forud for iværksættelsen af udbedringen."

I e-mail til [ejendomsmægler] den 6. juli 2016 anførte advokat [A] bl.a.:

"Det foreslås, at sælger og [organisation] lader sagen forelægge for Huslejenævnet for en behandling og måtte lejer få medhold tilbageholdes dette beløb. Måtte sagen blive afvist må det drøftes, hvilket beløb der skal tilbageholdes, indtil, at der en foreligger en endelig afklaring af mellemværendet. Det kan dog nævnes, at min klient oplyser, at inden af de punkter i flytteopgørelsen hende bekendt er udført. Der var ikke malet, døre var ikke repareret og udearealerne var ikke holdt, ligesom der ikke var sket rengøring. Måtte min klient blive indkaldt som vidne ved en tvist ved domstolene, vil dette næppe være til gunst for sælger.

Det kan ikke udelukkes, at min klient vil være indstillet på at sælger kan foranledige gulvvarmen udbedret til trods for, at der er aftalt anden løsning ved købsaftaten. Det forudsætter dog en løsning for de to øvrige forhold. Sidst kan det nævnes, at VVS ikke har været i kontakt med køber og dette bedes ikke ske før, at der foreligger en aftale."

Ved brev modtaget hos advokat [A] den 12. juli 2016 oplyste [organisation], at lejers tilbagebetalingskrav udgjorde mellem 40.000 og 50.000 kr.

I e-mail af 12. juli 2016 rykkede advokat [A] [U], [firma], for en løsning på de uafklarede forhold vedrørende lejemålet. [U] samme dag og anførte bl.a. følgende:

"Tak for fremsendte. Jeg skal venligst henvise til telefonsamtale

med advokat [A], hvor det blev aftalt mellem undertegnede og [A], at han skulle kontakte køber for at aftale det nærmere beløb, som ikke skal frigives for sælgers deponeringskonto for en aftalt periode. Jeg afventer hermed svar i sagen, så sagen kan afsluttes mellem køber og sælger."

Den 13. juli 2016 skrev advokat [A] bl.a. følgende til [virksomhed]:

" Med henvisning til mail af den 12. juli 2016 skal det som ved den telefonisk samtale gentages, at køber ønsker, at tvisten mellem selskabet/-sælger og den fraflyttende lejer løses, således at der er en endelig afklaring af problemstillingen.

Dette kan muligvis ske ved en gennemførelse af sag ved Huslejenævnet eller ved boligretten.

De meddelte ved samtalen, at De er af den opfattelse, at selskabet har et tilgodehavende overfor lejereren, hvilket der dog ikke er modtaget en klar dokumentation for. De nævnte også, at selskabet/De ikke vil anlægge sag for tilgodehavendet og afventer lejereren.

De oplyste også, at de vil være indstillet på, at der tilbageholdes et passende beløb i 12 måneder. Beløbet frigives, såfremt sagen er løst eller lejer ikke anlægger sag forinden udløb af de 12 måneder. Det antages også, at måtte der blive anlagt sag, vil et tilbageholdt beløb først blive frigjort, når sagen er endeligt afsluttet.

Det passende beløb er på grundlag af skrivelsen modtaget den 12. juli fra [organisation] mere end kr. 50.000,00, idet der skal medtages renter, gebyrer og eventuelle omkostninger.

De vejledende takster ved domstolene anfører et omkostningsbeløb på kr. 22.500,00, hvortil skal tillægges eventuelle udgifter til syn og skøn, ligesom der ikke er taget højde for en eventuel ankesag.

Det skal derudover nævnes, at dette beløb skal forhøjes med et tilsvarende beløb. Idet lejerne kan anlægge retssag direkte overfor min klient, og klientens udgift til advokat skal selskabet ligeledes afholdes.

Derfor vil jeg foreslå, at der tilbageholdes kr. 100.000,00 til sikkerhed for mellemværendet mellem selskabet og lejerne.

Køber er dog forpligtet til at give meddelelse til lejer/[organisation] om dennes opfattelse af sagen, men der tilbydes ikke et forlig medmindre selskabet/De meddeler accept hertil.

Det vil i den forbindelse også blive anført overfor lejer/[organisation], at sagen kan forelægges Huslejenævnet for en behandling. Det antages i den forbindelse, at selskabet/De vil forestå behandlingen af sagen i Huslejernævnet, eller som et alternativ dække købers ud- gift til undertegnede.

Det vil også være selskabet/Dem, der kan redegøre for faktum og dokumentere de faktiske omstændigheder, herunder de fremsatte krav, som [organisation] har bedt om nærmere dokumenteres.

Sidst skal jeg anmode om, at De skriftligt meddeler fuldmagt til, at køber/undertegnede kan rette henvendelse VVS'eren på selskabets vegne og regning. "

I e-mail af 14.juli 2016 til [bank] skrev advokat [A]s sekretær bl.a. følgende:

*"Skødet er nu tinglyst uden anmærkninger, og den deponerede købesum frigives hermed til disposition for sælger - dog under forudsætning af, at ejendomsmæglers eventuelle resttilgodehavende er eller bliver betalt og under forudsætning af, at der tilbageholdes kr. 10.000 til gulvvarme er udbedret af VVS (skulle i henhold til købsaftalen være blevet udbedret inden overtagelsesdagen) samt kr. 100.000,00 til tvist om lejerkrav er afkaret. **Der skal således tilbageholdes kr. 110.000,00 til forholdene er afklaret.***

[Ejendomsmægler] er sat cc. på nærværende mail."

Samme dag anførte [U] bl.a. følgende i en e-mail til advokat [A]:

"Under henvisning til Deres skrivelse samt refusionsopgørelse af dd. har undertegnede følgende bemærkninger:

- Tilbageholdelse af kr. 110.000; det er mig en gåde at I tilbageholder kr. 10.000, når der foreligger en refusionsopgørelse med et sælgers tilgodehavende. SU tak.*
- Vedrørende oliebeholdningen ved overtagelsesdatoen fastholder sælger oliebeholdningen på de 240 liter. Jeres tidligere svarskrivelse omkring dette punkt kan sælger ikke godkende, da der ikke foreligger nogen dokumentation for jeres påstand vedrørende oliemåleren.*
- Vedrørende udbedring af gulvvarmesystemet har sælger givet fuldmagt til, at køber må tage kontakt til blikkenslager, [håndværker] for at aftale en tid og få udbedret gulvvarmesystemet iht. aftale med sælger. Dette punkt fastholdes.*

- *Vedrørende tidligere lejer må jeg tolke Deres fremgangsmåde således, at De også er advokat for den tidligere lejer, da der foreligger en utrolig stor interesse fra Deres side vedrørende dette punkt. Vedrørende Deres fremsendte opgørelse, hvor De fremkommer til et beløb på kr. 100.000, er det mig en gåde, at De kan fremkomme til dette beløb.*
- *Sagsomkostninger på kr. 22.500 er ikke i overensstemmelse med rettens tilkendte sagsomkostninger, da der er tale om en småsag, hvor påstandsbeløbet er kr. 50.000. Såfremt De fastholder Deres påstand om sagsomkostninger på kr. 22.500 ved et påstandsbeløb på kr. 50.000, må De fremsende domstolens vejledende takster for dette.*
- *Vedrørende syn og skøn er det jo den part, der nedlægger påstand om syn og skøn, der skal stille sikkerhed for omkostningerne i forbindelserne med syn og skøn til retten, når denne påstand bliver rejst. Sikkerheden bliver stillet overfor domstolene og ikke overfor Dem. Herved skal jeg afvise Deres påstand om dette. Såfremt tidligere lejer vil indstævne tidligere udlejer, er det jo tidligere lejers egen beslutning, hvilket påstandsbeløb, der gøres gældende, men selvom man er kreativ, så står det mig noget uvist, hvorledes man kan opnå et påstandsbeløb på kr. 50.000, når tidligere lejer kun har indbetalt depositum på 3 måneder.*

Med min ovennævnte skrivelse kan fremsendte refusionsopgørelse ikke godkendes. Og de kr. 110.000 som tilbageholdes, skal forrentes af køber, indtil beløbet er korrigeret til et passende beløb, der kan godkendes fra sælgers side."

Ved fremsendt som e-mail den 18. juli 2016 opfordrede advokat [A] [organisation] til på vegne af lejerne at indbringe sagen for huslejenævnet.

Samme dag skrev advokat [A] bl.a. følgende til [U], [firma]:

"Dette fremgår klart af aftalegrundlaget. Den fremsendte fuldmagt er i øvrigt ikke tilstrækkelig, idet den alene giver min klient mulighed for at tage kontakt til vedkommende VVS, men ikke at få udbedret i selskabets navn og for dettes regning. Således følger køber nu aftalegrundlaget, medmindre sagen i sin helhed løses.

Det er muligt, at De opfatter problemstillingen angående de fraflyttende lejere som, at jeg varetager lejers interesse, hvilket må bero på en misforståelse. Den eneste interesse undertegnede har, er at tvisten løses hurtigst muligt af hensyn til min klient, men ikke af hensyn til lejer eller sælger/selskabet. Undertegnede har dags

dato meddelt [organisation], at jeg opfordrer til at sagen forelægges Huslejenævnet mod selskabet, idet der ønskes en endelig afgørelse.

Det materiale, der har været fremsendt indtil dato, viser alene, at der er en tvist, som ikke er afgjort. Det fremgår af materialet, at selskabet rejser krav mod lejer, og at lejer rejser krav mod selskabet. Når der rejses krav mod selskabet, indebærer dette ligeledes et krav mod køber, som følge af reglerne i lejeloven.

Det fremgår ikke af skrivelsen, hvad De mener, er et rimeligt beløb at tilbageholde, men beløbet anført af undertegnede indeholder selvfølgelig en hovedstol, samt enhver mulig omkostning. Det er i denne henseende uden betydning, hvem der i første omgang afholder omkostningerne, idet det afgørende er, hvilken part der egentlig skal bære disse.

Jeg gør i øvrigt opmærksom på, at lejekontrakten anfører, at der er forudbetalt leje på kr. 22.500,00 og et depositum på kr. 22.500,00. Undertegnede har naturligvis ikke kendskab til, hvad der er årsag til, at [organisation] påstår et krav på op til kr. 50.000,00.

For god ordens skyld skal det endnu engang påpeges, at det tidligere er meddelt, at vilkårene angående dokumentation for, at der ikke er et mellemværende med den fraflyttende lejer, ikke er opfyldt, og derfor blev det meddelt, at det er et vilkår, at tilbageholdelse sker.

Det forventes, at De meddeler, hvilket beløb De mener, der vil være en berettiget tilbageholdelse. Dette beløb vil i så fald skulle deponeres i den fulde forældelsesperiode på 3 år, med mindre tvisten forinden er løst "

Den 19. juli 2016 svarede [U] og anførte bl.a. følgende:

"Under henvisning til Deres skrivelse af i går skal jeg komme med følgende bemærkninger:

Da der er tvivl om et krav fra lejers side som max. kan udgøre kr. 22.500 og såfremt at sagen skal enten videreføres fra Huslejenævnet eller starte i byretten [bynavn] er sagsomkostningerne i forbindelse med et påstandsbeløb kr. 22.500 udgør dette kr. 5.000. De to beløb udgør max. kr. 30.000, som kan tilbageholdes på sælgers deponeringskonto, der kan frigives enten når sagen er afgjort eller sagen er forældet på max 1 år.

Sælger sender senest ultimo uge 29 2016 en korrigeret udgave af

fuldmagten vedrørende udfærdigelse af gulvarmesystem af sælgers VVS.

Jeg imødeser straks enftergivelse af restbeløbet (110.000-30.000 = 80.000) kr. 80.000 med kopi af frigivelsen til undertegnede - tak"

I e-mail af 21. juli 2016 til [U] oplyste advokat [A], at tilbageholdelse af 30.000 kr. ikke var tilstrækkeligt.

Den 17. august 2016 skrev advokat [A]s sekretær bl.a. følgende til [ejendomsrådgiver]:

"På vegne køber af ejendommen har jeg modtaget vedhæftede mail fra købers bank til jer angående afgiftsparkering.

I bedes venligst sørge for, at sælger/sælgers bank afgiftsparkerer pantebrev 936.000 kr.

Tilbagemelding imødeses venligst. "

Efter nogle rykkere svarede [klager] den 31. august 2016 og anførte bl.a følgende i en e-mail til bl.a. advokat [A]:

"Tak for din mail. Da vi forgæves har rykket for frigivelse af restkøbesummen kr. 110.000 uden at have fået nogen tilbage melding fra købers rådgiver, [A], vil vi afvete at restkøbesummen er frigivet. Når dette er sket, vil jeg åå i gang med at afgiftsparkere [bank]s pantebrev på ovennævnte ejendom."

Ved brev af 10. november til [U] skrev advokat [A] bl.a. følgende:

"Det kan oplyses, at det i går er meddelt af klienten, at der nu er sket udbedring af gulvvarmen, hvilket er sket af et andet VVS firma.

Dette firma har jeg nu været i kontakt med og det er oplyst, at der er foretaget ændringer for monteringen af pumpen, hvilket har bevirket at gulvvarmen virker.

Måtte der blive opkrævet betaling herfor af firmaet, vil dette blive krævet betalt af selskabet.

Der kan således nu frigøres yderligere kr. 10.000 af det tilbageholdte beløb, da dette beløb omhandler gulvvarmen."

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har på vegne af [virksomhed] påstået, at advokat [A] har tilsidesat god advokatskik ved at tilbageholde 110.000 kr. af en købesum, selv om der ikke foreligger aftale herom.

Indklagede:

Advokat [A] har påstået frifindelse og har til støtte herfor gjort gældende, at tilbageholdelsen af 110.000 kr. i købesummen er berettiget som følge af [virksomhed]s manglende opfyldelse af vilkårene ved købsaftalen og tillægget af 19. april 2016 om udbedring af gulvvarmen, og som følge af det forhold, at [virksomhed] ikke har afklaret mellemværendet med lejer.

Det gøres gældende, at [virksomhed] har accepteret, at der sker tilbageholdelse, idet tvisten kun vedrører beløbets størrelse.

Herudover har [virksomhed] åbenlyst med forsæt undladt at oplyse [Z] og dermed advokat [A] om lejeforholdet i forbindelse med handlen, herunder formentligt tillige undladt at oplyse herom over for ejendomsmægleren, idet der intet er oplyst herom i købsaftalen.

Der foreligger således et forhold, som aftaleretligt kan karakteriseres som svig.

Det skal særligt angående lejeforholdet anføres, at [Z] hæfter for disse krav overfor lejer i medfør af lejeloven § 7. Der er tale om en hæftelse, som hviler på ejendommen. [Z] hæfter således direkte overfor den fraflyttende lejer, herunder i forhold til lejers krav, ligesom lejer kan sagsøge [Z] ved en selvstændig sag. Dette bevirker, at [Z] også hæfter for sagens omkostninger overfor en sagsøgende lejer.

Endvidere kan lejer indbringe sagen for huslejenævnet overfor [Z].

[Virksomhed] har ved den indgåede købsaftale og tillægget, ved det efterfølgende samtykke/aftale og som følge af svigagtighed forpligtet sig til at udbedre/dokumentere konkrete forhold i forbindelse med handlen, hvorfor advokat [A] er berettiget til at tilbageholde et beløb, indtil forholdene er afklarede.

Det bemærkes, at berettigelsen af at tilbageholde beløb ikke kræver, at parterne er enige om størrelsen af det tilbageholdte beløb, idet det tilbageholdte beløb blot ikke må anses som værende åbenbart urimeligt.

Størrelsen af beløbet beror på et skøn, og beløbet er af advokat [A] vurderet til 100.000 kr. vedrørende lejeforholdet og 10.000 kr. vedrørende gulvvarmen. Følgende udgifter anslås vedrørende lejeforholdet:

Lejers krav:	50.000 kr.
Renter:	2.000 kr.
Anslået udgift til boligretssag:	22.500 kr.
Syn og skøn m.v.	20.000 kr.
Egen advokat	22.500 kr.
Minimum	117.000 kr.

Det skal herudover nævnes, at [virksomhed]s forhold bevirker, at der ikke før i juli 2016 er udstedt auktionsskøde uden retsanmærkninger, hvilket bl.a. er en følge af, at [virksomhed] har forsinket underskrivelsen samt har undladt at afgiftsparkere pantebrev stort 936.000 kr. [virksomhed] forsøger således at gennemtvinge en frigivelse ved at misligholde standardvilkåret om at afgiftsparkering af pantebrevet til skade for [Z]. [virksomhed] har ligeledes ikke tiltrådt refusionsopgørelsen, selv om ejendomsmægleren ikke har bemærkninger til denne.

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 der ikke er tilstrækkelig hjemmel i købsaftalen til, at advokat [A] kan tilbageholde en del af købesummen til sikkerhed for et eventuelt krav mod sælger i forbindelse med lejeforholdets ophør. Advokatnævnet lægger til grund, at [virksomhed] ved [U]s e-mail af 19. juli 2016 har accepteret, at der tilbageholdes et beløb på 30.000 kr. til sikkerhed for forholdene omkring lejemålet og gulvvarmen.

Ved først at have tilbageholdt 110.000 kr., og senere, da der blev givet tilsagn fra [virksomhed] om tilbageholdelse af 30.000 kr. at have opretholdt en tilbageholdelse af 110.000 kr., har advokat [A] tilsidesat god advokatskik.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at advokat [A] har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, og Advokatnævnet pålægger derfor i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, advokat [A] en bøde på 10.000 kr.

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

Herefter bestemmes

Advokat [A] pålægges en bøde til statskassen på 10.000 kr."

Advokatnævnets afgørelse blev af [A] indbragt for Retten i [bynavn] den 16. januar 2017.

Sælger i den pågældende ejendomshandel klagede den 2. januar 2017 til Advokatnævnet over, at advokat [A] fortsat foretog tilbageholdelse i købesummen.

Advokatnævnet afsagde den 28. juni 2017 endvidere følgende:

"KENDELSE

Sagens parter:

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

Klagens tema:

[Klager] har på vegne af [virksomhed] klaget over, at advokat [A] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have frigivet restkøbesummen i en ejendomshandel, uanset at Advokatnævnet i kendelse af 20. december 2016 fastslog, at advokat [A] har tilsidesat god advokatskik ved at have tilbageholdt restkøbesummen.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 2. januar 2017.

Sagsfremstilling:

Af kendelse af 20. december 2016 i nævnets sag 2016-2946, [klager] klager på vegne af [virksomhed] over advokat [A], fremgår bl.a.:

" 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 der ikke er tilstrækkelig hjemmel i købsaftalen til, at advokat [A] kan tilbageholde en del af købesummen til sikkerhed for et eventuelt krav mod sælger i for-

bindelse med lejeforholdets ophør. Advokatnævnet lægger til grund, at [virksomhed] ved [U]s e-mail af 19. juli 2016 har accepteret, at der tilbageholdes et beløb på 30.000 kr. til sikkerhed for forholdene omkring lejemålet og gulvvarmen.

Ved først at have tilbageholdt 110.000 kr., og senere, da der blev givet tilsagn fra [virksomhed] om tilbageholdelse af 30.000 kr. at have opretholdt en tilbageholdelse af 110.000 kr., har advokat [A] tilsidesat god advokatskik.

Advokstnævnet finder på den baggrund, at advokat [A] har tilsidesat god advokatskik, jf retsplejelovens § 126, stk. 1, og Advokatnævnet pålægger derfor i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, advokat [A] en bøde på 10.000 kr. "

Den 16. januar 2017 indbragte advokat [A] Advokatnævnets kendelse for domstolene, hvor sagen er under skriftveksling.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har på vegne af [virksomhed] påstået, at advokat [A] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have frigivet restkøbesummen uanset Advokatnævnets kendelse af 20. december 2016.

[Klager] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at det forhold, at kendelsen er indbragt for domstolene, er et forhold mellem advokat [A] og Advokatnævnet, som [virksomhed] ikke er part i.

Indklagede:

Advokat [A] har principalt påstået afvisning, subsidiært påstået frifindelse.

Til støtte for afvisningspåstanden har advokat [A] særligt gjort gældende, at han har indbragt Advokatnævnets afgørelse af 20. december 2016 i nævnets sag 2016-2946 for domstolene, hvilket har opsættende virkning. Allerede derfor henhører nærværende sag ikke under Advokatnævnets kompetence, hvorfor klagen skal afvises. Det bemærkes, at [virksomhed] herudover har udtaget stævning med påstand om frigivelse af det tilbageholdte beløb.

Til støtte for frifindelsespåstanden har advokat [A] særligt gjort gældende, at hans klient vil lide et uopretteligt tab, såfremt det tilbageholdte beløb frigives nu, og de civile domstole herefter i de verserende sager beslutter, at tilbageholdelsen er berettiget. Det må

navnlig antages, at [virksomhed] ikke kan/vil tilbagebetale beløbet til advokat [A]s klient, hvis beløbet først er frigivet.

Under alle omstændigheder bestrides det, at det skulle udgøre en tilsidesættelse af god advokatskik ikke at frigive beløbet nu, idet Advokatnævnets kendelse i nævnets sag 2016-2946 ikke er endelig. Byrettens afgørelse i den verserende sag, hvor Advokatnævnet selv er part, må således afventes, inden der endeligt kan tages stilling til, om det er i strid med god advokatskik at tilbageholde beløbet. På samme måde indbetales bøden ikke til statskassen, før der måtte foreligge afgørelse herom fra byretten.

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.

9 medlemmer:

Det fremgår af Advokatnævnets kendelse af 20. december 2016 i nævnets sag 2016-2946, at nævnet fandt, at advokat [A] har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, ved at have tilbageholdt en del af købesummen i en ejendomshandel, selv om betingelserne for købesummens frigivelse i øvrigt var til stede. Som følge heraf var advokat [A] forpligtet til at frigive købesummen, og den omstændighed, at advokat [A] har indbragt nævnets kendelse af 20. december 2016 for domstolene, ændrer ikke herpå, jf. bl.a. Østre Landsrets dom af 9. april 2010 gengivet i U2010.2069Ø.

Advokat [A] har derfor tilsidesat god advokatskik ved efter nævnets kendelse af 20. december 2016 at have undladt at frigive købesummen, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, og disse 9 medlemmer stemmer for, at advokat [A] i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, pålægges en bøde på 10.000 kr., idet bemærkes, at Advokatnævnets bøde på 10.000 kr. i medfør af Advokatnævnets kendelse af 20. december 2016 ikke indgår ved sanktionsfastsættelsen i denne sag, da kendelsen er indbragt for domstolene.

6 medlemmer:

Advokatnævnet har ved kendelsen af 20. december 2016 i nævnets sag 2016-2946 forholdt sig til og sanktioneret advokat [A] for at have tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, ved at have tilbageholdt en del af en af købesummen i en ejendomshandel, selv om betingelserne for købesummens frigivelse i øvrigt var til

stede. Der er derfor ikke grundlag for yderligere sanktioner for samme tilsidesættelse, og disse medlemmer stemmer for, at nærværende klage afvises.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

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

Herefter bestemmes:

Advokat [A] pålægges en bøde til statskassen på 10.000 kr."

Kendelsen blev af [A] indbragt for Retten i [bynavn] den 11. juli 2017.

[Organisation] indbragte på vegne af lejer den 21. oktober 2016 sagen om tilbagebetaling af depositum m.v. for Huslejenævnet i [bynavn] Kommune, der den 13. december 2017 traf afgørelse om, at [virksomhed] skulle tilbagebetale i alt kr. 31.048,23 senest den 15. februar 2018.

Forklaringer

[A] har forklaret, at han blev færdiguddannet jurist i 1997 og fik bestalling som advokat i 2000. Han er primært specialiseret i erstatningsret og lejesager. Han repræsenterede [Z] i forbindelse med handlen vedrørende ejendommen [adresse]. Det var [Z]s søster, [XX], som skulle bo i ejendommen.

Foreholdt brev af 19. april 2016 fra [A] til [ejendomsmægler], ekstrakten side 75-76, har han forklaret, at det anførte på side 2, 3. afsnit, rettelig refererer til pkt. 6. Dagen efter købsaftalen blev indgået, gjorde han opmærksom på, at der skulle være dokumentation for, at der ikke var udeståender med tidligere lejere. Det gjorde han, fordi [XX] havde fortalt, at hun havde hørt noget om, at ejendommen havde været lejet ud frem til kort tid før kø- bet. Han modtog ikke dokumentation fra [organisation] eller sælger i tilknytning til mailen af 28. april 2016 fra [ejendomsmægler]. Han var ikke klar over, at [U] den 3. maj 2016 havde sendt en mail til lejer om et udestående for istandsættelse. Det fik han først kendskab til, da [organisation] videresendte mailen til ham den 23. december 2016. Da han modtog brev af 17. juni 2016 fra [ejendomsmægler] med en indeståelse for eventuelle krav fra tidligere lejer, var han u- sikker på validiteten af indeståelsen. Derudover havde han ikke tillid til [U]. Han ville derfor sikre, at køber ikke risikerede at skulle have penge op af lommen på et senere tidspunkt som følge af krav fra tidligere lejere.

Han overvejede at slutte sagen på tilbageholdelse af 30.000 kr., da han modtog [organisation]s brev af 19. juli 2016. Han mente dog ikke, at 30.000 kr. var nok

til også at dække eventuelle sagsomkostninger til både Huslejenævnet og boligretten. Derfor fastholdt han dagen efter tilbagehold af 100.000 kr. [U] havde på det tidspunkt ikke oplyst noget om, hvorvidt sælger ville acceptere lejers forligsforslag. Han havde ingen dokumentation på det tidspunkt, ikke engang lejeaftalen. Han tilbageholdt i alt 110.000 kr., hvoraf de 10.000 kr. af det tilbageholdte beløb vedrørte gulvvarmen, som skulle udbedres for sælgers regning. Beløbet på 10.000 kr. blev frigivet, da gulvvarmen var bragt i orden. Da han modtog [U]s mail af 19. juli 2016, mente han fortsat ikke, at 30.000 kr. var nok, idet der skulle tage højde for eventuelle sagsomkostninger. Det drøftede han telefonisk med [U], som viste forståelse herfor. Derfor skrev [U] i mail af 12. juli 2016, at han skulle kontakte køber for at aftale det nærmere beløb, som skulle frigives. Han vurderede, at der samlet kunne blive tale om krav på omkring 100.000 kr.

Han opretholdt tilbageholdelsen efter Advokatnævnets kendelse af 20. december 2016, fordi han havde aftalt tilbageholdelsen med [U] og fordi kravet i henhold til lejeloven var fortrinsberettiget. Sælger havde på det tidspunkt fortsat ikke oplyst, om der var betalt et beløb til lejerne. Han modtog Huslejenævnets afgørelse af 20. december 2017. På den baggrund frigav han den 9. januar 2018 31.048, 23 kr. samt afsat til renter 2.000 kr. Den 10. januar 2018 frigav han restbeløbet, idet lejer oplyste, at sælger havde betalt i henhold til Huslejenævnets afgørelse.

I starten af 2017 anlagde sælger en civil sag mod køber vedrørende bl.a. frigivelse af det tilbageholdte beløb. Da de mødte i retten til den berammede hovedforhandling, var hele beløbet blevet frigivet, da kravet fra den tidligere lejer da var afklaret. Sagen blev derfor forligt uden hovedforhandling. Han husker ikke, hvordan spørgsmålet om sagsomkostninger blev afgjort.

Køber overvejede ikke at hæve handlen som følge af den manglende dokumentation for, at de fraflyttede lejere ikke havde et tilgodehavende mod sælger. Det var misligholdelsen for lille til, da et eventuelt krav højst ville kunne kapitaliseres til 40.000-50.000 kr.

[U] protesterede ikke imod, at han tilbageholdt et beløb på 10.000 kr. vedrørende gulvvarmen i stedet for at afregne beløbet over refusionen.

[XX] har forklaret, at hun arbejder på kontor. Hun bor i ejendommen [adresse]. Hun flyttede ind for ca. 2 år siden. Hun så, at huset var til salg og forestod alt det praktiske i forbindelse med købet, men det var hendes søster, som købte huset. Hun hørte først efter købet, at ejendommen tidligere havde været lejet ud. Hun fik det at vide af den tidligere lejer, der rettede henvendelse til hende for at få lov til at tage fotos af ejendommen, hvilket hun gav tilladelse til. Lejeren sagde ikke noget om en verserende sag ved Huslejenævnet, men nævnte, at udlejer ikke havde tilbagebetalt depositum. Hun tænkte da, at der kunne komme et krav i den anledning, hvilket hun drøftede med advokat [A]. Hun deltog i drøftelser med

advokat [A] om, hvor stort et beløb, der skulle tilbageholdes, og mener, at hun var bekendt med størrelsen af det tilbageholdte beløb. Hun var ikke involveret i spørgsmål om sælgers forlig med lejer i lejesagen, men modtog kopi af korrespondancen, som hun sendte videre til advokat [A].

Hun mener ikke, at ejendomsmægleren fortalte, at ejendommen havde været lejet ud, da købsaftalen blev underskrevet. Ejendommen havde stået tom et stykke tid, da de overtog ejendommen den 1. juni 2016, så der var heller ikke umiddelbart tegn herpå. Den tidligere lejer henvendte sig til hende, mens hun stod og malede, efter hun var flyttet ind i ejendommen. Hun ved ikke, om hun forud for det tidspunkt havde sagt til advokat [A], at der kunne være et udestående i forbindelse med tidligere lejemål. Hun mener ikke, at hun modtog brev fra lejer forud for underskrift før købsaftalen. Sælger anlagde et civil søgsmål mod hende vedrørende det tilbageholdte beløb. Dagen før de skulle møde i retten, betalte advokat [A] beløbet til sælger. Da de flyttede ind, virkede gulvvarmen ikke og den virkede stadig ikke ved fyringssæsonens start. Den blev først lavet i oktober eller november 2016 af et VVS-firma, som sælger sendte ud. Derefter blev 10.000 kr. af det tilbageholdte beløb frigivet.

Parternes synspunkter

[A] har i påstandsdokument af 22. marts 2018 anført følgende:

"Det gøres til støtte for de nedlagte påstande gældende,

at det af købsaftalen fremgår, at berigtigende skal sørge for betaling af krav vedrørende ejendommen, der påhviler sælger,

at sælger i forbindelse med handelen udlod at opfylde sin loyale oplysningspligt og mod bedre vidende erklærede, at der ikke eksisterede lejerkrav vedrørende ejendommen, selv om sælger var bekendt med fremsatte lejerkrav jf. bilag 43-44,

at lejerkrav, der rejses mod sælger hviler på ejendommen jf. lejelovens § 7, hvorfor berigtigende advokat er forpligtet til af det deponerede beløb at betale eventuelle lejerkrav,

at berigtigende advokat er forpligtet at tilbageholde tilstrækkelige midler til at betale eventuelle lejerkrav, der hviler på ejendommen,

at tilbageholdelse af kr. 100.000 til dækning af lejerkrav er berettiget efter aftalens indhold, herunder at beløbet størrelse ikke er urimeligt,

- at det i købsaftalen mellem sagsøgers klient og sælger var aftalt, at den berigtigende advokat af den deponerede købesum skulle indfri restancer m.v., pantekrav m.v. vedr. ejendommen,
- at et lejerkrav har fortrinsret i ejendommen iht. lejelovens § 7 og således udgør en restance/et pantekrav vedr. ejendommen, hvilket også kan udledes af besvarelsen af spørgsmål 2 fra Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg, bilag 47,
- at det derfor var berettiget og i overensstemmelse med parternes aftalegrundlag, da sagsøger på købers vegne tilbageholdt et rimeligt beløb til dækning af lejernes formodede krav,
- at størrelsen af det tilbageholdte beløb kr. 100.000,00 var sagligt og rimeligt begrundet, hvilket også kan udledes af besvarelsen af spørgsmål 9 fra Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg, herunder at lejerkrav iht. Lejelovens § 7 i praksis omfatter sagsomkostninger jf. bl.a. UfR 1999.1398 HD, og andre accessorier, såsom renter, jf. UfR 1997.1258,
- at det under sagen må lægges til grund, at størrelsen af det tilbageholdte beløb kr. 100.000,00 var rimeligt og sagligt begrundet, idet Advokatnævnet ikke har forholdt sig hertil i sin kendelse.
- at sagsøger på vegne af køber rettidigt fremsatte advokatforbehold vedr. eventuelle lejerkrav, og meddelte sælger, at handlen ikke kunne godkendes, før der forelå en afklaring heraf,
- at sælger i den forbindelse gav samtykke til, at der blev tilbageholdt et beløb til dækning af et eventuelt lejerkrav, således at handlen ville kunne godkendes, jf. bilag 15,
- at sælger meddelte sagsøger, at sagsøger selv måtte aftale størrelsen af det tilbageholdte beløb med køber, jf. bilag 15, hvilket Advokatnævnet må antages at have overset,
- at sælgers samtykke til tilbageholdelse af beløb til dækning af et eventuelt lejerkrav således ikke var begrænset til et beløb på kr. 30.000,00,
- at det også er i overensstemmelse med sædvanlig kutyme, at køber selv skønner over størrelsen af det tilbageholdte beløb, når det er aftalt, at der kan ske tilbageholdelse jf. besvarelsen af spørgsmål 8 fra Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg,
- at sælger først en uge efter sit samtykke til, at der kunne ske tilbageholdelse, gjorde gældende, at det maksimale, rimelige beløb kunne udgøre kr. 30.000,00,

- at sælgers indsigelse vedrørende tilbageholdelsen således kun omhandlede sagligheden af størrelsen af det skønnede beløb, og ikke det principielle i, om der kunne ske tilbageholdelse,
- at det relevante spørgsmål ved vurderingen af, om sagsøger har overtrådt god advokatskik, derfor er, om størrelsen af det tilbageholdte beløb kr. 100.000,00 (til dækning af hovedstol, sagsomkostninger, renter m.v.) er åbenbart urimeligt og usagligt begrundet, og ikke det principielle i, at der er sket tilbageholdelse,
- at sagsøgte, dvs. Advokatnævnet, ikke har taget stilling til sagligheden af sagsøgers skøn, hvorfor det under sagen må lægges til grund, at beløbet var rimeligt og sagligt begrundet.

Det gøres endvidere gældende,

- at det var i overensstemmelse med den oprindelige købsaftale og den efterfølgende aftale mellem sagsøgers klient og sælger, at der kunne tilbageholdes kr. 10.000,00 for fysiske mangler vedr. gulvvarme,
- at det fremgår af købsaftalens (bilag 2), side 8, at manglende funktion af gulvvarme udbedres af sælger eller af køber for sælgers regning, såfremt forholdet ikke er udbedret pr. overtagelsesdagen, hvorfor der netop var hjemmel i købsaftalen til at tilbageholde et beløb til udbedring af denne mangel, hvilket vilkår Advokatnævnet må antages at have overset,
- at det af Advokatnævnets begrundelse i kendelse af 20. december 2016 kun anføres, at tilbageholdelsen vedr. lejerkravet var uberettiget, hvorfor det modsætningsvis må lægges til grund, at det var berettiget at tilbageholde kr. 10.000,00 vedr. mangler ved gulvvarme,
- at det derfor under nærværende sag må lægges til grund, at det isoleret set ikke var i strid med god advokatskik at tilbageholde kr. 10.000,00 vedr. gulvvarme.

Vedrørende kendelse af 28. juni 2017 gøres det endvidere gældende,

- at beløbet kr. 10.000,00 vedr. gulvvarme blev frigivet i november 2016, hvorfor Advokatnævnets afgørelse af 28. juni 2017 ikke kan vedrøre dette forhold,
- at sagsøgte ikke har myndighed til at træffe realitetsafgørelse om, at sagsøgers klient skal frigive et beløb i ejendomshandel, idet dette spørgsmål skal afgøres ved de civile domstole og ikke ved Advokatnævnet,

- at Advokatnævnets kendelse af 20. december 2016 således efter sit indhold ikke kan være, at sagsøgers klient skulle frigive dette beløb,
- at sagsøger derfor ikke har tilsidesat en kendelse fra Advokatnævnet ved ikke i strid med sin klients instruks at frigive et beløb,
- at sagsøger ikke kan have været forpligtet til at frigive beløbet i strid med sin klients instruks, særligt ikke så længe der verserer en retssag om tilbageholdelsens berettigelse ved de civile domstole,
- at ovenstående så meget desto mere gør sig gældende i et tilfælde, hvor en frigivelse ville kunne medføre et uopretteligt tab for klienten, såfremt domstolene måtte nå frem til, at tilbageholdelsen var berettiget,
- at afgørelsen U.2010.2069Ø vedrører en sag om interessekonflikt - hvor en advokat ensidigt kan vælge at udtræde af en sag for at "efterleve" en kendelse fra Advokatnævnet - og ikke en sag om tilbageholdelse af et beløb i en ejendomshandel, hvor kun klienten kan træffe beslutning om frigivelse m.v., hvorfor den pågældende afgørelse ikke har nogen præjudikatsværdi under nærværende sag."

Advokatnævnet har i påstandsdokument af 20. marts 2018 anført følgende:

"Advokatnævnet gør - i overensstemmelse med de indbragte kendelse - overordnet gældende, at advokat [A] har tilsidesat reglen om god advokatskik i retsplejelovens § 126, stk. 1, og i overensstemmelse med praksis for bødefastsættelsen er pålagt en bøde på kr. 10.000 i kendelse af 20. december 2016 i sag 2016-2946 og på kr. 10.000 i kendelse af 28. juni 2017 i sag 2017-112.

Vedrørende BS 50-59/2017 (kendelse af 20. december 2016 i sag 2016-2946)

Ad tilsidesættelse af god advokatskik

Det gøres gældende, at sagsøgeren har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, ved som berigtigende advokat at have tilbageholdt en del af købesummen over for sælger, som går ud over det beløb, som parterne havde aftalt kunne tilbageholdes.

Der henvises til Advokatnævnets begrundelse, side 12-13, i den indbragte kendelse (bilag 32), citeret ovenfor.

En berigtigende advokat kan alene tilbageholde en del af købesummen, såfremt parterne har indgået aftale herom. I nærværende sag har sælger alene accepteret, at køber og sagsøger kunne tilbageholde 30.000 kr., jf. bilag 21.

Sagsøger har derfor ved tilbageholdelsen af kr. 110.000 tilsidesat god advokatskik.

Størrelsen af det tilbageholdte beløb har ingen betydning i forhold til vurderingen af, om god advokatskik i henhold til retsplejelovens § 126, stk. 1, er tilsidesat.

Til støtte herfor henvises blandt andet til Mogens Holm og Henrik Stakemann Spang Hanssen, "God Advokatskik" 2. udgave (2002) ved Henrik Bitsch, hvoraf følger af side 108:

"c.6.e. Tilbageholdelse af købesum

Advokater, der repræsenterer købere af fast ejendom, må ikke medvirke til, at der i beløb, som i forbindelse med en ejendoms-handel er deponeret, tilbageholdes eller modregnes beløb uden sælgers udtrykkelige samtykke, eksempelvis under påberåbelse af mangler ved ejendom. [...] Baggrunden er, at det deponerede beløb skal frigives, så snart frigivelsesbetingelserne er opfyldt."

Endvidere følger det af Birgitte B. Blenstrups artikel; "Berigtigende advokats afgang til tilbageholdelse i ejendomshandler", optrykt i Advokaten 11/2005 side 30 ff., at:

"Det er som udgangspunkt en tilsidesættelse af god advokatskik, at advokater, der berigtiger ejendomshandler, medvirker til, at der for eksempel til udbedring af påståede mangler ved ejendommen tilbageholdes eller modregnes beløb, der i forbindelse med ejendomshandelen er deponeret hos advokaten."

Derudover henvises til "God advokatskik - Domssamling" (2014), side 230-235 af Jakob S. Arrevad, hvor der fremgår talrige eksempler på domme og kendelser over advokater, som har tilbageholdt dele af købssummen i strid med god advokatskik. Se endvidere U.2006.1396 H.

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at sagsøger har tilsidesat god advokatskik ved at tilbageholde den del af købesummen, som overstiger parternes aftale.

Ad hjemvisning

Sagsøger har i stævningen påstået hjemvisning med henvisning til, at sagsøgte, ifølge sagsøger, ikke specifikt har forholdt sig til, eller differentieret mellem, tilbageholdelse af beløb for lejerkrav og VVS-krav. Hertil gør sagsøgte gældende, at differentiering i tilbageholdelseskravet ikke har betydning i relation til vurderingen af, om tilbageholdelse af købesummen var i strid med god skik.

Ad sanktion

Med ikrafttræden den 1. august 2007 er "normalbøden" for tilsidesættelser af god advokatskik som følge af tilbageholdelse af beløb i købesummen 10.000 kroner, jf. blandt andet Advokaten 09/07, side 34-35, og "God advokatskik - Domssamling" (2014), side 230-235 af Jakob S. Arrevad. Sagsøgers tilsidesættelse i nærværende sag er omfattet af denne praksis.

Det gøres derfor gældende, at den af Advokatnævnet fastsatte sanktion er passende. Der henvises til Højesterets dom af 12. december 2017 i sag 237/2016.

Vedrørende sag nr. BS 15-917/2017 (kendelse af 28. juni 2017 i sag 2017-112)

Ad efterlevelse af Advokatnævnets kendelse

Advokatnævnets afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, men kan underkastes domstolsprøvelse, jf. retsplejelovens § 127 c, stk. 5.

Domstolsprøvelse sker efter retsplejelovens § 147 d.

I retsplejelovens § 147 d, stk. 2, 2. pkt., er anført: "*Sagsanlæg har opsættende virkning for så vidt angår afgørelser, der er truffet i medfør af § 147 c, stk. 1*" (tilsidesættelser af god advokatskik).

Betydningen af § 147 c, stk. 2, 2. pkt., har været tidligere genstand for domstolsprøvelse tidligere, blandt andet i U.1997.359 H og især U.2010.2069 Ø, hvor dette spørgsmål var hovedemnet. Landsretten anfører i afgørelsen:

"Den opsættende virkning må efter bestemmelsens ordlyd og forarbejderne hertil forstås således, at den alene angår fuldbyrdelsen af de sanktioner i form af irettesættelse og almindelig bøde, der knytter sig til Advokatnævnets afgørelse efter retsplejelovens § 147 c, stk. 1, hvorimod der ikke efter bestemmelsen eller den sammenhæng, hvori den indgår, er holdepunkter for at antage, at sagsanlæg suspenderer de pligter, der i tilfælde af tilsidesættelse kan sanktioneres i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1. I den forbindelse bemærkes, at i det omfang Advokatnævnet formelt havde truffet afgørelse om at fratage advokaten den pågældende sag efter retsplejelovens § 147 c, stk. 2, eller man - som anført af advokat [Q] - måtte forstå afgørelsen som indeholdende et implicit forbud mod at fortsætte med sagen, ville indbringelse af et sådant forbud for domstolene ikke have opsættende virkning, jf. retsplejelovens § 147 d, stk. 2, 2. pkt., modsætningsvis."

Den modsætningsvise henvisning til, at afgørelser om fratagelse af en sag ikke har opsættende virkning, understøttes af, at afgørelser efter § 147 c, stk. 2, 2. pkt., oprindeligt var indeholdt i bemærkningerne til lovforslag nr. L. 150 af 12. marts 1982, men ikke var medtaget i selve lovforslaget og den senere lovbestemmelse.

Der var i den pågældende sag tale om interessekonflikt, og landsretten anførte yderligere:

"Efter de advokatetiske reglers punkt 3.2.5. [nu punkt 12.6] skal en advokat straks, når der foreligger en interessekonflikt eller en nærliggende risiko herfor, udtræde af sagen i forhold til alle involverede klienter.

Herefter, og i øvrigt af de i Advokatnævnets kendelse af 5. december 2008 anførte grunde, tages nævnets påstand om stadfæstelse af kendelsen til følge."

Kendelsens begrundelse var:

"Indklagede indbragte nævnets kendelse af 21. maj 2008 for retten, men hævdede sagen igen, da den sag, som indklagede førte for sin klient, blev forligt. Indklagede findes på denne baggrund at have fortsat repræsentationen af sin klient på samme baggrund, som nævnet ved sin kendelse havde sanktioneret som værende i strid med god advokatskik.

Indklagede findes herved på ny at have tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1."

Det gøres gældende, at Advokatnævnet med rette har fundet, at en manglende efterlevelse af Advokatnævnets første kendelse er en selvstændig tilsidesættelse af god advokatskik.

Hvis sagsøgers synspunkt og mindretallet i Advokatnævnets afgørelse skulle være gældende, vil en fortsat tilsidesættelse af god advokatskik ikke kunne sanktioneres. Tilsidesættelsen vil kunne fortsætte upåtalte under domstolsbehandling, der kan strække sig over endog lange perioder.

Det gøres gældende, at en manglende efterlevelse af Advokatnævnets afgørelse, som en ny og selvstændig tilsidesættelse, kan sanktioneres – uafhængig af domstolsprøvelse af afgørelsen – og uafhængig af resultatet af domstolsprøvelsen af den første afgørelse.

Der er ikke tale om bedømmelse af samme sag. Den første sag drejer sig om, hvorvidt det er i overensstemmelse med god advokatskik at tilbageholde en

del af en købesum. Den anden sag drejer sig om manglende efterlevelse af en afgørelse fra den kompetente myndighed.

Der er heller ikke tale om "dobbel straf" (ne bis in idem), idet der for det første ikke er tale om en straf, men om en disciplinær sanktion, og for det andet, da der netop er tale om to forskellige selvstændige tilsidesættelser.

Ad retlig interesse

Fuldmagt for klager var fremlagt for Advokatnævnet og er i sag BS 15-59/2017 fremlagt som bilag A, hvortil der henvises.

Ad sanktion

Med ikrafttræden den 1. august 2007 er "normalbøden" for tilsidesættelser af god advokatskik kr. 10.000. Der foreligger ikke i nærværende sag grundlag for at fravige udgangspunktet for sanktionsfastsættelse, hvorefter sanktionen findes passende fastsat, jf. Højesterets dom af 12. december 2017 i sag 237/2016.

Det bemærkes, at Advokatnævnets bøde på kr. 10.000 i medfør af Advokatnævnets kendelse af 20. december 2016 ikke indgår ved sanktionsfastsættelsen i denne sag, da kendelsen var indbragt for domstolene."

Retten's begrundelse og afgørelse

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

Vedrørende Advokatnævnets kendelse af 20. december 2016

Som berigtigende advokat var det advokat [A]s pligt at frigive den deponerede købesum, når betingelserne herfor i købsaftalen var opfyldt. Tilbageholdelse af købesum kunne således alene ske, såfremt parterne havde indgået aftale herom, eller der forelå et udtrykkeligt samtykke fra sælger.

Der er ikke i købsaftalen tilstrækkelig hjemmel til, at advokat [A] kunne tilbageholde en del af købesummen til sikkerhed for sælgers udbedring af mangler ved gulvvarme og til sikkerhed for et eventuelt krav fra tidligere lejer.

Efter købsaftalens indgåelse var der mellem advokat [A] og sælger af ejendommen drøftelser om udbedring af mangler ved gulvvarme samt et muligt lejerkrav. Sælger afviste ved mail af 19. juli 2016 advokat [A]s tilkendegivelse om tilbageholdelse af 110.000 kr. i købesummen og meddelte, at han alene ville acceptere et tilbageholdelse af 30.000 kr.

Ved at tilbageholde 110.000 kr. af købesummen og opretholde denne, uagtet at sælger alene gav samtykke til tilbageholdelse af 30.000 kr., har advokat [A] tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

Den fastsatte bøde på 10.000 kr., der ses at være i overensstemmelse med Advokatnævnets praksis, findes passende.

Vedrørende Advokatnævnets kendelse af 28. juni 2017

Advokat [A] indbragte den 16. januar 2017 Advokatnævnets kendelse af 20. december 2016 for retten og opretholdt tilbageholdelsen af 110.000 kr. i købesummen. Sælger klagede den 2. januar 2017 til Advokatnævnet over den fortsatte tilbageholdelse i købesummen.

Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt indbringelse af Advokatnævnets kendelse af 20. december 2016 har opsættende virkning, skal retten bemærke, at det fremgår af retsplejelovens § 147 d, stk. 2, 2. pkt., at sagsanlæg har opsættende virkning for så vidt angår afgørelser, der er truffet i medfør af § 147 c, stk. 1. Af § 147 c, stk. 1, følger, at Advokatnævnet, når nævnet har fundet, at en advokat har tilsidesat god advokatskik, kan tildele advokaten en irettesættelse eller pålægge vedkommende en bøde.

I betænkning nr. 871/1979 er udkast til § 147 a, stk. 2, med følgende ordlyd (betænkningens side 75):

"Advokatnævnets afgørelser kan fuldbyrdes, når de er blevet endelige..."

I lovforslagets § 147 d, stk. 2, fik bestemmelsen sin nugældende sålydende ordlyd (FT 1981-82, tillæg A, spalte 3770):

"Indbringelse skal ske inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Sagsanlæg har opsættende virkning for så vidt angår afgørelser, der er truffet i medfør af § 147 c, stk. 1."

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser vedrørende § 147 d, stk. 2, blandt andet (FT 1981-82, tillæg A, spalte 3806):

"For så vidt angår de sanktioner i form af advarsel, irettesættelse og bøde samt fratagelse af en sag, der er nævnt i § 147 c, stk. 1 og 2, skal advokaten anlægge sagen imod nævnet. Sagsanlæg har i disse tilfælde opsættende virkning."

Efter ordlyden af retsplejelovens § 147 d, stk. 2, 2. pkt., og forarbejderne sammenholdt med Østre Landsrets dom, trykt i UfR2010.2069Ø, må bestemmelsen forstås således, at den alene angår fuldbyrdelsen af de sanktioner, der

knytter sig til Advokatnævnets afgørelser efter retsplejelovens § 147 c, stk. 1. Der er ikke holdepunkter for at forstå bestemmelsen således, at sagsanlæg suspenderer de pligter, der i tilfælde af tilsidesættelse kan sanktioneres i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1.

Retten finder herefter, at advokat [A] ved ikke at efterleve Advokatnævnets kendelse af 20. december 2016 på ny har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

Retten finder ikke grundlag for at tilsidesætte Advokatnævnets valg af sanktion eller fastsættelse af bødens størrelse.

Vedrørende sagens omkostninger bestemmes det, at advokat [A] skal betale sagsomkostninger til Advokatnævnet med 25.000 kr. til dækning af udgift til advokatbistand. Retten har herved lagt vægt på sagernes karakter, omfang og resultat.

Thi kendes for ret:

Advokatnævnets kendelser af 20. december 2016 og 28. juni 2017 stadfæstes.

Advokat [A] skal inden 14 dage betale til Advokatnævnet 25.000 kr. i sagsomkostninger.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Ulla Tange Christensen
dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Næstved, den 14. juni 2018.

Gitte Lene Pedersen, kontorfuldmægtig