

København, den 27. februar 2015

Sagsnr. 2014 - 2247/MKJ
3. advokatkreds

K E N D E L S E

Sagens parter:

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

Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at [indklagede], der var rådgiver og berigtigende advokat i forbindelse med en ejendomshandel, har tilsidesat god advokatskik ved ikke at henlede opmærksomheden på mangler i tilstandsrapporten.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 31. juli 2014.

Sagsfremstilling:

Det fremgår af sagen, at [X] og [klager] erhvervede ejendommen [adresse], [bynavn 2], med overtagelsesdag den 1. april 2013.

Handlen blev formidlet af [ejendomsmæglerfirma] [Y], og handlen var omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kap. 1, idet sælger havde foranlediget, at der var udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen, ligesom der var indhentet ejerskifteforsikringstilbud.

[Indklagede] bistod [X] og [klager] i forbindelse med handlen.

Af tilstandsrapporten, version 7.0, fremgår bl.a.:

"Dato

Udløbsdato

09-11-2012

09-05-2013

[...]

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype:

Enfamiliehus

Hustype:

Kan ikke beskrives generelt

[...]

1	A	Beboelse	1877	[...]
2	B	Carport	1972	[...]
3	C	Udhus/skur	1972	[...]

[...]”.

Af den bygningsagkyndiges bemærkninger til de enkelte bygningsdele fremgår under punkt 5 – kældre/krybekældere/terrændæk følgende, idet den bygningsagkyndige gav karakteren K1 for skaden:

”Der er fugtgennemgang i kældervægge samt løst og afskallet puds.

Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder og der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. Kælderen fremstår generelt tør og veludluftet.”

Den bygningsagkyndige gav endvidere en række negative karakterer (K1-K3) vedrørende vådrum.

Af den bygningsagkyndiges generelle kommentarer fremgår:

”Den gamle fiskerbolig er beliggende tæt på [...] og [...] og bygget i områdets byggetradition.

Vedligeholdelsesstanden fremstår god.

P.g.a. den nære beliggenhed mod [...], må der forventes at skulle udføres løbende grundig forebyggende vedligeholdelse af huset klimaskærm – facader, tag, udv. træværk, døre og vinduer.

Bygningen er siden opførelsen blevet ombygget. Enkelte konstruktioner og indretninger er derfor ændret.

Bl.a. er der sat nye vinduer i huset og husets indretninger er ændret.”

Af det i forbindelse med handlen fremlagte ejerskifteforsikringstilbud fremgår bl.a. følgende:

”Forbehold

For begge tilbud gælder disse forbehold/klausuler

[...]

- *Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 5.2, 6.1, 6.2, 6.3 og 7.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.”*

Det fremgår af sagen, at købsaftalen var underskrevet af [X] og [klager] med advokatforbehold, og at [indklagede] bl.a. betingede sin godkendelse af, at der kunne tilvejebringes et forsikringstilbud uden forbehold.

[Forsikringsselskab 1] fremsatte den 3. december 2012 tilbud på forsikring, men der var i tilbuddet forbehold, hvilke [X] og [klager] besluttede at acceptere med den følge, at dette forbehold for handlen bortfaldt. [X] og [klager] tegnede ikke forsikring hos [forsikringsselskab 1], men derimod hus- og grundejerforsikring hos [forsikringsselskab 2], mens ejerskifteforsikringen blev tegnet hos [forsikringsselskab 3].

[X] og [klager] konstaterede efter overtagelsen problemer med fugt og skimmelsvamp og anmeldte forholdene til forsikringsselskaberne.

[Forsikringsselskab 3] afviste i al væsentlighed at dække skaderne forårsaget af fugt og henviste bl.a. til de for forsikringen gældende forbehold, mens [forsikringsselskab 2] accepterede at dække en kloakskade under huset, men afviste at kloakskaden havde været årsag til fugt og skimmelsvamp i visse rum i huset.

[Klager] har for Advokatnævnet fremlagt skønserklæring af 12. januar 2015 med [forsikringsselskab 3] [forsikringsselskab 2], [virksomhed 1] (tidligere [...]) og sælgerne [A] og [B] som skønsmænd. Af skønserklæringen fremgår bl.a., at ejendommen pt. er ubeboelig, og at der er konstateret betydelige skader.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke i forbindelse med gennemgang af handlens dokumenter at have henledt opmærksomheden på, at der i tilstandsrapporten ikke var valgt hustype, og ved ikke at have opdaget, at sælgers besvarelse af spørgsmål 7 og 8 manglede i tilstandsrapporten.

Til støtte herfor [klager] bl.a. gjort gældende, at han og hans hustru herved ikke fik meget vigtige lovpligtige informationer om den type hus, som de købte, bl.a. om, at ”fundamentet i et landhus ikke er sikret mod bevægelser og normalt heller ikke mod opstigende grundfugt”.

Hvis han havde været bekendt med disse lovpligtige informationer, havde han stillet krav om at se fugtmålingerne og i langt højere grad undersøgt ejendommen eller krævet et nedslag i købesummen.

Grunden blev oversvømmet i december 2011 ved den stormflod, der ramte hele nordkysten. Det ville som boligadvokat have været naturligt at fremføre dette spørgsmål, når det havde været et standardspørgsmål i sælgeroplysningsskemaet frem til 1. maj 2012.

Med disse informationer burde [indklagede] have indhentet tidligere tilstandsrapporter for ejendommen.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at hun har gennemført den juridiske del af handlen omhyggeligt og korrekt.

[Indklagede] har endvidere anført, at hun under sit møde med [klager] og hans hustru oplyste, at en ejerskifteforsikring kun dækker i forhold til byggeskik. Hun anbefalede [klager] at tegne ejerskifteforsikring hos [forsikringsselskab 1], men [klager] ønskede at tegne den billigere ejerskifteforsikring hos [forsikringsselskab 3].

Med hensyn til den manglende oplysning om hustypebeskrivelse er det hendes erfaring, at hvis en ejendom har gennemgået bygningsændringer, som tilfældet er i nærværende sag, angiver den

bygningssagkyndige ikke hustypevalg. By- og Boligministeriet oplyste i december 2012, at de bygningssagkyndige i ca. 15% af tilfældene i de tilstandsrapporter, der var udfærdiget efter 1. maj 2012 havde anført ”ingen hustype valgt”, hvilket passer meget godt med de handler, som hun havde i denne periode. Det fremgår af Betænkning om huseftersynsordningen, at hustypevalget udgør et supplement til tilstandsrapporten, der ikke har indflydelse på bygningsgennemgangen og/eller den bygningssagkyndiges ansvar.

Af hendes noter fremgår, at ejendommens alder blev drøftet på mødet, ligesom det af så vel købsaftale, BBR-ejermeddelelse og tilstandsrapporten fremgår, at der var tale om en gammel ejendom, og at der måtte påregnes vedligeholdelse. Hun spurgte under mødet med [klager] nærmere ind til resultatet af den gennemgang, som [klager] havde foretaget med egne bygningssagkyndige, en tømrer og VVS rådgiver, og der var på den baggrund ikke oplysninger i sagen, som kunne indikere, at ejendommen var i sådan stand, som det efterfølgende viste sig at være tilfældet.

Med hensyn til klagen over, at hun ikke sikrede, at sælgeren besvarede spørgsmålet om, hvorvidt grunden i periodevis havde været oversvømmet bemærkes, at den aktuelle fortrykte version af tilstandsrapporten ikke angiver, at sælgeren skulle svare herpå. Version 6.0. var ikke længere aktuel på handelstidspunktet.

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 lægger til grund, at [indklagede] ikke problematiserede, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten ikke havde anført hustype, hvilket blev et krav den 1. maj 2012.

Advokatnævnet finder, at det påhviler en berigtigede advokat at påse, at købere af fast ejendom får sædvanlig og lovpligtig information i forbindelse med handlen, og at [indklagede] derfor har

tilsidesat god advokatskik ved ikke at have inddraget forholdet i sin godkendelse af købsaftalen overfor den medvirkende ejendomsmægler.

Ligeledes finder Advokatnævnet, at oplysningerne om ejendommen i den givne situation gav anledning til, at [indklagede] rekvirerede den tidligere tilstandsrapport for ejendommen i forbindelse med sin rådgivning af [klager].

Derimod finder Advokatnævnet, at det ikke er godtgjort, at der i øvrigt er mangler i tilstandsrapporten, som [indklagede] skulle have påset. Advokatnævnet lægger i den forbindelse til grund, at spørgsmål i sælgeroplysningsskemaet om oversvømmelse på grunden ikke længere indgik i de spørgsmål, som sælger skulle svare på, ligesom det ikke er godtgjort, at der skulle have været et spørgsmål 8 til sælger om indervægge og skillevægge, som var fjernet i den udleverede tilstandsrapport.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] 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.

Herefter bestemmes:

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

På nævnets vegne

Jørgen Lougart