

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [X] på vegne af [ejerforening] klaget over advokat [indklagede], [by 1].

Klagens tema:

[X] har på vegne af [ejerforening] klaget over, at advokat [indklagede], der var administrator for [grundejerlauget], har tilsidesat god advokatskik ved på uberettiget vis at forsøge at hæve 573.250 kr. hos [ejerforening] i forbindelse med en tilkendt erstatning for ekspropriation ved anlæg af letbanen i [by 2].

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 15. oktober 2021.

Sagsfremstilling:

Denne sag udspringer af en tvist i [grundejerlauget] og de heri sammensluttede [antal] ejerforeninger, herunder [ejerforening], om fordelingen af tilkendte erstatninger for ekspropriation ved anlæg af letbanen på [område] i [by 2]. Advokat [indklagede] og hans kontor var gennem en årrække advokater/administrator for [grundejerlauget].

Den 26. maj 1998 blev der mellem [antal] ejerforeninger, heriblandt [ejerforening], indgået samarbejdsaftale for [grundejerlauget]. Efter aftalens § 4 var formålet med foreningen at administrere fællesanligger for [ejerforeningerne] m.fl., herunder bl.a. at vedligeholde de fælles anlæg, stier og veje.

Af aftalens § 6 fulgte bl.a., at grundejerlauget skulle antage en ejendomskyndig administrator til varetagelse af den daglige drift, udarbejdelse af budgettet og til at føre et forsvarligt regnskab under grundejerlaugets og de(n) af grundejerlauget valgte statsautoriserede revisor(er)s kontrol.

I en e-mail af 21. august 2018 til [Y], der var tovholder på letbanesagen og i øvrigt formand for [ejerforening], og repræsentanter fra de øvrige blokke, skrev advokat [A], som var kollega til advokat [indklagede], vedrørende fordeling af erstatningerne for ekspropriationen, at han tænkte, at hver enkelt berørt blok ville få tilkendt sin egen erstatningssum, der helt naturligt skulle tilfalde den enkelte blok. Han mente endvidere, at de blokke, som ikke var berørt af ekspropriationen, ikke skulle være en del af sagen, men at de på møder i grundejerlauget ville blive orienteret om status.

Ved e-mail af 27. august 2018 til advokat [A] anførte [Y] i relation til ovenstående e-mail bl.a., at de tidligere havde drøftet dette spørgsmål på et møde i grundejerlauget, og at opfattelsen var, at erstatning for den permanente ekspropriering tilhørte den berørte ejerforening, hvor imens den midlertidige erstatning skulle tilfalde grundejerlauget, som det skete med lejeindtægten for parkeringsarealet fra kommunen. Endvidere fremgik det, at han var kommet i tvivl om, hvorvidt bestyrelserne i [ejerforening] og [...] overhovedet legalt kunne aftale dette, eller om det skulle bringes op på en generalforsamling.

Der blev den 28. august 2018 afholdt et møde, hvor bl.a. fordeling af erstatningssummer blev drøftet.

Den 3. september 2018 sendte advokat [A] en e-mail til [Y] m.fl., og det fremgik heraf bl.a., at det hovedsagligt var [ejerforening] og [...], der var berørt af ekspropriationen, og at [grundejerlauget] ikke ejede arealerne, men indirekte blev berørt ved at have investeret i arealerne, som grundejerlauget drev og via parkeringsordningen profiterede på. Endvidere fulgte det om mødet, der var afholdt den 28. august 2018, bl.a.:

”Fordeling af erstatningssummer blev drøftet. Erstatningssum tilkendt for permanente ekspropriationer tilkommer hver enkelt ejerforening selv. Der blev orienteret om, at erstatningssummer for midlertidige ekspropriationer i [grundejerlauget]-regi er aftalt skal tilfalde [grundejerlauget]. [A] mente, at Blok [...], [ejerforening] og Blok [...] i deres årlige generalforsamlinger i efteråret skulle fremsætte forslag herom til generalforsamlingens godkendelse. Forslaget bør

indeholde/formuleres dels som en bemyndigelse til bestyrelsen om at få tilknyttet advokatbistand til den fulde proces og under betingelser som fremgået i brev af 20. juli 2018 fra [A], herunder til at anlægge eventuelle retssager (som vil være dækket af retshjælpsforsikring, jf. nedenfor). Forslaget bør også indeholde/formuleres som en godkendelse af aftalen i [grundejerlauget]-regi om, at erstatningssummer for midlertidige ekspropriationer tilfalder [grundejerlauget] (fremfor de respektive ejerforeninger selv).”

Af referat af bestyrelsesmøde i [grundejerlauget] af den 16. november 2020 fremgik bl.a., at advokat [indklagede] deltog i mødet, og at [ejerforening] meddelte, at de i forbindelse med den verserende ekspropriationssag ikke fremover ønskede at være repræsenteret af grundejerlaugets advokat, hvorfor de havde tilknyttet deres egen advokatrådgiver. Det blev aftalt, at denne snarest kontaktede advokat [indklagede] for at aftale det videre forløb omkring varetagelsen af de fremtidige interesser.

Ved erstatningsforslag af 22. april 2021 blev [ejerforening] af [institution] tilbudt en erstatning på 2.104.500 kr. samt 25.000 kr. som godtgørelse for sagkyndig bistand.

Mandag den 21. juni 2021 blev der afholdt bestyrelsesmøde i [grundejerlauget], og af referatet herfra fremgik bl.a., at advokat [indklagede] var til stede som administrator, og at:

”Angående de tilkendte erstatninger, skal de delerstatninger, der vedrører forhold, der henhører under grundejerlaugets anlægs- eller vedligeholdelsesudgifter refunderes til grundejerlauget.

Det er endvidere tidligere besluttet, at grundejerlaugets advokat/administrator skulle repræsentere såvel grundejerlauget, som [...], blok [...], [ejerforening] og blok [...] under ekspropriationssagerne samt at grundejerlauget afholdt udgiften til advokatbistand, imod at indtræde i retten til de tilkendte godtgørelser.

Administrator udsender opgørelse / opkrævning til blok [...], [ejerforening] og blok [...].”

I et brev af 23. juni 2021 til [ejerforening] anførte advokat [indklagede] bl.a. vedrørende refusion af erstatningsbeløb, som henhørte under [grundejerlauget]s vedligeholdelse eller anlægsforpligtelse, følgende:

”Idet jeg vedlægger det reviderede erstatningsforslag fra [institution] af 25. maj 2021 skal jeg anmode om, at [ejerforening] refunderer følgende delerstatninger til grundejerlauget.

<i>For udlæg af areal til ny privat fællesvej, i alt [...] m²</i>	<i>kr.</i>	<i>488.250,00</i>
<i>For midlertidig brug af arbejdsareal, tab af [by 2] hegn og beplætning</i>	<i>kr.</i>	<i>60.000,00</i>
<i>Godtgørelse for sagkyndig bistand</i>	<i>kr.</i>	<i><u>25.000,00</u></i>
<i>Refusion i alt</i>	<i>kr.</i>	<i><u>573.250,00</u></i>

Refusionsbeløbet bedes indbetalt på grundejerlaugets Nemkonto, reg.nr. [...], konto nr. [...]"

Fakturaen af 23. juni 2021 blev ikke betalt af [ejerforening], og beløbet af 573.250 kr. blev herefter af advokat [indklagede] på vegne af [grundejerlauget] sat til automatisk overførsel den 1. oktober 2021 sammen med de sædvanligt opkrævede udgifter til a conto varme og fællesudgifter.

Den 24. september 2021 skrev [X] i en e-mail til advokat [indklagede], at [ejerforening] havde modtaget opkrævning på i alt 667.998,08 kr., herunder 573.250 kr. for ekspropriation, jf. brev af 23. juni 2021, fra [grundejerlauget] for perioden den 1. oktober til den 31. oktober 2021, og at [ejerforening] på intet tidspunkt havde accepteret kravet, og derfor blev meget overrasket og stillede sig uforstående over for denne post på ejerforeningens seneste opkrævning. Endvidere fremgik det, at betalingen selvfølgelig var afvist, da foreningens advokat ikke kunne se, at grundejerlaugets krav var begrundet, og at det blev overvejet, om forholdet skulle medføre en klage til Advokatnævnet.

Ved e-mail af samme dag svarede advokat [indklagede], at han havde noteret, at beløbet på 573.250 kr. blev afvist, at han bemærkede, at opkrævningen tidligere var vedtaget af grundejerlauget, og at der tidligere var udsendt et særskilt opkrævningsbrev herom. Han anførte endvidere, at opkrævningen var indlagt i det faste opkrævningssystem, hvilket kunne medføre en fejlhævning, men at i alle tilfælde hvor betalingen måtte bero på en fejl eller uopmærksomhed, ville grundejerlauget tilbageføre ekspropriationsbeløbet.

Advokat [indklagede] har til sagen oplyst, at [grundejerlauget] var en større administration og administreredes som en egentlig administration, hvorfor der i [indklagede]s interne system herefter blev oprettet en systemopkrævning, der udgik fra [indklagede]s kontor sammen med og som en del af den ordinære opkrævning til ejerforeningerne pr. 1. oktober 2021.

Den nye advokat for [ejerforening], advokat [B], fremkom den 15. november 2021 med en vurdering og indstilling vedrørende [ejerforening]s retsstilling overfor [grundejerlauget] og kravet om refusion af erstatning som led i ekspropriationen. Det fremgik, at sagen var opstået i forbindelse med, at advokat [indklagede] den 23. juni 2021 anmodede om, at [ejerforening] samlet refunderede 573.250 kr. Endvidere fulgte det af indstillingen bl.a.:

”Refusionen af dette beløb er tidligere blevet afvist af Ejerforeningen, idet erstatningsbeløbet er tilkendt Ejerforeningen som ejere af det berørte og hertil eksproprierede areal. [...]

Den 14. oktober 2021 afholdt undertegnede møde med [indklagede], under hvilket [indklagede] begrundede Grundejerlaugets krav med, at der i 1998 var indgået en samarbejdsaftale mellem Grundejerlauget og [ejerforening], og at den interne fordeling af erstatningen mellem Grundejerlauget og Ejerforeningen var aftalt tilbage i 2018 og med afsæt i netop samarbejdsaftalen.

Det ses at være korrekt, at emnet tidligere har været drøftet og diskuteret mellem parterne, men at der ligefrem skulle være indgået en bindende aftale herom, frembyder materialet imidlertid intet om. Under alle omstændigheder skal en sådan aftale naturligvis fremlægges og besluttet af generalforsamlingen, hvilket den - ud fra sagens materiale - aldrig er blevet.

Hvis det mod forventning kunne lægges til grund, at der var indgået en aftale som anført ovenfor, skal jeg henvise til ekspropriationsforretningen den 3. marts 2021, under hvilken undertegnede og [indklagede] begge var til stede.

[...]

Det blev under forretningen oplyst, at Grundejerlauget skulle modtage erstatning for midlertidigt brug af arbejdsareal svarende til de midlertidigt mistede parkeringspladser. Hvorimod ejerforeningerne, herunder Ejerforeningen, skulle modtage erstatning for permanent afståelse af areal, tab af beplantning mv. samt ejendomsskattekomensation.

[...]

På baggrund af ovenstående, er det således undertegnedes samlede vurdering, at Grundejerlaugets krav af 23. juni 2021 er uberettiget, hvorfor jeg indstiller Ejerforeningen til at afvise kravet i sin helhed.

Af referat af bestyrelsesmødet den 15. november 2021 i [grundejerlauget] fremgik bl.a., at den nye formand for [ejerforening] [Z] oplyste, at der til Advokatnævnet var indgivet en adfærdsklage over administrator, idet advokat [indklagede] efter opfattelsen i

[ejerforening] havde forsøgt at hæve penge fra ejerforeningens konto uden at have ret hertil.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[X] har på vegne af [ejerforening] påstået, at advokat [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved omkring den 24. september 2021 på uberettiget vis at forsøge at opkræve 573.250 kr. via ejerforeningens faste BS betalingsordning med [grundejerlauget].

[X] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at [ejerforening] ikke havde godkendt betalingen af 573.250 kr., og aldrig har været enig i, at [grundejerlauget] havde ret til beløbet. Det var et tilfælde, at foreningens controller opdagede opkrævningen før, at den blev trukket, så den kunne blive stoppet.

Endvidere har [X] gjort gældende bl.a., at det var bevidst og mod bedre vidende, at advokat [indklagede] fremsendte opkrævningsbrevet den 23. juni 2021 og lod det overgå til betaling omkring den 24. september 2021, dvs. tre måneder efter opkrævningen, men uden yderligere kontakt herom, uden behandling på møder, uden udsendelse af rykkerskrivelse, og uden godkendelse på generalforsamlingen i [ejerforening].

Derudover har [X] gjort gældende, at grundejerlauget ikke har afholdt særlige udgifter ud over den løbende vedligeholdelse af de eksproprierede anlæg, og at grundejerlauget ikke skal afholde udgifterne til etablering af nye anlæg, medmindre dette måtte blive aftalt.

Indklagede:

Advokat [indklagede] har principalt påstået afvisning, subsidiært frifindelse, og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at han har handlet i overensstemmelse med grundejerlaugets beslutninger, og at det forhold, at de beløb, der skal tilgå grundejerlauget opkrævningsmæssigt, er medtaget på en ordinær opkrævning som en ekstraopkrævning, ikke udgør en kritisabel adfærd.

Endvidere har advokat [indklagede] gjort gældende, at spørgsmålet om fordeling af de tilkendte erstatninger er et retsspørgsmål og ikke et adfærdsspørgsmål, og at de enkelte ejerforeninger ikke

vilkårligt gennem en flertalsafstemning kan afgøre, hvilke delerstatninger grundejerlauget har retskrav på, idet grundejerlauget har afholdt udgifterne til de anlæg, der blev eksproprieret, og idet grundejerlauget skal afholde udgifterne til etablering af nye anlæg, som skal tages i brug i stedet for de eksproprierede.

Derudover har advokat [indklagede] gjort gældende, at han har handlet i overensstemmelse med det opdrag, som han modtog fra [grundejerlauget], og at han ikke har foretaget handlinger, der i den forbindelse er gået ud over, hvad han har pligt til og er berettiget til på vegne af sin klient.

Advokat [indklagede] har endvidere anført, at såfremt betalingen måtte være sket ved en fejltagelse, ville grundejerlauget tilbageføre denne.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 7 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 advokat [indklagede] på uberettiget vis har varetaget sin klients interesser ved at forsøge at hæve 573.250 kr. på en konto for [ejerforening] uden at have modtaget den fornødne accept forinden. Nævnet har herved særligt lagt vægt på, at advokat [indklagede] ikke har godtgjort, at han var berettiget til at hæve pengene, idet, der som sagen er forelagt, ikke var indgået en aftale og truffet beslutning på generalforsamlingen i [ejerforening] om fordelingen af erstatningen mellem grundejerlauget og ejerforeningen. Der er endvidere lagt vægt på, at der i nogen omfang var modsatrettede interesser for [grundejerlauget] og [ejerforening], der også havde valgt at lade sig bistå af egen advokat i stedet for advokat [indklagede].

Nævnet har også tillagt det betydning, at det fremgik af advokat [indklagede]s brev af 23. juni 2021 til [ejerforening], at han anmodede ejerforeningen om at refundere beløbet, hvilket ikke skete, og at han til trods herfor omkring tre måneder senere forsøgte at gennemføre betalingen egenhændigt.

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

Advokatnævnet pålægger som følge af det anførte og henset til, at advokat [indklagede] tidligere ved nævnets kendelse af 30. august 2021 er tildelt en irettesættelse for tilsidesættelse af god advokatskik, advokat [indklagede] en bøde på 20.000 kr. i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1.

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

Herefter bestemmes:

Advokat [indklagede] pålægges en bøde til statskassen på 20.000 kr.

På nævnets vegne

Ole Høyer