

DATO: 18.03.2015

Sagsnr.2014-3740

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har Klager klaget over advokat A.

Klagens tema:

Klager har klaget over, at advokat A har tilsidesat god advokatskik ved at have befundet sig i en interessekonflikt i forbindelse med en ejendomshandel.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 28. november 2014.

Sagsfremstilling:

Det fremgår af sagen, at Klager med overtagelsesdag den 1. december 2013 købte ejendommen, [adresse], af X. Købsaftalen er underskrevet af Klager den 27. august 2013 og af X den 5. september 2013.

Klager var repræsenteret af advokat A.

Af købsaftalens pkt. 13 om handelsomkostninger og vederlag fremgår bl.a. følgende:

"Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af 50 % af køber og 50 % af sælger

Udstedelse og tinglysning af skøde betales af køber

Udarbejdelse af reguleringsopgørelse og refusionsopgørelse betales af sælger

Handlens berigtigelse i øvrigt betales af købers advokat

Omkostninger ved gældsovertagelse for realkreditlån betales af køber."

Af købsaftalens pkt. 15 om frister, berigtigelse og rådgivning fremgår bl.a. følgende:

"Udstedelse af og tinglysning af skøde varetages af købers advokat

Udstedelse af evt. sælgerpantebrev varetages af købers pengeinstitut

Udstedelse af reguleringsopgørelse og refusionsopgørelse varetages af sælgers advokat

Handlens berigtigelse i øvrigt varetages af købers advokat

[...]

Købers rådgiver(e) Advokatfirma Y

Køber er gjort bekendt med, at medvirkende ejendomsmægler ikke kan være formidler for begge parter i samme handel. Køber er vejledt om behov og mulighed for at have egen rådgiver og er opfordret til at søge egen rådgiver.

Sælgers evt. øvrige rådgiver(e) Advokatfirma Y"

Af købsaftalens pkt. 16 om individuelle vilkår fremgår bl.a. følgende:

"Advokatgodkendelse:

Nærværende handel er betinget af, at køber og sælgers advokat godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være Q skriftligt i hænde senest ved fortrydelsesrettens udløb. I modsat fald er handlen bindende for køber og sælger efter sit indhold."

Ved brev af 10. december 2013 til Klager skrev advokat A bl.a. følgende:

"Hermed fremsendes kopi af tinglyst pantebrev samt tinglyst skøde på ejendommen.

Jeg vedlægger ligeledes kreditnota og ny faktura samt refusionsopgørelse i sagen, saldoen er d.d. overført til din konto.

Jeg går ud fra at du har tegnet brandforsikring på ejendommen."

Ved brev af 24. januar 2014 skrev advokat A bl.a. følgende til Klager:

"X har bedt om at modtager anmodningen om at anmelde svampeskaden til deres forsikring på skrift, så jeg har mailet til dem og samtidig anført dine klager for så vidt angår gulv i stue, nøgle til hoveddøren og gæstetoilettet.

Som jeg efterhånden har sagt adskillige gange så vil jeg gerne gøre hvad jeg kan for at opnå dækning for svampeskaderne, i det ene eller andet selskab.

Jeg har viderebragt dine klager over for sælger med hensyn til manglende nøgle til hoveddør, gulv i stuen og gæstetoiletet og vil videresende deres svar, men ellers kan jeg i øvrigt ikke blande mig i striden.

Du hører fra mig i samme øjeblik jeg modtager svar fra sælger.”

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

Klager har påstået, at advokat A har tilsidesat god advokatskik ved at have befundet sig i en interessekonflikt, idet han repræsenterede både hende og X i forbindelse med ejendomshandlen.

Klager har til støtte herfor gjort gældende, at advokat A ikke var uvildig i forhold til hendes sag, og at han – selvom han mener det anderledes – var involveret i den konflikt, der opstod mellem hende og X omkring de opagede svampeskader m.v.

Indklagede:

Advokat A har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at Klager var bekendt med, at han også repræsenterede X i forbindelse med berigtigelse af ejendomshandlen, og at der var tale om en ukompliceret handel, som blev afsluttet uden konflikter mellem parterne.

Advokat A har endvidere anført, at han i januar 2014 gennem Klager blev bekendt med, at der var konstateret et svampeangreb på ejendommen, som hun havde anmeldt til forsikringsselskabet. Han var dog ikke involveret i denne sag for nogen af parterne, hvilket understøttes af hans brev af 24. januar 2014 til Klager, hvori han udtrykkeligt anførte, at han ikke kunne blande sig i en strid, der var opstået efter hans afslutning af sagen. Han tilbød dog Klager at hjælpe med at få anmeldt svampeskaden til forsikringsselskabet.

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.

Det fremgår af købsaftalen og af advokat As svarskrift til Advokatnævnet, at advokat A i forbindelse med berigtigelse af ejendomshandlen repræsenterede både Klager som køber og X som sælger, og at han i den forbindelse bl.a. skulle forholde sig til, om handlen kunne godkendes.

Der er som udgangspunkt pr. definition et modsætningsforhold mellem sælger og køber af en fast ejendom. Advokatnævnet finder på den baggrund, at advokat A ved at have påtaget sig at repræsentere både køber og sælger i forbindelse med handlen har befundet sig i interessekonflikt eller i en nærliggende risiko herfor. Den omstændighed, at Klager var orienteret om, at advokat A også repræsenterede X, ændrer ikke herved. Det forhold, at advokat A tillige behandlede spørgsmålet om en svampeskade udgør ligeledes en tilsidesættelse af 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.

På nævnets vegne

Elisabeth Mejnertz