

DATO: 23.08.2016

Sagsnr.2016-980

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klager 1] og [klager 2] klaget over [indklagede], [bynavn].

Klagens tema:

[Klager 1] og [klager 2] har klaget over, at [indklagede], som repræsenterede dem i en ejendomshandel, har tilsidesat god advokatskik ved at have fragået en aftale om bistand, som omfattede tinglysning af skøde, og ved ikke at have rådgivet dem behørigt om betydningen af 2 private pantebreve.

[Klager 1] og [klager 2] har endvidere klaget over [indklagede]'s salær på 4.500 kr. inkl. moms.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 8. marts 2016.

Sagsfremstilling:

[Klager 1] og [klager 2] søgte via [hjemmeside] en advokat til at bistå med gennemgang af en købsaftale vedrørende ejendommen [adresse], idet det blev

anført, at købsaftalen skulle underskrives den 29. december 2015, og at prisforventningen var 3.500 kr. inkl. moms.

Ved e-mail af 31. december 2015 skrev [indklagede] bl.a. følgende til [klager 2]:

"Dokumenterne er ny modtaget. Jeg kan af købsaftale se, at køber også står for oprettelsen af skødet og udformning af refusionsopgørelsen. Det var ikke med i min pris. Prisen er således højere, hvilket vil sige 5.800 kr. inkl. moms."

[Klager 2] bekræftede pr. e-mail samme dag, at prisen inkl. skødeoprettelse og udarbejdelse af refusionsopgørelse var i orden.

Den 4. januar 2016 bekræftede [indklagede] opdraget og gav prisoplysning til [klager 1] og [klager 2], hvoraf følgende bl.a. fremgår:

"1. Bistandens omfang

Min assistance vil omfatte gennemgang af sagens dokumenter, rådgivning vedr. købet, udformning af godkendelsesskrivelse, oprettelse af skøde, tinglysning af skøde samt udformning og godkendelse af refusionsopgørelse.

I vil løbende få tilsendt kopi af alle bilag, som jeg modtager, og af al korrespondance i sagen.

2. Mit honorar

Køberrådgivning:

Prisen er 4.500 kr. inkl. moms. Aftalen omfatter – gennemgang af købsaftale, øvrige dokumenter, telefonmøde, udformning af godkendelsesskrivelse.

Berigtigelse:

Prisen er 1.300 kr. inkl. moms. Aftalen omfatter oprettelse af skøde, vejledning om signering af skøde, tinglysning af skøde, korrespondance med banker og

udformning og godkendelse af refusionsopgørelse.”

Samme dag bad [indklagede] om, at salæret blev indbetalt på hans klientbankkonto, og der blev aftalt telefonmøde til afholdelse tirsdag den 5. januar 2016.

Ved e-mail til medvirkende ejendomsmægler, [ejendomsmæglervirksomhed], den 27. januar 2016 skrev [indklagede] bl.a.:

”Efter hvad jeg kan se har sælger ikke fået tinglyst adkomst på ejendommen i forbindelse med overtagelsen på tvangsauktionen. Dette bedes bragt på plads.”

Ved e-mail af 12. februar 2016 svarede [salgskordinator], [ejendomsmæglervirksomhed], og anførte bl.a. følgende:

”Jeg har netop drøftet sagen med min chef.

Som oplyst pr. telefon, er det berigtigende part som står for tinglysning af skøde, herunder i denne sag - både tinglysning af transportskøde samt foranledningen af udarbejdelse af auktionsskøde.

Det er således dig, som skal stå for udarbejdelsen heraf. Sælger har oplyst at han kun mangler få samtykkeerklæringer, hvorefter han fysisk vil komme og aflevere dem på jeres kontor for videre ekspedition.

Vi kan godt udarbejde transportskøde, vi tager dog 1.000 kr. + moms herfor. Hvis vi både skal udarbejde transportskøde samt sende dokumenter til retten for udarbejdelse af auktionsskøde, tager vi 3.000 + moms. Dette vil vel og mærke være for købers regning.”

Ved e-mail af 15. februar 2016 til [klager 2] skrev [indklagede] bl.a.:

"Jeg har fået dette svar fra [ejendomsmæglervirksomhed]. De vil ikke umiddelbart betale.

De kan løse opgave noget billigere end jeg kan. Derfor forslår jeg, at [ejendomsmæglervirksomhed] får opgave. Jeg vil godskrive dig 50 pct. af udgiften til berigtigelsen altså kr. 650. Resten dække refusionsopgørelsen."

[Klager 2] svarede samme dag og skrev:

"Det er ok. Vil du aftale på mine vegne. Hvem skal jeg betale hvad og hvornår?"

I e-mail af 23. februar 2016 til [indklagede] skrev [klager 1] bl.a. følgende:

"Men du har et ansvar som advokat for os at være rettidigt ude ! Og det har du ikke været ! Du kendte jo tidsfristerne !

Du har ikke varetaget opgaven og vi vil gerne have en forklaring på dette !"

[Indklagede] svarede den 25. februar og anførte bl.a. følgende:

"Som det fremgår af opdragsskrivelsen har jeg givet pris på udformning og tinglysning af et almindeligt skøde. Jeg har den 11. februar 2016 en samtale med [klager 2], hvor jeg gør opmærksom på, at der er tale om 2 skøder, hvorfor min pris ikke kan holde. Jeg oplyser, at min pris er 5.000 - 6.000 kr. Jeg anfører, at sælger/[ejendomsmæglervirksomhed] må betale de ekstra omkostninger, når der ikke er gjort opmærksom på, at der skal udarbejdes transport- og auktionsskøde. Jeg oplyser, at jeg allerede på dette tidspunkt har været i kontakt med [ejendomsmæglervirksomhed] vedr. dette. Vi aftaler, at jeg retter henvendelse igen

til [ejendomsmæglervirksomhed] vedr. dette. Det har hele tiden været min opfattelse, at [ejendomsmæglervirksomhed] skulle påtage sig denne omkostning.

[Ejendomsmæglervirksomhed] fastholder i mailen af 12. februar, at de ikke vil betale. Herefter indgår jeg aftalen med [klager 2] den 15. februar. Jeg havde dog gerne set, at det var blevet fastholdt, at [ejendomsmæglervirksomhed] skulle betale. Det var [klager 2] ikke interesseret i.

Jeg kan således ikke se, at jeg skulle have ageret anderledes.”

[Indklagede] har oplyst, at han den 4. marts 2016 udtrådte af sagen og tilbageførte salæret vedrørende skødeoprettelse og refusionsopgørelse til [klager 1] og [klager 2], i alt 1.300 kr. inkl. moms. Der er således opkrævet et salær på 4.500 kr. inkl. moms for køberrådgivning i sagen.

Det fremgår af tingbogen, at der den 29. september 2008 er tinglyst pant på 48.000 kr. til sikkerhed for ejerens forpligtelser over for Grundejerforeningen for [adresse].

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

Adfærdsklagen

[Klager 1] og [klager 2] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke ved gennemgang af handlens dokumenter at have taget højde for, at der i sagen både skulle begæres udstedelse af auktionsskøde og udarbejdes transportskøde, idet [indklagede] ved gennemgang af tingbogen burde have opdaget dette.

Som følge af [indklagede]’s forsømmelse er [klager 1] og [klager 2] blevet påført udgifter på 3.000 kr. med tillæg af moms, hvorfor der tillige klages over salæret.

[Klager 1] og [klager 2] har yderlige klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at have gjort opmærksom på, at der på ejendommen var tinglyst to pantebreve på 7.000 kr. og 48.000 kr. Disse hæftelser havde betydning ved låneoptagelsen, idet de ikke kunne låne det beløb, som de havde regnet med, inden for 60 % grænsen.

-

Salærklagen

[Klager 1] og [klager 2] har påstået, at [indklagede]'s salær skal nedsættes og har til støtte herfor – ud over det i adfærdsklagen anførte – særligt gjort gældende, at [indklagede] påtog sig et opdrag, der bl.a. omfattede udfærdigelse af skøde. Først den 11. februar 2016 kom det for dagen, at der skulle udarbejdes et transportskøde, og at der ville være omkostninger forbundet hermed.

[Indklagede] havde alle muligheder for at gennemgå sagen, inden han gav pris på rådgivning og skødeskrivning. Det er derfor helt urimeligt, at [klager 1] og [klager 2] først den 11. februar 2016 bliver gjort bekendt med noget, som [indklagede] burde have opdaget fra første færd og meddelt dem, så De kunne have forholdt sig hertil. Derfor må [indklagede] bære den ekstraudgift på 3.000 kr. + moms.

Indklagede:

Adfærdsklagen

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at klagen er grundløs, idet der ikke er udvist en adfærd, der er i strid med god advokatskik. Alt vedrørende håndteringen af berigtigelsen af handlen er blevet aftalt med [klager 1] og [klager 2].

-

Salærklagen

[Indklagede] har påstået godkendelse af salæret og har henvist til de under adfærdsklagen fremsatte anbringender.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 7 medlemmer.

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Adfærdsklagen

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

Advokatnævnet forstår klagen således, at der navnlig klages over, at [indklagede] ikke har fuldført det opdrag, som han bekræftede over for [klager 1] og [klager 2] og gav en fast pris på den 4. januar 2016.

Med bemærkning, at salgsopstilling og tingbogsattest ikke er fremlagt for Advokatnævnet, lægger nævnet på baggrund af e-mailen af 12. februar 2016 fra [salgskoordinator], [ejendomsmæglervirksomhed], til grund, at køber/købers advokat skulle berigtige ejendomshandlen. [Indklagede] burde have gjort sig dette klart, inden han bekræftede opdraget og gav en fast pris på rådgivning og berigtigelse til [klager 1] og [klager 2], og han burde ved sin godkendelse af handlen have stillet krav om afklaring af adkomstforholdene.

[Indklagede] har ikke udtalt sig omkring klagen over manglende rådgivning af foranstående hæftelser af betydning for lånoptagelsen. Advokatnævnet bemærker, at hæftelsen på 7.000 kr. ikke længere ses tinglyst, og at hæftelsen muligt ikke har været udslettet efter tvangsauktionen på det tidspunkt, hvor [ejendomsmæglervirksomhed] rekvirerede tingbogsoplysningerne i handlen.

Advokatnævnet finder, at det henhører under sædvanlig køberrådgivning, at en advokat orienterer købere af fast ejendom, såfremt eksempelvis en grundejerforening har betinget sig pant med første prioritetsstilling, hvilket sædvanligvis har indflydelse på realkreditbelåningen.

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

Advokatnævnet pålægger som følge af det anførte og henset til, at [indklagede] i 2015 er pålagt en sanktion for tilsidesættelse af god advokatskik, hvilken sanktion er stadsfæstet af [Byretten] den 7. juni 2016, [indklagede] en bøde på 40.000 kr. i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1.

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

Advokatnævnet har ikke mulighed for at tage stilling til advokaters eventuelle erstatningsansvar idet dette spørgsmål henhører under domstolene.

-

Salærklagen

Efter retsplejelovens § 126, stk. 2, må en advokat ikke kræve højere salær for sit arbejde, end hvad der kan anses for rimeligt.

Det opkrævede salær skal ses i forhold til bl.a. sagens betydning og værdi for klienten, sagens udfald, arten og omfanget af det arbejde, advokaten har udført, og det med sagen forbundne ansvar.

Advokatnævnet finder, at der på baggrund af klagen er rejst en sådan berettiget tvivl om, hvorvidt [indklagede]'s rådgivning har tilført [klager 1] og [klager 2] værdi, at det opkrævede salær ikke kan anses for rimeligt, jf. retsplejelovens § 126, stk. 2, og Advokatnævnet lader derfor salæret bortfalde i medfør af retsplejelovens § 146, stk. 1.

Advokatnævnet pålægger [indklagede] at betale det eventuelt for meget modtagne salær tilbage til [klager 1] og [klager 2] inden 4 uger. Ud over salæret skal [indklagede] betale renter af beløbet. Renten er sædvanlig procesrente; det vil sige Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 8 % (dog 7 %, hvis advokaten har modtaget salæret før 1. marts 2013). Udlånsrenten kan oplyses af pengeinstitutterne. Beløbet skal forrentes fra det tidspunkt, hvor [indklagede] modtog beløbet som betaling, til det tidspunkt, hvor [indklagede] betaler beløbet tilbage.

Herefter bestemmes:

[Indklagede] pålægges en bøde til statskassen på 40.000 kr.

[Indklagede]'s salær på 4.500 kr. inkl. moms bortfalder.

På nævnets vegne

Jørgen Lougart