

København, den 22.05.2025

Sagsnr. 2024-2936

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [advokat A] på vegne af [klager] klaget over advokat Martin Johan Justesen, Middelfart.

Klagens tema:

[Advokat A] har på vegne af [klager] klaget over, at advokat Martin Johan Justesen, der repræsenterede køberne i ejendomshandel, har tilsidesat god advokatskik ved at tilbageholde en del af købesummen, selv om betingelserne for frigivelse er opfyldt, samt ved at befinde sig i en interessekonflikt.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 2. oktober 2024.

Sagsfremstilling:

Med overtagelsesdag den 15. oktober 2022 erhvervede advokat Martin Johan Justesens klienter en ejendom beliggende [...] for 15,5 mio. kr. Købesummen skulle betales ved deponering af 155.000 kr. hos sælgers ejendomsmægler, mens 15.345.000 kr. skulle deponeres i sælgers bank.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"Andet

Det er imellem parterne aftalt, at sælger sørger for at følgende udføres ved ejendommen, inden overtagelsesdagen:

- *Tagterrasse laves med keramiske fliser 60x60 tykkelse 20 mm (grå med betonlook) på fødder.*
- *Der laves dør (sort RAL 9005) sweedoor stable med sort karm til depot under trappe.*
- *Dør færdigmonteres til toilet i soveværelse som øvrige døre.*

- Ventilationsanlæg færdigmonteres og indstilles.
- Væg i Hall/trapperum færdiggøres.
- Bordplade i køkken monteres (speciallavet bruneret stål).
- Vandhane til Baristahjørnet monteret ([...] - charcoal som øvrige)
- Opsætning af badeværelsesgraniture fra [...].
- Udebade laves vægge med helvægsklinke og sort puds. Der montres [...] bruser og vandhane i kobber. Der laves beplantning, stenbed med skiferchips og bruseplade som træterrasse på 1 m²
- Dørblad på havedør udskiftes.
- Der laves Zinkindækning på mursøjler i Anthra zink som øvrige inddækning.
- Facader laves færdige med jura graublau sten og færdigfuges.
- Udvendigt fugearbejde færdiggøres.
- Zinkfærdiggøres ved garageport.
- Lampe/gelænder ved trappe monteres.
- Have anlægges iht. Haveplan.

Såfremt ovenstående ikke er udbedret inden overtagelse, er det imellem parterne aftalt at der kan tilbageholdes 200.000 kr. i købesummen, og at køber derefter kan få arbejdet udført af anden uddannet håndværker, for sælgers regning. Har køber ikke fået ovenstående udført senest 3 mdr. fra overtagelsesdagen, kan beløbet frigives til sælger, udelukkende med fradrag af udført arbejde.

[...]

Igangværende byggesag

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der er en igangværende byggesag vedr. opførelse af ejendommen.

Da ejendommen ikke er færdigmeldt, er ejendommens areal, taget fra den udstedet byggetilladelse. Køber acceptere at det faktiske areal kan afvige fra det anførte, og har ved selvsyn gjort sig bekendt med ejendommens areal og rum Sælger sørger for at byggesagen afsluttes inden overtagelsesdagen, hvorefter det faktiske areal vil fremgå af BBR meddelelsen.

Såfremt byggesagen ikke er afsluttet på overtagelsesdagen, kan køber tilbageholde kr. 100.000,- i købesummen indtil byggesagen er afsluttet.

[...]

Manglende dokumenter

Køber er gjort bekendt med, at følgende dokumenter:

- servitut lyst 02-03-2006 - Dekl. ang. forkøbsret for [kommune A] mv
- Byggeskadeforsikring

er bestilt, og at disse endnu ikke foreligger. Handlen er derfor fra købers side betinget af, at der ikke foreligger særlige byrdefulde forhold vedr. ejendommen. Undtaget herfra er dog forhold, som allerede er oplyst i nærværende købsaftale. Såfremt nærværende forbehold ønskes gjort gældende, skal det ske skriftligt overfor sælgers ejendomsmægler senest 3 dage efter, at kopi af disse dokumenter er kommet frem til køber/ købers rådgiver."

Af købsaftalen fremgår endvidere, at advokat Martin Johan Justesen var købers advokat og af standardbestemmelserne fremgår bl.a. følgende:

"Frigivelse af hele købesummen til sælger

Den, der berigtiger handlen eller depositar, har pligt til at frigive hele købesummen til sælger, når der er tinglyst endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen.

Såfremt der er tinglyst skøde med anmærkning om et afgiftspantebrev, er denne anmærkning ikke præjudicerende.

Tilbageholdelse af købesummen

Køber er berettiget til at tilbageholde et passende skønsmæssigt beløb til evt. refusionssaldo i købers favør.

Herudover er køber alene berettiget til at tilbageholde købesummen helt eller delvist, såfremt dette er aftalt under afsnit 11, eller særskilt aftalt i et tillæg til købsaftalen, og betingelserne herfor er opfyldt."

I sin godkendelsesskrivelse af 7. juni 2022 anførte advokat Martin Johan Justesen bl.a. følgende, idet det med rødt anførte er indsat af medvirkende ejendomsmægler:

*"1. Det aftalte tilbagehold til sikkerhed for færdiggørelse af de aftalte arbejder jf. købsaftalens pkt. 11 forhøjes til kr. 500.000,00
Accepteres*

2. Derudover kan jeg forstå, at køberne og sælger direkte imellem sig har aftalt at følgende supplerende arbejder ligeledes skal udføres af sælger, for sælgers regning, forinden overtagelsesdagen:

a. Bryggers etableres med håndvask, skabe, bordplade, skydelåger etc. ifølge aftale. Aftalen bekræftes.

b. Skråt glasværn mod trappehul monteres. Vi aftale, at "jeg ville hjælpe med at få det monteret, så det blev ens med det øvrige tonede glas." Men omkostningen er begrænset, så jeg udfører det, som en del af handlen.

[...]

7. Der skal foreligge forsikringspolice på byggeskadeforsikring som anført i købsaftalens pkt. 11.

Accepteres, fremsendes så snart police er modtaget.

[...]"

Det var ikke muligt for sælger at tilvejebringe en byggeskadeforsikring. I e-mail af 23. august 2022 til advokat Martin Johan Justesen anførte [klager] bl.a. følgende:

"I forlængelse af vores telefonsamtale fremsendes hermed følgende som aftalt:

- *Jeg ønsker accept for at stille en entreprenørgaranti som sikkerhed på normal vis i henhold til ABForbruger:o "Entreprenøren -garanti": 10 % fra aflevering og indtil mangler påpeget ved 1-års gennemgangen er udbedret. 2 % i perioden herefter indtil mangler påpeget ved 5 årsgennemgangen er udbedret. Jeg vil gerne have mulighed for at deponerer pengene som alternativ til at stille en bankgaranti, men det tænker jeg er jer ligegyldigt. Ud fra en entreprisum svarende til kr. 6.000.000,- eks moms."*

Den 13. oktober 2022 anførte medvirkende ejendomsmægler bl.a. følgende til advokat Martin Johan Justesen m.fl.:

"Jeg har talt med sælger, som skulle have talt med [X], jeg kan forstå uoverensstemmelsen har været datoerne i tidligere fremsendte. Sælger forslår nedenstående.

Accepteres nedenstående er dette at betragte som et tillæg til aftalen.

Jeg ser dog ikke nogen grund til at skødet ikke kan laves uagtet uenigheden om nedenstående, da aftalegrundlaget har været helt på plads, eftersom du tidligere har meldt endelig handel, jf. vedhæftede.

- *1-årsgennemgang afholdes d. 1. marts 2023, efter nærmere aftale.*
- *sælger stiller sikkerhed på 900.000 kr. svarende til 15% af 6.000.000, enten i form af kontant deponering på lukket deponeringskonto eller bankgaranti, 2½ år efter overtagelsesdagen (d. 15. marts 2025) frigives den første del til sælger på 600.000 kr. svarende til 10% af 6.000.000 kr. således at der tilbagestår 5 % af 6.000.000 kr. i sikkerhed*
- *Ca. d. 15. september 2027 frigives den resterende del af deponeringen på 300.000 kr. svarende til 5% af kr. 6.000.000,-*
- *Såfremt ejendommen videresælges, frigives sikkerheden til sælger."*

I e-mail af 14. oktober 2022 til medvirkende ejendomsmægler anførte advokat Martin Johan Justesen bl.a. følgende:

"Jeg bliver nødt til at fastholde kravet om at der udarbejdes et skriftligt tillæg der tiltrædes af begge parter.

Der er tale om ganske væsentlige ændringer af aftalegrundlaget i lyst af at sælger ikke kan levere den aftalte ydelse (byggeskadeforsikring). En bekræftelse per e-mail er min optik ikke tilstrækkelig, ikke mindst når vi nu taler garantistillelse, tilbagehold m.m. og det ikke alene er parterne der skal forholde sig hertil, men også deres pengeinstitutter. Der er ingen quick-fix på denne noget kedelige situation.

Der skal tilbageholdes en del af købesummen og vi har et pengeinstitut ([bank A]) der potentielt som om nogle år skal tage stilling om betingelserne for frigivelse er opfyldt eller alternativt om der er grundlag for udbetaling grundet en mangelindsigelse m.m.

Det er korrekt, at jeg har godkendt handlen endeligt – men her taler vi om en grundlæggende ændring i aftalegrundlaget og en helt anden struktur i sælgers sikkerhedsstillelse og opfyldelse af sine forpligtelser i handlen. Jeg forlanger også at der henvises hertil i skødet.

Sælger er grundlæggende lige nu i en misligholdelsessituation. Jeg tænker han for hans egen skyld gerne formelt vil sikre ikke på et senere tidspunkt kan gøres gældende overfor ham, idet hans ansvarsbegrænsning i skrivende stund er bortfaldet og han nu i stedet har et fuldt og helt ansvar for enhver fejl og mangel i en 10 årig periode."

Ved e-mail af 14. oktober 2022 til bl.a. advokat Martin Johan Justesen og medvirkende ejendomsmægler anførte [bank A] (sælgers pengeinstitut) bl.a. følgende:

"Jeg tillader mig lige at blande mig i debatten – primært omkring deponeringsproblematikken.

Det er meget uheldigt, at den specifikke ordlyd til frigivelsesvilkårene endnu ikke er på plads så tæt på den officielle overtagelsesdato. Det er en meget væsentlig forudsætning for [bank A], at frigivelsesvilkårene kan stå alene, og ikke er til nogen som helst fortolkning.

Den tekst der præsenteres nedenfor overholder ikke det krav, hvorfor jeg ikke tilbyde, at etablere en deponeringskonto på de vilkår.

En alternativ løsning kunne være, at restkøbesummen på kr. 900.000 præsteres i rater som følger de samme datoer og aftaler som er drøftet mellem køber og sælger.

Jeg ser frem til at høre, hvilket løsning I ender med."

I e-mail af 17. oktober 2022 til handlens parter anførte advokat Martin Johan Justesen bl.a. følgende:

"Som advokat for køberne, [...], har jeg modtaget udkast til allonge fra [ejendomsmægler A] samt bemærkninger hertil fra sælgers pengeinstitut, [bank A].

I lyset af tilbagemeldingen fra sælgers pengeinstitut virker den af sælger skitserede løsningsmodel som svær at gennemføre i praksis.

Jeg forstår [bank A] således, at de ikke kan tilbyde at have midler deponeret i en årrække hos dem. Samtidig kan banken ikke godkende den fremsendte allonge, og jeg forstår også udmeldingen således at de hellere ser en model med købernes tilbagehold af en del af restkøbesummen - som så i stedet forfalder til betaling efterhånden som de pågældende deadlines mødes – fremfor at banken skal håndtere og tage stilling til en garantiforpligtelse og udbetaling som følge heraf.

I lyset af ovenstående, og fordi overtagelsesdagen nu er oprandt, har jeg instrueret købernes pengeinstitut i at deponere købesummen kr. 15.500.000,00 dog med fradrag af følgende tilbagehold:

- 1. kr. 100.000,00 fordi den verserende byggesag ifølge [kommune A] endnu ikke er afsluttet jf. købsaftalens § 11 (købsaftalens side 4 nederst og 5 øverst),*
- 2. kr. 200.000,00 fordi jeg som købers rådgiver ikke har modtaget bekræftelse på at de aftalte arbejder jf. købsaftalens § 11 (købsaftalens side 4) er udført/udført tilfredsstillende,*
- 3. kr. 900.000,00 som udgør garantistillelsen indtil 15. marts 2025, hvorefter der indbetales kr. 600.000,00, På baggrund heraf har jeg bedt købers pengeinstitut, [bank B], om at indbetale kr. 14.300.000,00 til sælgers pengeinstitut."*

I e-mail af 18. oktober 2022 til bl.a. medvirkende ejendomsmægler meddelte [bank B], at der var deponeret 14.300.000 kr. i sælgers pengeinstitut, og at deponeringen erstattede købergaranti på 15.345.000 kr. Advokat Martin Johan Justesen har oplyst, at [bank B] ved deponeringen modregnede 155.000 kr., som var deponeret hos medvirkende ejendomsmægler. Køber tilbageholdt således 1,2 mio. kr. ved deponeringen af købesummen.

[Advokat A] har i sagen fremlagt et tillæg til købsaftale, hvor der bl.a. lægges op til en løsning, hvor restkøbesummen på 1,2 mio. kr. deponeres på [advokat A]'s klientbankkonto til frigivelse på nærmere anførte vilkår. [Advokat A] har i klagen oplyst, at uanset parternes forhandlinger er der ikke indgået andre aftaler mellem parterne, end det, der fremgår af købsaftalen.

Den 4. november 2022 blev endeligt skøde tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger. Det fremgår af skødet, at advokat Martin Johan Justesen var anmelder.

Ved e-mail af 10. november 2022 til bl.a. advokat Martin Johan Justesen og [advokat A] oplyste [klager], at han nu havde modtaget ibrugtagningstilladelse, hvorfor det tilbageholdte beløb skulle betales til hans konto.

I e-mail af 7. december 2022 til [advokat A] anførte advokat Martin Johan Justesen bl.a. følgende:

"Vi er grundlæggende ikke uenige om, at der skal ske betaling af den fulde købesum i sidste ende – når sælger har leveret den aftalte ydelse. Jeg er nødt til at erindre om hvem det er som er i misligholdelse med opfyldelse af sine forpligtelser aktuelt. Det er ikke min klient; og min klient har også allerede lagt en del penge ud for arbejde som endeligt skal betales af [klager]."

I e-mail af 8. december 2022 til bl.a. til [bank B] anførte [advokat A] bl.a.:

"Køber har misligholdt betalingen af den fulde købesum jf. vedhæftede, idet køber alene pr. overtagelsesdagen d. 18. oktober 2022 har deponeret kr. 14.300.000, hvilket imidlertid ikke bygger på nogen aftale mellem parterne, og parterne har ikke i forlængelse kunne indgå en aftale om deponering af restkøbesummen, som jeres kunde således "blot" har undladt at betale."

[Bank B] svarede samme dag:

"Jeg kan bekræfte, at vi fortsat har en garanti stående på de resterende 1.200.000 der mangler at blive afregnet til sælger."

Som købers advokat har beskrevet – og det er i øvrigt bekræftet af [bank A] – så har det ikke været muligt at deponere beløbet i [bank A], da de ikke ønskede at administrere løbende frigivelser."

Den 1. oktober 2024 udtog [advokat A] på vegne af [klager] stævning mod køberne og advokat Martin Johan Justesen med følgende påstande:

"1.1. Sagsøgte 1 [køberne] tilpligtes til sagsøgeren, [klager], at betale procesrente af kr. 1.200.000 fra den 15. oktober 2022 og frem til endelig frigivelse af købesummen."

1.2. Sagsøgte 2, advokat Martin Johan Justesen, tilpligtes at anerkende at skulle frigive købesummen vedrørende ejendommen, [...]."

Af svarskriftet fremgår bl.a., at sagsøgte 1 (køberne) påstod frifindelse for tiden, og at sagsøgte 2 (advokat Martin Johan Justesen) påstod frifindelse.

Der blev i forbindelse med retssagen gennemført syn og skøn.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Advokat A] har på vegne af [klager] påstået, at advokat Martin Johan Justesen har tilsidesat god advokatskik ved at tilbageholde en del af købesummen, selv om betingelserne for frigivelse er opfyldt, samt ved at befinde sig i en interessekonflikt.

1) Frigivelse af købesummen

[Advokat A] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at advokat Martin Johan Justesen som berigtigende advokat var forpligtet til at frigive den resterende del af købesummen på 1.200.000 kr. i mangel på hjemmel til at tilbageholde nogen del af købesummen.

Det gøres i den forbindelse gældende, at der hverken af købsaftalen eller af en efterfølgende aftale mellem parterne udtrykkeligt fremgår, at køberne skulle være berettiget til at tilbageholde købesummen udover det i købsaftalens pkt. 11 angivne. Til støtte herfor henvises blandt andet til Mogens Holm og Henrik Stakemann Spang Hanssens, "God Advokatskik", 2. udgave (2002) ved Henrik Bitsch, hvoraf følgende fremgår på 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."*

Det kræver således en sælgers udtrykkelige samtykke, såfremt der skal ske tilbageholdelse af en del af købesummen. Dette understreges tillige af Højesterets dom i sagen, U 2006.1396 H, hvor en advokat blev idømt en bøde for manglende frigivelse af købesummen, uagtet at sælgeren var rejst uden for dansk jurisdiktion.

Det følger endvidere 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 ejendom- men tilbageholdes eller modregnes beløb, der i

forbindelse med ejendomshandelen er deponeret hos advokaten."

2) Interessekonflikt:

Til støtte for klagepunktet om interessekonflikt har [advokat A] på vegne af [klager] særligt gjort gældende, at advokat Martin Johan Justesen må antages at have en åbenlys interesse i, at der ikke nedlægges en friholdelsespåstand over for ham som følge af den manglende frigivelse af købesummen i ejendomshandlen (påstand 1 og 2). Hvis køberne havde valgt en uvildig advokat, må det antages, at vedkommende ville have nedlagt en påstand om friholdelse vedrørende påstand 1, idet kravet mod dem beror på advokat Martin Johan Justesens handlinger som medvirkende advokat i ejendomshandlen.

Indklagede:

Advokat Martin Johan Justesen har principalt påstået afvisning vedrørende klagepunkt 1, subsidiært frifindelse, og har påstået frifindelse vedrørende klagepunkt 2.

1) Frigivelse af købesummen:

Advokat Martin Johan Justesen har til støtte for afvisningspåstanden anført, at denne del af klagen er indgivet for sent, jf. retsplejelovens § 147b, stk. 2. Købesummen blev ikke frigivet på overtagelsesdagen den 15. oktober 2022 pga. fejl og mangler, og klagen, der blev modtaget i Advokatnævnet den 2. oktober 2024, er derfor for sent indgivet.

Såfremt Advokatnævnet ikke afviser klagen som for sent indgivet, har advokat Martin Johan Justesen til støtte for frifindelsespåstanden bl.a. anført, at han ikke har tilsidesat god advokatskik i forbindelse med ejendomshandlen,

- 1) da købesummen ikke har været deponeret på hans klientbankkonto,
- 2) da han ikke kan bede købers pengeinstitut om udbetaling i henhold til garantien, da betingelserne for frigivelse af den fulde købesum ikke er opfyldt, og
- 3) da sælger efter tilbageholdelsen har anerkendt manglerne og i øvrigt givet samtykke til tilbageholdelsen.

Advokatnævnets praksis må forstås således, at det som udgangspunkt er i strid med god advokatskik at tilbageholde en købesum, hvis midlerne er deponeret hos advokaten. Det er de ikke i nærværende sag.

Sælger har ikke opfyldt sine retlige og faktiske forpligtelser i henhold til aftalen. Sælger har ikke færdiggjort de oplistede arbejder eller afsluttet byggesagen. Sælger har ikke tegnet byggeforsikring eller stillet anden form for sikkerhed. Købsaftalen giver i den anledning køberne mulighed for at tilbageholde et beløb i købesummen. Betingelserne for frigivelse af den fulde købesum har således ikke

været til stede, idet købsaftalen hjemlede en mulighed for tilbageholdelse af et beløb.

Det gøres gældende, at sælger har anerkendt manglerne på ejendommen samt anerkendt, at køberne kunne bruge den tilbageholdte købesum på udbedring af mangler, hvorfor det kan lægges til grund, at sælger har accepteret tilbageholdelse af købesummen.

Der er efterfølgende modtaget ibrugtagningstilladelse fra kommunen, hvorfor [klager] bad om overførsel af 100.000 kr., som var tilbageholdt af køberne som følge af manglende færdiggørelse af byggesagen. Tilbagebetaling blev i den forbindelse nægtet af køberne, idet der udover, at de aftalte arbejder endnu ikke var udført, ligeledes var konstateret mangler ved det allerede udførte arbejde.

Da sælger har givet samtykke til tilbageholdelse, har tilbageholdelse således været berettiget, jf. også bilag 11, side 2, hvorefter det fremgår:

"Det er således en betingelse for, at advokaten kan tilbageholde beløb i den deponerede købesum på grund af mangler, at det fremgår af et vilkår i købsaftalen, eller at sælger efterfølgende har givet samtykke."

Særligt vedrørende garantien har advokat Martin Johan Justesen gjort gældende, at sælgers pengeinstitut, [bank A], ikke ønsker at stille en deponeringskonto til rådighed for sælger. Det har derfor ikke været muligt for [bank B] at deponere restkøbesummen på en af sælger anvist deponeringskonto, idet sælger ikke har stillet sådan en til rådighed. Sælger har derfor misligholdt købsaftalen.

Den eneste mulighed for frigivelse af garantien var således udbetaling, såfremt frigivelsesbetingelserne herfor var opfyldt. Frigivelsesbetingelserne af den fulde købesum har imidlertid ikke været opfyldt, idet købsaftalen hjemlede en ret for køberne til at foretage tilbageholdelse i købesummen.

2) Interessekonflikt:

Det gøres gældende, at der ikke foreligger en interessekonflikt ved advokat Martin Johan Justesens repræsentation af køberne i den af [klager] anlagte civile sag. Det gøres i den forbindelse gældende, at køberne og advokat Martin Johan Justesen er helt enige om, at de ikke har modstridende interesser i sagen.

Restkøbesummen er heller ikke deponeret hos advokat Martin Johan Justesen, hvorfor der heller ikke foreligger økonomiske transaktioner mellem parterne, som vanskeliggør repræsentationen af køberne i den civile sag.

Advokatnævnets behandling:

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

Nævnets afgørelse og begrundelse:

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

1. Frigivelse af købesum:

[Bank B] stillede på vegne af køberne en garanti for købesummens betaling. Den 18. oktober 2022 blev garantien delvist konverteret til en kontant deponering på 14.300.000 kr. i [klager]s pengeinstitut. Herved tilbageholdt køberne på grundlag af advokat Martin Johan Justesens instruks et beløb på 1,2 mio. kr. Det fremgår af sagen, at [bank B] fortsat stiller garanti for det tilbageholdte beløb. Under disse omstændigheder finder Advokatnævnet, at der ikke er grundlag for at afvise sagen som for sent indgivet, idet det påklagede forhold bestod på det tidspunkt, hvor klagen blev indgivet.

Som berigtigende advokat var det advokat Martin Johan Justesens 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 hertil fra [klager] som sælger.

Advokat Martin Johan Justesen har oplyst, at det tilbageholdte beløb på 1,2 mio. kr. sammensættes af følgende tre poster:

- 1) 100.000 kr. – færdiggørelse af byggesag
- 2) 200.000 kr. - arbejder, som sælger skulle udføre, jf. købsaftalens pkt. 11
- 3) 900.000 kr. – manglende byggeskadeforsikring

Ad 1) Færdiggørelse af byggesag:

Advokatnævnet lægger til grund, at den ibrugtagningstilladelse, som [klager] omtalte i sin e-mail 10. november 2022, udgjorde dokumentation for, at byggesagen var afsluttet, hvorfor tilbageholdelsen af 100.000 kr. var uden hjemmel i købsaftalen fra dette tidspunkt. Advokat Martin Johan Justesen har i sit indlæg for Advokatnævnet erkendt, at der foreligger ibrugtagningstilladelse, og han har desuagtet ikke rettidigt taget initiativ til, at 100.000 kr. blev betalt til [klager]. Advokat Martin Johan Justesen har på den baggrund tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

Ad 2 - Arbejder, som sælger skulle udføre, jf. købsaftalens pkt. 11:

Det fremgår af købsaftalens pkt. 11, at såfremt sælger ikke inden overtagelsesdagen den 15. november 2022 havde udført de arbejder, som var

oplistet i købsaftalens pkt. 11, var køber berettiget til for sælgers regning at foretage disse arbejder for sælgers regning. Det fremgår videre, at en sådanne arbejder skulle være afsluttet senest 3 måneder efter overtagelsesdagen, hvorefter beløbet på 200.000 kr. kan frigives til sælger alene med fradrag af udgifterne til udførelse af arbejderne.

Henset til, at det i købsaftalen er anført, at beløbet "kan" frigives og ikke "skal" frigives, finder Advokatnævnet, at stillingtagen til aftalegrundlaget forudsætter en bevisførelse, som ikke kan finde sted for Advokatnævnet, hvorfor Advokatnævnet afviser denne del af klagen på dens beskaffenhed, jf. § 10, stk. 1, 2. pkt., i bekendtgørelse om Advokatnævnets virksomhed ved behandling af klager over advokater m.v.

Ad 3 - manglende byggeskadeforsikring:

Det fremgår af købsaftalen, at ejendomshandlen bl.a. var betinget af [klager]s tilvejebringelse af en byggeskadeforsikring. En sådan blev ikke tilvejebragt, og køberne/advokat Martin Johan Justesen måtte på den baggrund tage stilling til, om betingelsen skulle gøres gældende. Der var efterfølgende forhandlinger mellem parterne om en mulig alternativ løsning, jf. bl.a. medvirkende ejendomsmæglers forslag om etablering af en deponeringskonto. [Advokat A] har dog anført, at der ikke blev indgået andre aftaler mellem parterne end købsaftalen.

Advokatnævnet finder under disse omstændigheder, at stillingtagen til aftalegrundlaget forudsætter en bevisførelse, som ikke kan finde sted for Advokatnævnet, hvorfor Advokatnævnet afviser denne del af klagen på dens beskaffenhed, jf. § 10, stk. 1, 2. pkt., i bekendtgørelse om Advokatnævnets virksomhed ved behandling af klager over advokater m.v.

Advokatnævnet har noteret, at der ved [byretten] verserer en retssag, som vedrører den af køberne udøvede tilbageholdelse af købesummen samt spørgsmål om fejl og mangler. Det fremgår, at der forud for retssagen blev gennemført syn og skøn uden samtidig retssag, og at der under retssagen er fremsat anmodning om supplerende spørgsmål til skønsmanden.

Advokatnævnet forholder sig med nærværende kendelse alene til, om advokat Martin Johan Justesen har tilsidesat god advokatskik ved som berigtigende advokat at have foretaget en tilbageholdelse købesummen, hvorimod Advokatnævnet ikke har forholdt sig til, om ejendommen eventuelt kunne være behæftet med fejl og mangler, som sælger hæfter for.

Advokatnævnet finder herefter, at advokat Martin Johan Justesen har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, ved uberettiget at have tilbageholdt en del af købesummen.

2. Interessekonflikt:

Interessekonfliktreglerne har som altovervejende formål at beskytte advokatens nuværende eller tidligere klienter, og andre end disse personer vil derfor som udgangspunkt ikke have den fornødne retlige interesse i en klage, der angår interessekonflikt.

Særligt henset til, at advokat Martin Johan Justesen ikke på noget tidspunkt har haft et klientforhold til [klager], finder Advokatnævnet, at [klager] ikke har den fornødne retlige interesse i de forhold, klagen angår.

Advokatnævnet afviser på den baggrund denne del af klagen, jf. retsplejelovens § 147b, stk. 3, jf. § 10, stk. 2, i bekendtgørelse om Advokatnævnets behandling af klager over advokater m.v.

Konklusion:

Advokatnævnet finder, at advokat Martin Johan Justesen i det ovenfor anførte omfang har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

Advokatnævnet pålægger som følge af det anførte og henset til, at advokat Martin Johan Justesen den 24. januar 2020 blev pålagt en sanktion, advokat Martin Johan Justesen en bøde på 20.000 kr. i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1.

Herefter bestemmes:

Klagen afvises for en del og i øvrigt pålægges advokat Martin Johan Justesen en bøde til statskassen på 20.000 kr.

På nævnets vegne

Ole Høyer