

DATO: 13.11.2015

Sagsnr.2015 - 2784

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klager] klaget over [indklagede].

Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at [indklagede], der var administrator for den andelsboligforening, hvor hun havde en lejlighed, har tilsidesat god advokatskik ved ikke at besvare hendes henvendelser og ved at trække forløbet omkring afregning i forbindelse med hendes salg af andelslejligheden i langdrag.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 11. august 2015.

Sagsfremstilling

[Klager] havde en andelslejlighed i Andelsboligforeningen [X]. [Indklagede] var administrator for andelsboligforeningen.

På et tidspunkt flyttede [klager] til [udlandet], og hun fremljede sin andelslejlighed. Den 7. december 2014 kontaktede [indklagede] [klager], fordi hun kun havde tilladelse til at fortsætte fremlejen af lejligheden frem til medio 2015.

Samtidig var [klager] angiveligt blevet kendt med, at lejerne, der var i restance med husleje til hende, ville fraflytte lejemålet.

Der udspandt sig på den baggrund medio december 2014 en e-mailkorrespondance mellem [klager] og [indklagede]. Advokatnævnet er ikke i besiddelse af en fuldstændig udskrift af disse e-mails.

I e-mail af 17. december 2014 skrev [indklagede] bl.a. følgende til [klager]:

"Jeg kan forstå på din mail, at målet nu er at få solgt andelen. [...]"

Er der noget jeg kan hjælpe ,med i den forbindelse, så må du endelig give besked herom. Som du imidlertid beskriver boligens vedligeholdelsesstand kunne der være behov for at bringe boligen i en noget bedre stand. Også hvad det angår må du give besked, hvis jeg som administrator skal iværksætte udbedringer."

I en e-mail af 18. december 2014 skrev [indklagede] bl.a. følgende til [klager]:

"Din opfattelse af, at dine lejere blot trækker sagen i langdrag tror jeg er rigtig. Derfor bør du overveje at foretage lidt mere radikale skridt til en løsning af problemet, det vil sige iværksætte en udsættelsesforretning. Det kræver imidlertid at der kommer en advokat på og omkostningerne hertil vil som udgangspunkt påhvile dine lejere. Men problemet er om de kan og vil betale. Jo længere tid du ikke foretager dig noget, des større tab vil du imidlertid få."

[Klager] skrev i e-mail af 22. december 2014 bl.a. følgende:

"Jeg har på fornemmelsen at mine lejere er ved at fraflytte. De kommer fra Jylland og er vist ved at vende næserne vestpå. Nok en god idé at få fat i dem inden de

helt forsvinder.

De har den oprindelige kontrakt liggende, men trods tilsagn om fremsendelse har min far stadig ikke modtaget den. Jeg kunne godt tænke mig, at de, med din hjælp, indgår en skriftlig aftale om afdrag af det de kommer til at skyld mig. Jeg kender ikke til sanktionerne, men der må da være en mulighed for at motivere dem til at prioritere det.

Er ikke helt sikker på min smertegrænse mht. prisen, men jeg skylder stadig 500.000 i den, så den skal nok ikke under 400.000.

Så jeg synes bare vi skal løbe salget i gang.”

[Klager] har oplyst, at hun ikke fik svar på e-mailen af 22. december 2014, ligesom hun heller ikke modtog svar på en efterfølgende e-mail af 6. januar 2015.

I en e-mail af 2. februar 2015 skrev [klager] bl.a. følgende til [indklagede]:

”Der har nu været syn på min lejlighed, og den er vist også sat til salg..

Jeg har brug for hjælp til at inddrive gælden fra lejerne. Jeg ved nogenlunde hvad huslejen og udgifterne er, selvom sidste indbetaling jo først skal ske 1. Marts, men jeg ved ikke hvad det kommer til at koste at sætte lejligheden i stand.

Hvad er fremgangsmåden? Jeg håber du har erfaring eller et forslag til hvordan jeg nu griber det an.”

[Klager] modtog ikke svar på denne e-mail eller på en senere e-mail af 30. april

2015, hvori hun bad om bistand til at inddrive skyldig husleje samt omkostninger til istandsættelse af lejligheden hos de fraflyttede lejere.

I juni 2015 fandt [klager] en køber til sin lejlighed, og hun korresponderede i den forbindelse igen med [indklagede].

I e-mail af 11. juni 2015 til [klager] skrev [indklagede], at han forventede at modtage købesummen den efterfølgende dag.

Den 18. juni 2015 spurgte [klager] til købesummen. [Klager] har oplyst, at hun ikke modtog svar på denne besked, hvorfor hun igen i e-mail af 23. juni 2015 spurgte til købesummen. Som svar på denne besked har [klager] oplyst, at hun fik en meddelelse om, at der ville blive tilbageholdt et mindre beløb til varmeafregning m.v.

I e-mail af 26. juni 2015 skrev [klager] til [indklagede], at hun forventede, at pengene blev indbetalt på hendes konto før den 30. juni, hvor næste afdrag på andelslånet skulle betales.

I en e-mail af 29. juni 2015 til [klager] oplyste [indklagede], at han var klar til at overføre pengene.

[Klager] skrev den 30. juni 2015 bl.a. følgende til [indklagede]:

"Så har banken trukket 4200 som sædvanlig ydelse for mit andelslån. Dette burde være lavet om til at forbrugslån med en ydelse på Ca 1200 kr. Dvs at dit arbejdstempo nu har kostet mig 3000 kr.

Jeg vil mene at de 18 dage, hvor du har haft beløbet, er rigelig tid til at jeg kunne have undgået dette.

Det er mange penge i mit budget og fuldstændigt urimeligt at jeg skal af med dem. Jeg foreslår at du finder af hvordan du kan kompensere mig.

Eventuelt må din advokatforsikring inddrages.

Håber at modtaget et løsningsforslag hurtigst muligt.”

Ved e-mails 2. juli, 8. juli og 12. juli 2015 spurgte [klager] til afregning af varme, sådan at hun kunne få restbeløbet udbetalt. Hun bad i den forbindelse om at få beløbet på sin almindelige bankkonto.

I e-mail af 15. juli 2015 skrev [indklagede] bl.a. følgende til [klager]:

”Mit problem er, at du har meddelt transport i provenuet fra handlen til [bank]. Jeg skal derfor afregne også det resterende beløb til banken, hvilket banken har understreget i en mail til mig d.d.

Såfremt jeg skal afregne et beløb direkte til dig skal jeg modtage en accept hertil fra [bank].”

[Klager] bad i en e-mail den 16. juli 2015 om, at restbeløbet blev overført til boligskiftekontoen.

Varmeregnskabet forelå den 20. juli 2015, og restbeløbet blev den 28. juli 2015 indsat på [klagers] lønkonto.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at

besvare hendes henvendelser og ved at trække forløbet omkring afregning i forbindelse med salget af andelslejligheden i langdrag.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået principalt påstået afvisning af klagen, og subsidiært har han påstået frifindelse.

Til støtte for den principale påstand har [indklagede] anført, at klagen ikke vedrører forhold, der henhører under Advokatnævnets kompetence, og at habilitetsreglerne udelukkede, at han kunne påtage sig de opgaver, som [klager] ønskede.

Til støtte for den subsidiære påstand har [indklagede] anført, at overdragelsen skete i henhold til vedtægterne, at han i forbindelse med varetagelse af funktionen som administrator tilsikrede, at de nødvendige vilkår for en overdragelse var opfyldt, og at han ikke kan drages til ansvar for [klagers] økonomiske dispositioner.

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.

For så vidt angår forløbet omkring årsskiftet 2014/2015, hvor lejerne fraflyttede lejligheden, og hvor [klager] ønskede at forfølge et krav imod dem, finder Advokatnævnet, at [indklagede] på baggrund af de e-mails, han fik fra [klager], burde have præciseret for hende, hvilken bistand han som administrator for andelsboligforeningen kunne påtage sig. Dette gælder særligt, når [indklagede] indledningsvis i sin korrespondance med [klager] kom ind på rådgivning omkring de

fraflyttede lejere, hvilket kunne give [klager] en forventning om, at han også i øvrigt ville rådgive hende i den sammenhæng.

Ved under disse omstændigheder ikke at have fulgt op på [klagers] henvendelser af 22. december 2014, 6. januar 2015, 2. februar 2015 og 30. april 2015 findes [indklagede] – uanset at der ikke forelå et klientforhold mellem ham og [klager] – at have tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

For så vidt angår forløbet omkring afregningen i forbindelse med salget af andelsboligen finder Advokatnævnet, at det ikke er godtgjort, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik. Advokatnævnet lægger i den forbindelse vægt på, at overtagelsen af lejligheden skete den 15. juni 2015, hvorefter der gik ca. 15 dage, før overdragelsessummen var overført til [klagers] konto. Advokatnævnet lægger desuden vægt på, at varmeregnskabet efter det oplyste forelå den

20. juli 2015, hvorefter der den 27. juli 2015 blev afregnet over for [klager].

Advokatnævnet tildeler på baggrund af ovenstående i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, [indklagede] en sanktion, der under hensyn til overtrædelsens karakter fastsættes til irrettesættelse.

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

Herefter bestemmes:

[Indklagede] tildeles en irrettesættelse.

På nævnets vegne

Jon Stokholm