

DATO: 07.06.2022

Sagsnr.2022-912

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klager] klaget over advokat [indklagede], [by].

Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at advokat [indklagede], der repræsenterede en køber i forbindelse med et ejerlejlighedssalg, har tilsidesat god advokatskik ved ikke at frigive deponerede midler til [klager], der var sælger.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 15. marts 2022.

Sagsfremstilling:

I denne sag købte et anpartsselskab [klager]s ejerlejlighed. Anpartsselskabet blev bistået af daværende advokatfuldmægtig [indklagede], der modtog advokatbeskikkelse den 11. august 2020. [Klager] blev i sagen oprindeligt bistået af advokat [A].

Ifølge købsaftalen, som blev underskrevet af parterne ultimo oktober 2018, solgte [klager] ejerlejligheden til overtagelse den 1. december 2018. Endvidere fremgik det af købsaftalen bl.a.:

"Der udestår en tvist mellem sælger og ejerforeningen vedr. afholdelse af en udgift

til en allerede foretaget istandsættelse af terrassegulvet. Sælger drager omsorg for at afslutte denne sag og betaler et evt. skyldigt beløb til ejerforeningen.

Ejerforeningen har overfor sælger fremsat krav om betaling af kr. 43.437,06 i anledning heraf. Køber er berettiget til at tilbageholde et tilsvarende beløb i den deponerede købesum indtil ejerforeningen frafalder kravet eller erklærer, at sælger har indbetalt beløbet.”

Fra den 4. december 2018 og frem til den 4. januar 2021 pågik korrespondance mellem henholdsvis [klager] og daværende advokatfuldmægtig [indklagede] samt mellem [klager] og advokat [A]s sekretær vedrørende de deponerede midler.

Den 15. juli 2021 skrev [klager] i en e-mail til en kollega til advokat [indklagede], der var på barsel, bl.a., at det var købers advokat, der kunne frigive de deponerede midler, men at advokat [indklagede] ikke havde foretaget sig noget. Derudover citerede hun en korrespondance med en af to advokater, som hun havde rådført sig hos, og som vurderede, at hun havde krav på at få beløbet udbetalt, og at kravet var forældet.

Samme dag svarede advokat [indklagede]s kollega bl.a., at hun foreslog, at [klager] skrev igen i august 2021, når advokat [indklagede]s barsel var slut.

I en e-mail af 15. august 2021 rykkede [klager] for svar, og advokat [indklagede]s kollega svarede, at barslen endnu ikke var afsluttet.

Ved e-mail af 30. august 2021 til [klager] anførte advokat [indklagede] bl.a., at det af købsaftalen fremgik, at køber var berettiget til at tilbageholde et beløb svarende til [klager]s udestående med ejerforeningen, indtil at hun fremlagde dokumentation for, at ejerforeningen enten frafaldt kravet eller erklærede, at beløbet var indbetalt. Endvidere anførte advokat [indklagede], at hun ikke havde mandat til at tage stilling til, om beløbet kunne eller skulle frigives som følge af forældelse, salg af ejerlejligheden eller andre omstændigheder.

Den 1. september 2021 skrev [klager] i en e-mail til advokat [A]s sekretær med kopi

til advokat [indklagede] bl.a., at hun havde talt med Advokatnævnet om klagemulighed og med et par uvildige advokater, der samstemmende sagde, at det ikke var [klager], der skulle bevise, at ejerforeningen ikke havde rykket for betaling, og at det deponerede beløb derfor skulle frigives. Derefter kunne ejerforeningen til enhver tid gå rettens vej.

Ved e-mail af 3. september 2021 til [klager] svarede advokat [A]s sekretær med kopi til advokat [indklagede], at det var nødvendigt, at [klager] indgik aftale med ejerforeningen, og at ejerforeningen derefter over for advokat [indklagede] bekræftede, at mellemværendet var udlignet. Hun skrev endvidere bl.a., at sagen var arkiveret hos dem.

I en e-mail af 6. september 2021 til [klager] anførte advokat [indklagede], at hun havde kontaktet ejerforeningen for at få be- eller afkræftet, om ejerforeningen frafaldt kravet, og at hun ville holde [klager] orienteret.

Samme dag, den 6. september 2021, svarede [klager] bl.a., at det ikke kun handlede om at frafalde kravet, men at ejerforeningen også skulle kunne dokumentere, at de havde rykket hende.

Ved brev af 29. september 2021 til [klager] skrev ejerforeningens bestyrelsesformand, at foreningen havde modtaget en henvendelse fra advokat [indklagede], som havde oplyst, at der fortsat henstod et deponeret beløb på 43.437,06 kr. efter handlen af ejerlejligheden, og at beløbet var bundet i lejligheden, indtil foreningen ville afstå fra kravet. Formanden meddelte, at bestyrelsen ikke var indstillet på at frafalde kravet, før beløbet var betalt til ejerforeningen.

Den 1. oktober 2021, kl. 13:39, skrev advokat [indklagede] i en e-mail til [klager], at ejerforeningen havde meddelt, at kravet blev fastholdt, hvorfor det deponerede beløb ikke kunne frigives, idet betingelserne ikke var opfyldt.

Senere samme dag, kl. 15:10, svarede [klager] i en e-mail, at hun ville gå videre med sagen, og at advokat [indklagede] skulle sende det, som hun havde gjort i

sagen.

Senere på dagen, kl. 15:18, anførte advokat [indklagede] i en e-mail til [klager], at det deponerede beløb ikke kunne frigives som følge af, at ejerforeningen fastholdt kravet. Samtidig anbefalede hun, at [klager] tog kontakt til en advokat, der kunne bistå med sagen.

[Klager] lod sig herefter bistå af advokat [B].

I en e-mail af 21. december 2021 til advokat [indklagede] bad advokat [B] om, at hun frigav og overførte de deponerede midler af 43.437,06 kr. med tillæg af sædvanlige renter for deponerede midler til hans kontors konto. Han henviste til, at ejendommen blev overtaget den 1. december 2018, og at ejerforeningen ikke havde rejst et krav mod [klager] inden 3 år efter, at et muligt krav var kendeligt, hvorfor kravet ikke længere kunne rejses. Endvidere anførte han bl.a., at ejerforeningen havde været opmærksom på skaden siden 2017, og at der på bestyrelsesmødet i februar 2018 og eventuelt på generalforsamlingen i 2018 skulle træffes beslutning om eventuelt sagsanlæg, hvilket ikke skete, hvorfor kravet var forældet. Derudover varslede han at ville tillægge procesrente, hvis pengene ikke blev overført senest den 28. december 2021, at der ville blive tillagt inkassogebyr, og at hendes kontor ville blive holdt ansvarlig for den manglende frigivelse.

Samme dag, den 21. december 2021, svarede advokat [indklagede] i en e-mail til advokat [B] følgende bl.a.:

"Jeg har alene fungeret som berigtigende advokat, hvor jeg har bedt om, at en del af købesummen blev deponeret indtil sælger kunne dokumentere at gælden til ejerforeningen er betalt eller ejerforeningen positivt oplyste, at de havde frafaldet kravet. Jeg har ikke modtaget nogen af ovenstående oplysninger. Derimod har jeg haft kontakt til Ejerforeningen, som har

oplyst, at de endnu ikke har taget stilling til, om de agter at frafalde kravet. På den baggrund kan jeg ikke frigive beløbet.

Jeg kan i øvrigt ikke gøre mig til dommer for, om kravet er forældet eller på anden måde bortfaldet.

Jeg kan i øvrigt oplyse, at jeg har opfordret ejerforeningen til at kontakte en advokat, som kan rådgive dem om deres retsstilling.

Jeg bestrider i øvrigt, at der kan pålægges mig eller mit kontor at afholde procesrente samt inkassogebyr."

Hertil svarede advokat [B] i en e-mail af 21. december 2021 til advokat [indklagede], at hun som berigtigende advokat var ansvarlig for, at deposita blev frigivet, hvorfor det var hendes pligt at få situationen afklaret. Han anførte endvidere, at hun nu kunne kontakte ejerforeningen for en afklaring eller blot frigive beløbet, idet 3-årsfristen for længst var udløbet. Han påpegede samtidig, at idet hun trods [klager]s henvendelser endnu ikke havde frigivet pengene, kunne og ville hun blive holdt ansvarlig.

I e-mail af 10. februar 2022 til advokat [B] beskrev bestyrelsesformanden for den nye bestyrelse i ejerforeningen bl.a., hvordan bestyrelsen opfattede forløbet omkring det deponerede beløb, siden [klager] solgte ejerlejligheden, og at det var urimeligt, at foreningen skulle betale for den forsømmelse, som [klager] havde udvist. Afslutningsvist anførte formanden bl.a., at beløbet på 43.437,06 kr. kunne frigives, idet der var indtrådt forældelse, fordi foreningen ikke havde fremsat opfølgende krav.

Den 14. februar 2022 anførte advokat [B] i en e-mail til en medarbejder ved [bank] med kopi til advokat [indklagede], at beløbet af 43.437,06 kr. snarest skulle overføres til hans klientkonto. Han henviste i den forbindelse til en vedlagt e-mailkorrespondance.

Advokat [indklagede] har til sagen oplyst, at det deponerede beløb herefter straks

blev frigivet til [klager] af [bank].

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at advokat [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved ikke at frigive deponerede midler i forbindelse med ejendomshandlen og dermed på uberettiget vis varetaget sin klients interesser.

[Klager] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at advokat [indklagede] tilbageholdt deponerede midler, som hun var pligtig at frigive, og at advokat [indklagede] burde have undersøgt, om der var grundlag for at frigive pengene.

Endvidere har [klager] gjort gældende bl.a., at hun af Advokatnævnet skal tilkendes en kompensation for den af advokat [indklagede] udviste adfærd.

Indklagede:

Advokat [indklagede] har principalt påstået en del af klagen afvist som åbenbart grundløs og den øvrige del af klagen afvist efter dens beskaffenhed, subsidiært frifindelse.

Til støtte for påstanden om afvisning har advokat [indklagede] særligt gjort gældende, at der ikke er dokumenteret eller forsøgt redegjort for, hvilke urigtige oplysninger hun skulle have givet, eller hvordan hun i øvrigt skulle have behandlet sagen i strid med de advokatetiske regler. Endvidere har advokat [indklagede] gjort gældende bl.a., at Advokatnævnet ikke har kompetence til at tilkende [klager] en kompensation som følge af advokat [indklagede]s adfærd.

Til støtte for påstanden om frifindelse har advokat [indklagede] bl.a. gjort gældende,

at hun havde til opdrag at varetage sin klients interesser - og ikke sælger [klager]s interesser - heriblandt i relation til det deponerede beløb, således at hendes klient ikke blev pålagt at betale [klager]s gæld til ejerforeningen uden samtidig i det deponerede beløb at have sikkerhed for ejerforeningens krav mod [klager]. Advokat [indklagede] har anført, at hun ville have pådraget sig et erstatningsansvar over for sin klient, hvis hun havde frigivet det deponerede beløb uden samtidig at sikre sig dokumentation for, at ejerforeningen havde frafaldet kravet, og at hun derved også ville have tilsidesat de advokatetiske regler om, at en advokat som klientens uafhængige rådgiver skal varetage klientens interesser grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klients tarv tilsiger.

Yderligere har advokat [indklagede] gjort gældende, at hun har håndteret sagen i overensstemmelse med det mellem parterne bestemte i købsaftalen, hvoraf fulgte, at det deponerede beløb først kunne frigives til [klager], når ejerforeningen frafaldt kravet eller erklærede, at [klager] havde indfriet gælden, hvorfor advokat [indklagede] blot varetog denne interesse indtil, at det stod klart, at beløbet kunne frigives.

Derudover har advokat [indklagede] gjort gældende, at købsaftalen blev udarbejdet af [klager]s daværende advokat, der ikke i aftalen havde forholdt sig nærmere til frigivelsen af købesummen, og at pengene var deponerede i [klager]s egen bank.

Advokat [indklagede] har endvidere anført, at hun foruden e-mailkorrespondancen med [klager] har haft flere telefonsamtaler med hende, hvor hun har forsøgt at forklare, hvorfor det ikke var muligt at frigive midlerne uden en erklæring fra ejerforeningen og har opfordret hende til at høre ejerforeningen, om kravet var frafaldet, hvilket [klager] ikke gjorde.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 3 medlemmer.

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Indledningsvis bemærkes, at Advokatnævnet ikke kan træffe afgørelse om en

advokats eventuelle erstatningsansvar, idet dette spørgsmål henhører under domstolene.

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik, herunder må en advokat, der repræsenterer køber af en ejendom, ikke medvirke til, at der i den deponerede købesum tilbageholdes eller modregnes beløb uden hjemmel i købsaftalen eller uden sælgers udtrykkelige samtykke.

Som berigtigende advokat havde advokat [indklagede] pligt til at frigive den deponerede købesum, når betingelserne herfor i købsaftalen var opfyldt.

Advokatnævnet lægger til grund, at de deponerede midler blev frigivet til [klager] i umiddelbar forlængelse af ejerforeningens erklæring af 10. februar 2022.

Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at advokat [indklagede] burde have frigivet det deponerede beløb på 43.437,06 kr. på et tidligere tidspunkt. Advokatnævnet har særligt lagt vægt på, at der i købsaftalen mellem [klager] og anpartsselskabet var aftalt udtrykkeligt vilkår om, at [klager] skulle drage omsorg for at afslutte sagen med ejerforeningen og betale et eventuelt skyldigt beløb på 43.437,06 kr. i anledning deraf, og at anpartsselskabet var berettiget til at tilbageholde et tilsvarende beløb i den deponerede købesum, indtil ejerforeningen frafaldt kravet eller erklærede, at sælger havde indbetalt beløbet. Det påhvilede herefter [klager] at rekvirere sikkert grundlag for, at ejerforeningen frafaldt kravet, og det er ikke godtgjort for nævnet, at sådan erklæring forelå før den 10. februar 2022.

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

Herefter bestemmes:

Advokat [indklagede] frifindes.

På nævnets vegne

Mikael Sjöberg