

DATO: 29.11.2021

Sagsnr.2021-2211

K E N D E L S E

Sagens parter:

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

Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at yde en fejlagtig rådgivning, ved ikke at undersøge tinglyste påtegninger samt ikke at gennemføre aftalt tinglysning af en brugsret i forbindelse med et ejendomskøb.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 17. juli 2021.

Sagsfremstilling:

[Indklagede] bistod [klager] med rådgivning og berigtigelse af købet af en stuelejlighed i en ejendom beliggende i [bynavn 2]. Ejendommen havde i alt to ejerlejligheder, og den øvrige lejlighed befandt sig på 1. sal.

På ejendommen var tinglyst en påtegning af 8. april 1994, hvoraf fremgik bl.a., at den daværende ejer af lejligheden på 1. sal afstod brugsretten til baghaven til ejeren af stueetagen, og at retten var gældende frem til 1. januar 2024.

Den 5. februar 2014 var der på ejendommen tinglyst en påtegning af 13. januar 2014, hvorefter det mellem ejeren at henholdsvis stuelejligheden og 1. sal var aftalt, at brugsretten til den vestvendte forhav eksklusivt skulle tilfalde ejerlejligheden på 1. sal. Endvidere fremgik, at den eksklusive brugsret til baghaven fortsat tilfaldt stueetagelejligheden. Derudover var det anført bl.a., at de nævnte brugsretter over grunden var tidsubegrænsede, idet hver af ejerlejlighederne dog kunne opsige aftalen om eksklusiv brugsret til grunden med 30 års varsel.

Efter det af parterne oplyste til sagen rådgav [indklagede] på baggrund af de af ejendomsmægleren udleverede dokumenter, hvori påtegning af 5. februar 2014 ikke befandt sig. Idet han således ikke var bekendt med den tinglyste påtegning af 5. februar 2014, ydede han sin rådgivning på baggrund af den tinglyste deklaration af 8. april 1994.

Den 17. august 2015 havde både sælger og [klager] underskrevet købsaftalen med forbehold for, at købernes rådgiver godkendte handlen i sin helhed.

Den 21. august 2015 tilsendte [indklagede] et brev til ejendomsmægleren med godkendelse af købsaftalen på tre betingelser. Om anden betingelse fulgte, at det fremgik af deklaration tinglyst den 8. april 1994, at brugsretten til have og kælder udløb den 1. januar 2024, hvorfor han bad sælgerne om at forespørge ejeren af 1. sal om, hvorvidt der kunne udarbejdes et tillæg til deklarationen, hvorefter brugsretten blev forlænget med yderligere 20-30 år.

Senere på dagen, den 21. august 2015, bekræftede ejendomsmægleren i en e-mail til [indklagede], at servitut om brugsret til haven og kælderen kunne forlænges med 30 år således, at udløbet blev den 1. januar 2054.

Ved e-mail af 22. august 2015 anførte [indklagede] til [klager] bl.a., at aftalen kunne forlænges til 2054, men at der dog skulle laves en deklaration, som "*vi skal prøve at få tinglyst.*"

Den 15. oktober 2015 overtog [klager] stueetagelejligheden.

[Klager] har til sagen oplyst, at lejligheden på 1. sal blev sat til salg i starten af april 2021, hvor de blev bekendt med indholdet af den tinglyste påtegningen af 13. januar 2014, og at der ikke efterfølgende var tinglyst en deklaration.

Ved e-mail af 7. april 2021 skrev [klager] følgende til [indklagede]:

"I forbindelse med vores huskøb i 2016 var du vores boligadvokat.

Som du kan se i det vedhæftede havde vi korrespondance med den anden beboer på adressen om brugsret til haven.

I din rådgivning til os blev der taget udgangspunkt i en tinglyst samejekontrakt fra 2012 hvor der stod at forhaven var fælles og at 1. salen ville få brugsret til baghaven i 2024.

I den forbindelse sørgede du for at overboen gik med til at forlænge den aftale med 30 år.

Vi er blevet bekendt med at der foreligger en tinglyst samejekontrakt fra 2014, hvori der fremgår, at forhaven ikke er fælles, men tilhører 1. salen, samt at baghaven tilhører stueetagen i en ubegrænset periode og med opsigelsesfrist på 30 år.

Dette ændrer naturligvis betragteligt vores situation, nu hvor 1. salen skal sættes til salg.

Som det fremgår af vores korrespondance skulle der laves en tinglysning fra 2016,

hvor overboen godkendte de nye vilkår.

Vi kan i Tinglysningsbogen ikke finde noget fra 2016.

Har du mulighed for at hjælpe os med at fremskaffe den dokumentation?"

[Klager] rykkede ved e-mails af 18. april, 21. april, 21. maj og 2. juni 2021 for svar på e-mail af 7. april 2021.

Ved e-mail af 3. juni 2021 anførte [indklagede] bl.a. følgende til [klager]:

"Jeg har set nærmere på sagen og inde på tinglysning.dk.

Vedhæftet er den oprindelige samejeoverenskomst og via tinglysning kan er der i 2014 så tinglyst en påtegning, og disse dokumenter er også vedhæftet.

Jeg har ikke længere adgang til sagens dokumenter fra mæglerens side, hvorfor jeg ikke kan vide om de sidste dokumenter vedr. påtegning var blevet fremsendt af mægler.

Jeg noterer mig dog at i erhverver ejendommen i oktober 2015 og påtegningen er fra tinglyst i februar 2014, hvorfor jeg antager at daværende sælger må have været bekendt med påtegningen.

Såfremt ovenstående måtte have evt. økonomiske konsekvenser for må i vende tilbage, herunder om der kan anmeldes et krav til mit forsikringsselskab."

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at overse en tinglyst deklARATION/påtegning på ejendommen i forbindelse med deres erhvervelse af en villalejlighed, hvorved [indklagede] fejlagtigt oplyste dem om, at de erhvervede halvdelen af forhaven, og at de forlængede brugsretten til baghaven med 30 år, om end sådan rettighed allerede forelå med opsigelsesvarsel på 30 år. [Klager] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at det viste sig, at forhaven var ejet af 1. salen, og at de ikke fik, hvad de betalte for.

Endvidere har [klager] gjort gældende, at de som følge af [indklagede]'s rådgivning forlængede brugsretten med 30 år til baghaven, om end denne eksklusive ret allerede var overgået til stueetagelejligheden, hvorfor der ikke var behov for dette.

Derudover har [klager] gjort gældende, at en berigtigende advokat har ansvaret for at sikre en korrekt gennemgang af de tinglyste dokumenter, og at det ikke var aftalt, at hverken de som købere eller ejendomsmægleren skulle fremsende [indklagede] dokumenter, som er frit tilgængelige på internettet, og som er nemme at fremfinde for en advokat. I denne forbindelse har [klager] bl.a. anført, at de ikke var trænede i at købe bolig, og at det netop var derfor, at de antog [indklagede].

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor gjort gældende, at han rådgav korrekt på baggrund af de af sælger og ejendomsmægler fremsendte dokumenter, og at han har varetaget [klager]'s interesser i sagen ved at få forlænget brugsretten til forhaven.

[Indklagede] har endvidere anført, at [klager] ikke har dokumenteret tab eller værdiforringelse som følge af fælles brugsret til forhaven.

Endvidere har [indklagede] gjort gældende, at han som advokat må lægge dokumenterne fra ejendomsmægleren til grund. [Indklagede] har i den forbindelse anført, at han ikke kan erindre at have modtaget påtegningen fra 2014 sammen med sagens øvrige dokumenter, og at der følgelig kan ligge et ansvar hos sælgeren

og ejendomsmægleren.

Yderligere har [indklagede] påpeget, at ejeren af 1. sal i 2015 indgik en aftale med [klager] om brugsretten til forhaven, men at det ikke lå i hans opdrag, at han skulle tinglyse et tillæg til samejeoverenskomsten, men han gjorde [klager] opmærksom på, at de skulle få udarbejdet og tinglyst et tillæg til samejeoverenskomsten.

Advokatnævnets behandling:

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

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik, herunder skal en advokat udføre sit hverv grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klienternes tarv tilsiger.

Advokatnævnet finder, at en køberrådgivende og berigtigende advokat ved en ejendomshandel ikke alene kan bero sig på det materiale, som sælger og ejendomsmægler har udleveret, men at det også påhviler advokaten at foretage selvstændig undersøgelse af bl.a. indhold i tingbogen, herunder deklARATIONER om brugsret.

På baggrund af sagens oplysninger lægger Advokatnævnet til grund, at [indklagede] ikke foretog undersøgelser af indholdet af tingbogen i forbindelse med sin rådgivning om og berigtigelse af ejendomshandlen, og at han ikke rådgav på baggrund af den tinglyste deklARATION af 5. februar 2014. Herved blev [klager] fejlagtigt bibragt en opfattelse af, at den eksklusive brugsret til baghaven ophørte den 1. januar 2024 og burde forlænges med 20-30 år, og at der var delt brugsret til forhaven. Nævnet finder, at [indklagede] herved har tilsidesat god advokatskik.

Advokatnævnet finder, at [indklagede] ved e-mail af 22. august 2015 til [klager] gav

denne og [klager] en berettiget forventning om, at han ville forestå tinglysning af den med ejeren af 1. salen aftalte deklaration. Det kan dog lægges til grund, at [indklagede] ikke foretog sig noget i denne forbindelse. Nævnet finder, at [indklagede] også herved har handlet i strid med god advokatskik. Advokatnævnet bemærker, at det ikke kan ændre herpå, at den manglende tinglysning af deklaration ikke vedrørte ejerskabet – men blot brugsretten – og ville have medført en forringelse af den tidsubegrænsede eksklusive brugsret til baghaven, som ville være blevet tidsbegrænset.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] ved at yde fejlagtig rådgivning og ved at undlade at tinglyse en aftalt deklaration har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

[Indklagede] er tidligere og bl.a. ved Advokatnævnets kendelse af 25. april 2017 pålagt en bøde på 10.000 kr. for tilsidesættelse af god advokatskik.

Da forholdet i nærværende sag er begået forud for ovennævnte kendelse, og da en samtidig påkendelse skønnes at have medført en forhøjelse af sanktionen, udmåles en tillægssanktion, jf. princippet i straffelovens § 89.

Advokatnævnet pålægger derfor [indklagede] en tillægsbøde på 10.000 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.

Herefter bestemmes:

[Indklagede] pålægges en tillægsbøde til statskassen på 10.000 kr.

På nævnets vegne

Ole Høyer