advokatnævnet

DATO: 28.06.2024 **Sagsnr.2023-3619**

KØBENHAVNS BYRET

DOM

afsagt den 17. februar 2026

Sag BS-35858/2024-KBH

[Indklagede]

(advokat Thomas Rysgaard Rasmussen)

mod

Advokatnævnet (advokat
Peter Trudsø)

Denne afgørelse er truffet af dommer Marta Warburg Schmidt.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 17. juli 2024.

Sagen angår en bøde på 20.000 kr., som Advokatnævnet ved kendelse af 28. juni 2024 har pålagt [indklagede] for tilsidesættelse af god advokatskik.

[Indklagede] har nedlagt påstand om, at Advokatnævnets kendelse af 28. juni 2024 (sagsnr. 2023-3619) vedrørende [indklagede] ophæves, subsidiært at Advokatnævnets kendelse af 28. juni 2024 (sagsnr. 2023-3619) vedrørende [indklagede] ændres til en af retten fastsat lavere sanktion.

Advokatnævnet har heroverfor nedlagt påstand om frifindelse, således at Advokatnævnets kendelse af 28. juni 2024 (sagsnr. 2023-3619) stadfæstes.

Retten har bestemt, at sagen ikke behandles i den forenklede proces efter reglerne i retsplejelovens kapitel 39.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens §

218 a.

Oplysningerne i sagen

Af Advokatnævnets kendelse af 28. juni 2024 fremgår bl.a.:

"Sagens parter:

I denne sag har [klagers repræsentant] på vegne af [klager A] og [klager B] klaget over [indklagede], [by].

Klagens tema:

[Klagers repræsentant] har på vegne af [klager A] og [klager B] klaget over, at [indklagede], der var administrator for en andelsboligforening og berigtigende advokat i en sag om en andelsboligoverdragelse, har tilsidesat god advokatskik ved at tilbageholde restkøbesummen i strid med overdragelsesaftalen.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 13. november 2023.

Sagsfremstilling:

[Klager A] og [klager B] var sælgere af en andelslejlighed i [andelsboligforeningen] (herefter "foreningen"), som [indklagede], [advokatfirma A], var administrator for.

Af overdragelsesaftalen, der var udfærdiget på [indklagede]s brevpapir og indgået den 14. september 2022 mellem [klager A] og [klager B] og en køber, fremgår bl.a., at sidstnævnte erhvervede andelslejligheden til overtagelse den 1. december 2022, og at sælgerne skulle betale 5.000 kr. for udfærdigelsen af aftalen. Endvidere fremgår af aftalen bl.a.:

> *"8. Afregning til sælger*
>
> *(….)*
>
> Derudover tilbageholdes beløb til sikkerhed for mangler ved boligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, særligt tilpasset inventar eller løsøre. Beløbet kan forhøjes, såfremt restprovenuet ikke er afregnet til sælger, og køber fremsætter krav, der berettiger hertil, det tilbageholdte beløb afregnes til sælger sammen med restprovenuet, såfremt køber ikke har fremsat krav mod sælger. Hvis køber har fremsat krav, afregnes beløbet til køber eller sælger, når det ved dom eller forlig er afgjort, hvem beløbet tilkommer. Endvidere kan

beløbet afregnes til sælger senest 3 måneder efter overtagelsesdagen, såfremt køber ikke har retsforfulgt sit krav.

(….)

Andelsboligforeningen udbetaler ovennævnte fradrag til de respektive rettighedshavere. Andelsboligforeningens afregning af overdragelsessummen er betinget af, at pant/udlægshavere opgør tilgodehavender, og at pantebreve/udlæg aflyses i andelsboligbogen.

Andelsboligforeningen overfører restprovenue til sælger.
(….)

11. Individuelt aftalte vilkår

(….)

LEJLIGHED OVERTAGES SOM BESET*:*

Lejligheden overtages – inden for ovenstående rammer og inden for rammerne af Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber af køber som den er og forefindes, og som beset af køber.

FEJL OG MANGLER I BOLIGEN:

Indsigelser om fejl og mangler skal rettes skriftligt over for sælger og med kopi til administrator. Der henvises til dokumentet: ”Tvister vedr. fejl og mangler”.

AFREGNING OVER FOR SÆLGER:

Overdragelsessummen udbetales iht AB-bogen, når mail fra køber om at nøgler er udleveret og at lejlighed og pulterrum er rengjort og tømt. Der tilbageholdes 10% af købesummen til udbedring af fejl og mangler. Det tilbageholdte beløb udbetales til sælger ca. 2.4 uger efter overtagelsesdagen, medmindre køber har gjort gældende, at der er fejl og mangler i lejligheden, og at der ønskes tilbagehold, jf. dokumentet ”Tvister vedr. fejl og mangler”.

Af foreningens udaterede dokument om ”Købers og sælgers håndtering af tvister om fejl og mangler ved andelsboligoverdragelser” udfærdiget på
[indklagede]s brevpapir fremgår bl.a.:

”Købers fremsættelse af mangelkrav og sikring af tilbagehold

Forinden 14 dage efter overtagelsesdagen skal køber skriftligt fremsætte sine mangelkrav overfor sælger samt administrationen. Hvis oplysningen kommer senere, vil afregningen overfor sælger oftest allerede være foretaget, og [advokatfirma A] vil derfor være afskåret fra at tilbageholde et beløb.
Køber skal sørge for, at sælger bliver gjort bekendt med kravet. Det gøres ved skriftligt at fremsætte krav direkte overfor sælger samt orientere [advokatfirma A] med en kopi af brev eller mail

(….)

Når mangelindsigelsen er modtaget, vil [advokatfirma A] tilbageholde det af

køber anførte beløb. Det sker i denne forbindelse ikke nogen prøvelse af, om kravet er berettiget.
(....)

[Advokatfirma A]'s forslag til løsningsmodeller vedr. det rejste krav

Når der er foretaget et tilbagehold, må køber tage initiativ til at finde en løsning. I praksis er der fire forskellige løsningsmodeller for håndtering af en tvist.
(….)
Bemærk, hvis sælger protesterer, eller hvis sælger undlader at besvare henvendelser, skal køber senest 6 måneder fra at man kendte eller burde kende kravet, jf. andelsboliglovens § 16, stk. 3, have anlagt en retssag mod sælger, ellers vil det samlede tilbagehold blive udbetalt til sælger og sagen afsluttet. Køber er ikke juridisk herved afskåret fra senere at rejse krav mod sælger, men det er så, uden at der er tilbagehold til betaling.

Det fremgår af sagen, at køber ved en e-mail af 9. december 2022 til [klager A] og [klager B] fremsatte indsigelser vedrørende fejl og mangler i andelslejligheden. E-mailen er ikke fremlagt for Advokatnævnet.

Ved brev af 23. december 2022 til [klager A] og [klager B] fremsendte [indklagede] 2. aconto afregning af provenu, hvoraf fremgår bl.a., at der blev tilbageholdt 50.000 kr., jf. overdragelsesaftalens pkt. 8 og 11, som kunne udbetales, når anmeldte krav fra køber var opgjort. Endvidere fremgår det, at der blev tilbageholdt 150.000 kr. til sikkerhed for foreningens krav efter en vandskade forårsaget af manglende vedligeholdelse af badeværelse, idet der blev henvist til en e-mail af 6. december 2022 og til en e-mailkorrespondance af 21. december 2022 med [klagers repræsentant]. Samtidig var det anført bl.a., at det tilbageholdte beløb ville blive udbetalt med fradrag af udgifter til udbedring af skader, når det var muligt at opgøre skaden, og at [indklagede] havde *"anmodet bogholderi om at overføre (…)"* i alt 1.528,779,59 kr. til deres konto.

I e-mail af 24. januar 2023 til [klagers repræsentant] skrev køber med henvisning til e-mail af 9. december 2022 bl.a., at hun fra et rådgivende ingeniørfirma og en elektriker havde modtaget en foreløbig vurdering af, at udbedring af fejl og mangler i andelslejligheden ville koste i alt 20.832 kr. De påståede fejl og mangler vedrørte bl.a. el-arbejder, indbygningsskab til køleskab, hylde og indbygningsskab til ovn, reservedele til opvaskemaskine og rengøring. Derudover skrev køber bl.a., at hun for så vidt angik vandskaden på badeværelset og de hermed forbundne udgifter henholdt sig til e-mails fra [indklagede] og bestyrelsesformanden, idet disse udgifter ikke var endeligt opgjort.

Ved e-mail af 13. april 2023 til køber afviste [klagers repræsentant] mangelindsigelserne og anmodede om frigivelse af det tilbageholdte beløb. Med henvisning til bl.a. nogle domme og juridisk litteratur gjorde han gældende, at der skulle meget til, førend manglende

rengøring og vedligeholdelse kunne berettige til et prisnedslag.
I e-mail af samme dato, den 13. april 2023, til en medarbejder på advokat [indklagede]s kontor henviste [Klagers repræsentant] til, at der efter afregningen af 23. december 2022 var tilbageholdt 50.000 kr. til sikkerhed for købers eventuelle mangelkrav, og skrev bl.a., at det fremgik af overdragelsesaftalens pkt. 8, at hvis køber ikke havde retsforfulgt sit krav inden 3 måneder efter overtagelsesdagen, skulle beløbet udbetales til sælger. Endvidere bemærkede han bl.a., at der siden den 1. december 2022 var gået 4,5 måneder, og at frigivelsesbetingelserne selvsagt skulle følges. [Klagers repræsentant] har oplyst, at han ikke modtog svar på denne henvendelse.

Den 11. september 2023 pågik e-mailkorrespondance mellem [klager A] og [klagers repræsentant], som spurgte, om han havde modtaget det sidste provenu i forbindelse med salget af andelslejligheden. [Klager A] svarede, at der stadig ikke var sket udbetaling af beløbene på 150.000 kr. og 50.000 kr., i alt 200.000 kr.

[Indklagede] har oplyst, at foreningens hovedbestyrelse afholdt møde den 11. september 2023. Han har ikke fremlagt mødereferatet, men han har oplyst, at følgende fremgår heraf bl.a.:

> *"(…) sag om skader efter utæt brusekabine.*
>
> [Indklagede] oplyste, at nuværende andelshaver fik fjernet brusekabine den dag, hun overtog lejligheden, idet det var konstateret, at brusekabinen havde været utæt, hvorved vand var trængt ned i etageadskillelsen og til underliggende lejligheder. Underbo havde ikke haft nedtrængning af vand, og der var derfor gået lang tid, før årsagen til vandskaden var opdaget.
> Sagkyndige havde oplyst, at der var gode chancer for, at etageadskillelsen ikke havde taget skade, og at mangler i lejligheden derfor forhåbentlig kunne udbedres for et mindre beløb. Der mangler at blive foretaget ophugning omkring bærejer for at konstatere om disse har taget skade.
> Den fraflyttede lejer er repræsenteret af en advokat, og denne advokat har forsøgt at få den fraflyttede lejers ansvarsforsikringsselskab til at bekræfte dækning, hvilket formentlig næppe er lykkedes. Foreningen har haft engageret advokat til at varetage foreningens interesser. Afdelingsbestyrelsen har besluttet, at lade andelshaver anlægge sag mod sælger for de mangler, der notorisk er i lejligheden, herunder mangler i etageadskillelsen. Sagen skal formentlig starte med et såkaldt syn og skøn uden egentlig retssag, og når resultatet af dette syn og skøn foreligger, kan parterne forsøge at finde et forlig uden retssag. Lykkes forlig ikke, bliver det en dommer, der skal afgøre tvisten, og afdelingsbestyrelsen kan til den tid evt. overveje at træde ind i sagen.
> Over for sælger er der tilbageholdt et større beløb, opr. Ca. kl. 200.000 til såvel mangler efter vandskade, og øvrige mangler, som køber har gjort gældende. Sælgers advokat har anmodet om at tilbageholdte beløb udbetales.
> Afdelingsbestyrelsen har besluttet, at andelshavers indbetalte købesum for

> lejligheden, som delvist er tilbageholdt og som i dag henstår på foreningens konto, tidligst må udbetales, når endelig dom er afsagt og tidligst når bestyrelsen skriftligt har godkendt udbetalingen."

Den 11. og 28. september 2023 pågik e-mailkorrespondance mellem advokat [indklagede] og [klagers repræsentant], som indledningsvis anførte bl.a., at hvis beløbet på 200.000 kr. ikke var frigivet senest den efterfølgende dato, ville der til Advokatnævnet blive indgivet klage om tilbagehold i strid med overdragelsesaftalen. [Indklagede] svarede bl.a.:

> "Undskyld det sene svar.
>
> Tilbageholdt beløb står på andelsboligforeningens konto, så jeg kan intet gøre uden accept fra bestyrelsen.
>
> Så vidt jeg har forstået, er det foreningens standpunkt, at (køber) *må afklare med dine klienter, hvilke krav* (køber) har i anledning af, at der var mangler i hendes bolig, herunder at der stort set fra det sekund, hun overtog lejligheden var manglende mulighed for at bade, og at der er forventning om, at syn og skøn vil bekræfte, at der skal udbedres en del mangler, før det er muligt at retablere bademulighed.
>
> Det er [advokat A], der repræsenterer foreningen. Det bemærkes, at [advokat A] ej heller har dispositionsret over tilbageholdte beløb."

[Klagers repræsentant] har oplyst, at hverken foreningen eller køberen havde forfulgt de påståede krav retligt på tidspunktet for klageres indgivelse.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klagers repræsentant] har på vegne af [klager A] og [klager B] påstået, at [indklagede] som administrator og berigtigende advokat har tilsidesat god advokatskik ved at tilbageholde restkøbesummen i strid med overdragelsesaftalen.

[Klagers repræsentant] har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at [indklagede] ikke på objektiv vis har berigtiget handlen, idet han ikke har frigivet restkøbesummen senest 3 måneder efter overtagelsesdagen, jf. overdragelsesaftalens pkt. 8. Restkøbesummen skulle frigives senest den 1. marts 2023, idet de påståede krav ikke var forfulgt ved sagsanlæg. Endvidere er det gjort gældende bl.a., at foreningens tilbagehold af 150.000 kr. ikke havde hjemmel i overdragelsesaftalen, ligesom det foretagne tilbagehold på 50.000 kr. for købers mangelindsigelser var langt større end købers påståede mangelkrav på 20.832 kr. Hvis der for foreningen bestod et

erstatningskrav på udbedring af etagedækket mod [klager A] og [klager B], er kravet uden for kontrakt, og når grundlaget herfor er bestridt, kunne foreningen ikke tilbageholde og foretage modregning, idet betingelserne herfor ikke var opfyldt. Det er gjort gældende, at et af foreningen påstået erstatningskrav, der var bestridt og ikke var bevist, ikke med hjemmel i andelsboligforeningslovens § 6, stk. 10, kunne tilbageholdes. Derimod har [indklagede] tilsidesat bestemmelsen. Det er med henvisning til bl.a. [indklagede]s e-mail af 28. september 2023 til [klagers repræsentant] gjort gældende, at [indklagede] har udøvet pression og uberettiget har forsøgt at formå [klager A] og [klager B] til at give efter for kravene ved at tilbageholde restkøbesummen i mere end et år uden at fremme sagerne.

Det er gjort gældende, at selvom restkøbesummen var deponeret hos foreningen, blev [indklagede] som berigtigende advokat og administrator betalt for at sikre, at handlen blev gennemført efter overdragelsesaftalen, hvilket også fremgår af foreningens dokument om håndtering af tvister ved fejl og mangler. Som administrator havde han fuldmagt over foreningens konto, hvor købesummen var deponeret og blev afregnet fra. Det fremgår også af [indklagede]s brev af 25. december 2022, at han havde anmodet sit bogholderi om at overføre en del af købesummen, og det understøtter, at han som administrator havde modtaget og disponerede over købesummen. Derfor var det også [indklagede], der uberettiget i mere end et år og fortsat tilbageholder købesummen. Foreningens bestyrelse havde godkendt overdragelsesaftalen, jf. andelsboligforeningslovens § 6, og derved havde foreningen accepteret frigivelsesbetingelserne. Hvis [indklagede] erfarede, at foreningen modsatte sig frigivelse af købesummen på de aftalte vilkår, påhvilede det ham at udtræde straks.

Ved vurderingen af købers advokats disciplinæransvar for manglende efterlevelse af frigivelsesbetingelserne ved berigtigelsen, er der ingen forskel på, om sagen vedrører handel med en andelsbolig eller en ejerbolig, hvor deponeringen henstår på sælgers deponeringskonto i sælgers bank. Det er ikke afgørende, at restkøbesummen henstod på foreningens konto, og i hvilken som helst bolighandel vil den berigtigende advokat være den, der disponerer over købesummen, og som skal frigive i overensstemmelse med overdragelses eller købsaftalen.

Endvidere har [klagers repræsentant] til støtte for sine synspunkter henvist til Retten i Næstveds dom af 14. juni 2018 (sagsnr. BS 15-59/2017), Østre Landsrets dom af 19. februar 2015 (sagsnr. B-1577-14) og artikel bragt i Advokaten 7I/2005, "Tilbageholdelse af midler til udbedring af mangler". Det er også anført, at Højesteret i U.2023.508lH har slået fast, at andelshavere ikke er undergivet et objektivt ansvar for andelsboligens installationer og skader herfra, ligesom andelshavere ikke hæfter for følgeskader fra arbejder udført af tidligere andelshavere, if. Østre Landsrets dom gengivet i TBB2022.259Ø. Derudover har [klagers repræsentant] henvist til, at det fremgår af U.2015.498H og U.2022.5708H og artiklen i

TBB2021.628, at køber hverken kan kræve afslag eller erstatning.

I øvrigt har [klagers repræsentant] gjort gældende, at hvis det vitterligt måtte forholde sig sådan, at foreningen som kontohaver kunne modsætte sig frigivelse af købesummen' så har [indklagede] som berigtigende advokat og administrator tilsidesat god advokatskik ved at tilrettelægge handlen, så [klager A] og [klager B] blev stillet i en situation, hvor de ikke kunne opnå udbetaling af restkøbesummen og derved blev påført tab. [Indklagede] havde udfærdiget overdragelsesaftalen, uden at nogen af parterne var advokatrepræsenteret på aftaletidspunktet, og derved var [klager A] og [klager B] berettigede til at forudsætte, at der ville ske frigivelse af købesummen i overensstemmelse med vilkårene i overdragelsesaftalen.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at han ikke uden bestyrelsens tiltrædelse var beføjet til at disponere over den købesum, der var indbetalt på foreningens konto i medfør af andelsboliglovens § 6, stk. 10, og hvorfra der alene kunne ske udbetaling med afdelingsbestyrelsens tiltrædelse. Som det fremgår af referat af møde den 11. september 2023, havde foreningens hovedbestyrelse besluttet, at frigivelse ikke måtte ske.

Endvidere har [indklagede] gjort gældende, at faktum i sagen var, at der i lejligheden var en væsentlig mangel, som først blev opdaget på overtagelsesdagen. Det viste sig, at brusekabinen havde været defekt og gennem mange år havde lækket vand i etageadskillelsen, og det er tvivlsomt, om det tilbageholdte beløb er tilstrækkeligt til at dække skaden.

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.

Som berigtigende advokat var det [indklagede]s pligt at frigive den deponerede købesum, når betingelserne herfor i

overdragelsessaftalen var opfyldt. Tilbageholdelse af købesum kunne således alene ske, såfremt parterne havde indgået aftale herom, eller der forelå et udtrykkeligt samtykke fra [klager A] og [klager B] som sælgere.

Advokatnævnet finder, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved uden den fornødne hjemmel eller aftale at tilbageholde restkøbesummen på i alt 200.000 kr., herunder 150.000 kr. vedrørende vandskade og 50.000 kr. vedrørende øvrige mangelkrav, i mere end 6t år efter overtagelsesdagen. Nævnet lægger særligt vægt på, at det udtrykkeligt fremgår af andelsboligforeningens dokument om køber og sælgers håndtering af tvister om fejl og mangler ved andelsboligoverdragelser bl.a., at hvis sælger protesterede mod købers mangelkrav, skulle køber i hvert fald senest inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor køber var eller burde være bekendt med kravet, have anlagt en retssag mod sælger, idet det samlede tilbagehold ellers ville blive udbetalt til sælger. Efter modtagelsen af [klager A] og [klager B]s afvisning af de påberåbte mangler ses køber ikke inden for 6 måneder at have anlagt sag om sine påståede mangelkrav, som sælger i hvert fald var bekendt med den 24. januar 2023.

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

Advokatnævnet pålægger som følge heraf og henset til, at [indklagede] ved Advokatnævnets kendelser af 23. januar 2019 og 51. marts 2020 blev tildelt irettesættelser for tilsidesættelse af god advokatskik, [indklagede] en bøde på 20.000 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 bøde til statskassen på 20.000 kr.

…"

Øvrige oplysninger

Det fremgår af sagens bilag 2, ekstraktens side 83 ff., administrationsaftale mellem administrator [advokatfirma A] ved [indklagede] og [andelsboligforeningen] bl.a.:

"§ 3 - Administrationens omfang:

Administrationen skal til enhver tid udføres i overensstemmelse med lovgivningen, andels boligforeningens instrukser og god administratorskik. Administrator skal ikke følge andelsboligforeningens

instrukser, hvis administrator derved overtræder lovgivningen, foreningens vedtægter eller Ejendomsforeningen Danmarks etiske normer for ejendomsadministration.

Ekstraydelser debiteres kun særskilt hvis administrator har oplyst hovedbestyrelsen eller den relevante afdelingsbestyrelse herom eller debitering af gebyr eller efter medgået tid er oplyst nedenfor.

1. Daglig boligadministration

1.1 Ajourføring af forenings- og beboerkartotek

1.2 Opkrævning af boligafgift og andre betalinger via Betalingsservice

1.3 Registrering og afstemning af indbetalinger

1.4 Besvarelse af henvendelser fra andelshavere, tlf./mail

1.5 Udfyldelse af skemaer om boligsikring

1.6 Behandling af klager fra og over andelshavere og evt. lejere

1.7 Besvarelse af myndighedshenvendelser, herunder kontakt til forsyningsselskab

1.8 Udsendelse af påkrav med gebyr.

1.9 Udlevering af nødvendige oplysninger til advokat i forbindelse med sager i fogedret og boligret

1.10 Inkasso – salærer betales af beboer

1.11 Registrering af fremlejere, gebyr betales af andelshaver eller lejer, der vil fremleje, medmindre beboer i h.t. loven har ret til fremleje.

1.12 Løbende mundtlig rådgivning til bestyrelsen i forbindelse med de i aftalen omfattede ydelser

1.13 Administration af foreningens anciennitetsliste, inklusive optagelse af nye personer på listen mod betaling af optagelsesgebyr, udsendelse af årlig opkrævning af fornyelsesgebyr, rykker ved manglende betaling samt vedligehold af anonymiseret liste, som kan tilgås via internettet. Andelshavere betaler ikke gebyrer.

2. Andelsoverdragelse

2.1 Modtagelse af opsigelse via en af administrator udarbejdet blanket

2.2 Administrator udarbejder overdragelsesaftaler samt evt. boligaftale. Gebyr herfor opkræves hos køber og sælger.

2.3 Udarbejdelse af overdragelsesaftaler i forbindelse med ind- og udtræden, dødsbo (med/uden købesum). Gebyr herfor opkræves hos

køber og sælger.

2.4 Ved annullering af udarbejdet overdragelsesaftale opkræves et gebyr over for sælger, herefter udarbejdes evt. ny aftale.

2.5 Påtegning af andelsbevis

2.6 Modtagelse og afregning af overdragelsessum, og ansvar for afregning af evt. pant- eller udlægshavere. Sælger betaler sædvanligt gebyr.

2.7 Ekspedition af adkomsterklæringer i forbindelse med pant/udlæg, bank eller andelshaver opkræves sædvanligt gebyr.

2.8 Udarbejdelse af erstatningsandelsbeviser. Andelshaver betaler sædvanligt gebyr

…

Arbejde, der ikke er nævnt ovenfor, og hvor det ikke ville være unaturligt, at en ekstern advokat eller anden rådgiver engageres, debiteres efter medgået tid og omfatter f.eks.:

- Retssager, herunder fogedretssager
- Tvister herunder f.eks. men ikke begrænset til tvister med forsikringsselskaber, offentlige myndigheder, andelshavere, lejere osv.

- Byggesager, dvs. større renoverings- og vedligeholdelsesarbejder

…"

Af sagens bilag 6, ekstraktens side 93, mail af 23. december 2022 fra [X] til [indklagede] fremgår bl.a.:

"Hej [indklagede]

Jeg svarer lige på den anden mail med [Y] (køber), men efter at have talt med de forskellige fagpersoner, vurderer jeg at vi tilbageholder 200.000 kr. i alt.

…"

Det fremgår endvidere af sagens bilag 11, ekstraktens siden 97, mail af 26. april 2023 fra [advokat A] til [klagers repræsentant] bl.a.:

" Jeg er indtrådt i sagen om [adresse]

For at finde ud af hvor slemt sagen står, har min klient hyret et firma til på fredag af undersøge om der er trængt fugt ned i ejendommens konstruktioner ved at fjerne klaplaget. Du og Din klient er velkommen til at deltage, men de vil optage blotlægningen på video, så der ikke er nogen beviser der ødelægges.

Har du nogen indvendinger imod det?

…"

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af [indklagede] samt af vidnerne [X] og [klagers repræsentant].

[Indklagede] har forklaret bl.a., at han siden 1991 har været ejendomsadministrator, og at han driver ejendomsadministrationsselskabet [advokatfirma A]. Når der indgås en aftale med [advokatfirma A], indgås den med administrationsselskabet og ikke ham personligt, idet han ikke er personlig administrator. Han har ansat en række personer, der har gennemgået ejendomsadministratoruddannelsen, til at fungere som ejendomsadministratorer.

Ejendomsadministrationsselskabets rolle i forbindelse med overdragelse af andelsboliger består overordnet i, at de udfærdiger en overdragelsesaftale på baggrund af de dokumenter, der er blevet indsamlet. Aftalen laves formelt for foreningen, som er hans klient. Sælger bidrager til betaling af de udgifter, som andelsboligforeningen har ved overdragelsen.

Ejendomsadministrationsselskabet repræsenterer hverken køber eller sælger, og de gør udtrykkeligt opmærksom herpå. Adspurgt, har han svaret, at han har en klientkonto. Købesum fra salg andelsboliger går i første omgang ind på andelsboligforeningens konto og ikke hans klientkonto.
Ejendomsadministrationen har ikke selvstændig kompetence til at beslutte, om foreningens penge skal udbetales. Dette gælder også i tvister mellem køber og sælger. Det er kun bestyrelsen, der kan beslutte, at der skal ske udbetaling. De har prokura til at foretage betalinger, men det skal foregå i overensstemmelse med bestyrelsens ønsker.
Alle regninger bliver attesteret af 1-2 bestyrelsesmedlemmer.

Adspurgt, har han svaret, at han ikke foretager berigtigelser af skøde, tinglysning mv. som ved en ejendomshandel. Han har tidligere benyttet ordet berigtigende advokat, men det var for at understrege, at det skal gøres rigtigt. De har i gennemsnit tre til fire handler med andelsboliger i ejendomsadministrationen om måneden. Han har kun med handlerne at gøre, hvis ejendomsadministratorerne henvender sig til ham. Hvis der opstår tvister, fører de ikke selv retssager, men de henviser i stedet til en ekstern advokat.

Siden 1995 har han været ejendomsadministrator for andelsboligforeningen. Det er hans erfaring, at der i alle ældre ejendommen er vandskader, og der var også løbende vandskader i denne andelsboligforening. Han blev bekendt med vandskaden i nærværende sag lige omkring tidspunktet for overdragelsen andelsboligen. Han husker ikke, om det var bestyrelsen, en

ejendomsadministrator eller køber, der henvendte sig til ham. Indledningsvist blev bestyrelsen så ophidsede, at de ville tilbageholde den fulde købesum. Han talte herefter med [klagers repræsentant], og de var enige om, at det ikke kunne gå. [Klagers repræsentant] sagde, at det efter hans erfaring måtte angå et beløb på 150.000 kr. Han gik tilbage til bestyrelsen og oplyste dem, at de maksimalt kunne tilbageholde et rimeligt beløb. Bestyrelsen gik derefter i gang med at undersøge sagen med håndværkere og vendte retur med besked om, at det var 200.000 kr., der skulle tilbageholdes. Den formelle beslutning om tilbagehold blev truffet af bestyrelsesformanden og resten af bestyrelsen. Der var på tidspunktet enighed om, at man kunne foretage et tilbagehold, men der var uenighed om størrelsen af det tilbageholdte beløb.

Det lå fast, at det formentlig var foreningen, der skulle anlægge sag mod sælgerne, da køber i denne sammenhæng var helt uskyldig i de skader, der var sket på ejendommen. [Advokat A] fik derfor til opgave at repræsentere foreningen.

Adspurgt, har han svaret, at han ikke repræsenterede foreningen i relation til vandskaden og en eventuel fremtidig retssag. Han havde ikke hjemmel til at udbetale penge fra andelsboligforeningens konto, idet han havde fået besked på at tilbageholde, og der skulle i så fald laves en kontraordre. [Klagers repræsentant] sagde, at han var forpligtet til at udbetale pengene, og det kunne han godt forstå. Derfor forelagde han sagen for bestyrelsen og spurgte, om de fastholdt, at der skulle tilbageholdes, og det gjorde de. Bestyrelsesformanden udtrådte af både hoved- og afdelingsbestyrelsen, og der kom pludselig en ny formand. Da han ikke ville risikere, at bestyrelsen efterfølgende kom og sagde, at de ikke havde hørt noget om sagen, valgte han at tage sagen op på hovedbestyrelsesmødet for at få det på skrift.

Adspurgt, har han svaret, at hans bogholder kun kan udbetale, når bestyrelsen siger OK for det. Han var ikke på sagen på dette tidspunkt, og han havde derfor heller ikke samtaler herom med bestyrelsen. Dette overlod han til [advokat A]. Han afholdt alene hovedbestyrelsesmøder, og så havde han modtaget henvendelserne fra [klagers repræsentant].

Foreholdt sagens bilag 2, ekstraktens side 83, Administrationsaftale mellem [advokatfirma A] v/ [indklagede] og [andelsboligforeningen], har han forklaret, at han var udtrådt som advokat for andelsboligforeningen, men han var fortsat administrator for andelsboligforeningen. Han anbefalede kun at de kunne tilbageholde et rimeligt beløb. Han talte ikke med bestyrelsen herom efterfølgende og har ikke haft anledning til at sige, om han synes beløbet er for højt eller lavt. Administrator på sagen er i dag [Z]. Han er fortsat ansvarlig

administrator, og aftalen er fortsat gældende. Han er ikke inde i den daglige drift, idet denne håndteres af ejendomsadministrator. Han har fortsat sin bestalling.

Han sagde til [klagers repræsentant], at han ikke kunne udbetale, medmindre han fik et OK hertil fra bestyrelsen.

Foreholdt sagens bilag A, Advokatnævnssag, duplik af 18. december 2023, ekstraktens side 182, hvoraf fremgår bl.a., at "jeg er af advokatetiske regler afskåret fra at kommentere, i hvilket omfang jeg er enig eller uenig med [klagers repræsentant] i hans betragtninger…", har han forklaret, at det var hans opfattelse, at sagen var håndteret vanvittigt af [klagers repræsentant], men at han ikke ville "svine ham til" over for Advokatnævnet, og at det var årsagen til, at han skrev sådan.

Da problemerne opstod, foreslog han [klagers repræsentant], at de skulle tage ud og se vandskaderne med henblik på at finde en hurtig løsning, så sagen kunne afsluttes. Inden overdragelsen blev der lavet en vurderingsrapport, og vurderingsmanden havde i dette arbejde overset, at badeværelset var "forfærdeligt". Bestyrelsen havde på dette tidspunkt godkendt overdragelsen af andelen. Bestyrelsen var vrede over, at vurderingsmanden havde overset vandskaderne, da denne modtog et pænt honorar for sit arbejde. Det er hans opfattelse, at man skulle have fået vurderingsmanden ud igen og lave en ny rapport, således at man kunne finde en hurtig løsning.

De 200.000 kr., som blev tilbageholdt, bestod af to beløb. Et på 150.000 kr. og et på 50.000 kr. Bestyrelsesformand [X] havde sagt til ham, at der skulle tilbageholdes 200.000 kr.

Adspurgt, har han svaret, at de 200.000 kr. både dengang og i dag står på andelsboligforeningens konto. Han kan som ejendomsadministrator kun udbetale pengene med bestyrelsens godkendelse. Adspurgt, har han svaret, at administrationen kan rent praktisk udbetale pengene, men det kræver en instruks herom fra bestyrelsen. Hvis han havde sagt, at han ville overføre pengene, havde bestyrelsen kunne fratage ham prokuraen.

Adspurgt, har han svaret, at han ikke overvejede at udtræde af administrationsaftalen. Han har repræsenteret andelsboligforeningen i mange år. Hvis han havde villet det, kunne han have valgt at udtræde af aftalen med andelsboligforeningen.

Foreholdt sagens bilag A, Advokatnævnet, klage med bilag,

overdragelsesaftale [andelsboligforeningen], pkt. 8, ekstraktens side 134, hvoraf det fremgår bl.a., at "Endvidere kan beløbet afregnes til sælger senest 3 måneder efter overtagelsesdatoen, såfremt køber ikke har retsforfulgt sit krav", har han forklaret, at han har sagt til bestyrelsen, at reglen er sådan. En køber bør reagere, men der opstod en problematik i forhold til, om det var foreningen, der skulle være sagsøger, og det ville de få afklaret. Han har skrevet overdragelsesaftalen.

Foreholdt sagens bilag A, Advokatnævnet, klage med bilag, "Køber og sælgers håndtering af tvister om fejl og mangler ved andelsboligoverdragelser", ekstraktens side 150, hvoraf fremgår bl.a.: "Bemærk, hvis sælger protesterer, eller hvis sælger undlader at besvare henvendelser, skal køber senest inden 6 måneder fra at man kendte eller burde kende kravet, jf. andelsboliglovens § 16, stk. 3, have anlagt en retssag mod sælger, ellers vil det samlede tilbagehold blive udbetalt til sælger og sagen afsluttet. Køber er ikke juridisk herved afskåret fra senere at rejse krav mod sælger, men det er så, uden at der er tilbagehold til betaling" har han forklaret, at man skulle have sagt til køber og/eller andelsboligforeningen, at de skulle være kommet i gang inden de seks måneder. Det gjorde de ikke, fordi det blev kompliceret, og der skulle afholdes syn og skøn. Dertil kom, at advokaterne ikke var de hurtigste.

Adspurgt, har han svaret, at han har klaget til Advokatnævnet over [klagers repræsentant] i denne sag, idet [klagers repræsentant] undlod at besvare hans henvendelser.

[X] har forklaret bl.a., at han har boet i ejendommen i 12 til 14 år, og at han fortsat bor der. Han bor i en anden opgang og har ikke været personlig berørt af vandskaden. Han arbejder som […] og har ikke byggefaglig baggrund. I perioden fra maj 2022 til maj 2023 sad han i bestyrelsen i andelsboligforeningen. Han var både formand for hovedbestyrelsen og for afdelingsbestyrelsen i perioden.

Han havde ikke hørt om sagen, førend han efter generalforsamlingen var blevet valgt til bestyrelsen, og han fik overleveret sagen umiddelbart i forlængelse heraf. Problemet startede i lejligheden på 1. sal, hvor der dryppede vand ned fra loftet. Man troede, at det kom fra en utæthed i gulvet i lejligheden på anden sal, og beboerne blev pålagt at udbedre gulvet. En måned herefter oplevede beboeren på 1. sal igen, at det dryppede ned fra loftet, og hun skyndte sig på til lejligheden på 2. sal, men der lå beboerne og sov, hvorfor vandet ikke kunne stamme derfra.

Viceværten fik til opgave at finde ud af, hvor vandet kom fra, og sammen med et firma, der måler fugt, gik de i gang med at må fugt i lejlighederne over lejligheden på 1. sal. Dette var sammenfaldende med den dag, hvor den nye andelshaver i lejligheden på 3. sal overtog lejligheden. Viceværten foretog en måling af lejligheden på 3. sal, og han var ikke i tvivl om, at fugten

kom derfra. Viceværten har desuden fortalt ham, at der lugt af fugt og skimmel i lejligheden.
Dette skete få timer efter, at [Y] fik nøglerne til lejligheden, og hun var helt uden skyld.

Der blev tilbageholdt 200.000 kr. af købesummen, og beløbet blev fastsat på baggrund af forventede udbedringsomkostninger og efter drøftelse med viceværten, fugtmålerfirmaet og det skadeservicefirma, der kom og pillede brusekabinen ned. Der var tale om et overslag, som de rundede op for at være realistiske.

Adspurgt, har han svaret, at foreningen, udover at være i dialog med afdelingsbestyrelsen og fagfolk, tillige var i dialog med sælgers advokat, [klagers repræsentant], der også mente, at et beløb på mellem 150.000 til 200.000 ville kunne dække udbedring af skaderne.

Adspurgt, har han svaret, at han ikke husker størrelsen på det beløb, der indledningsvist blev holdt tilbage, men det var væsentlig større end de 200.000 kr., de endte med at tilbageholde. [Klagers repræsentant] mente ikke, at de kunne tilbageholde et så stort beløb, som de gjorde indledningsvist, og [indklagede] sagde til dem, at de ikke måtte tilbageholde et større beløb, end hvad der dækkede de forventede omkostninger. Det var afdelingsbestyrelsen, der traf beslutning om at tilbageholde pengene.
Adspurgt, har han svaret, at hvis [indklagede] havde valgt at frigive beløbet, er han ikke sikker på, at de havde beholdt [indklagede] som administrator.

I april 2023 antog foreningen [advokat A]. [Indklagede] havde oplyst, at han ikke kunne være deres advokat samtidig med, at han også var administrator. [Indklagede] rådgav dem ikke i forbindelse med denne sag. [Advokat A] blev hyret til at rådgive foreningen i sagen. I maj 2023 udtrådte han af bestyrelsen.

Adspurgt, har han svaret, at de 200.000 kr. var foreningens penge, der stod på foreningens konto. [Indklagede] administrerede som administrator foreningens penge.

Adspurgt, om tilbageholdelse af de 200.000 kr. efter hans opfattelse kunne opfattes som pression mod sælger, har han svaret, at sælger ønskede ingen dialog. Indledningsvist, og uanset at der var tilbageholdt et langt større beløb til at begynde med, var der radiotavshed fra sælger. Foreningen var ikke interesseret i at gøre det værre for nogen, men der var en historik af vandskader i foreningen, og bestyrelsen ville sikre, at det blev udbedret.

[Klagers repræsentant] har forklaret bl.a., at han har været advokat for sælger af andelsboligen, og han bistod i forbindelse med overdragelsen i december 2022. Han har sine klienters samtykke til at udtale sig i anledning af klagen til Advokatnævnet. Han har været advokat siden 2006 eller 2007 og beskæftiger sig primært med fast ejendom.

I december 2022 og januar 2023 bistod han køberne i forbindelse med overdragelse af andelsboligen. I januar 2023 hjalp han køberne med at skrive et par mails vedrørende frigivelse af et tilbageholdt beløb, der på tidspunktet var 1.400.000 kr., og som efterfølgende delvist bliver frigivet. Han spørger samtidig til, hvad sagen angår, hvilket han først får svar på i

udgangen af januar. Han er derefter ude og rejse, og han får et klientopdrag den 23. februar 2023.

Den 200.000 kr., der derefter blev tilbageholdt, bestod af et beløb på 50.000 kr. vedrørende et påstået mangelskrav fra køber, og et beløb på 150.000 kr. vedrørende et påstået erstatningskrav fra foreningen. De 50.000 kr. vedrørte fra købers indsigelser vedrørende værdifastsættelse af lejlighedens stand, herunder vedligeholdelsesstand og rengøringsstand. Dette var opgjort til et beløb på et sted mellem 24.000-29.000 kr. De 150.000 kr. var følgeskader af vandskade i etagedækket.

Det var en atypisk sag. Han havde til opgave at sikre sælgers interesser, og sælger havde en ansvarsforsikring hos [forsikringsselskab A], hvorfor han rettede den 23. februar 2023 henvendelse til forsikringsselskabet og anmeldte sagen. Han anmeldte den både som en retshjælpssag og en ansvarssag. Han anmeldte tillige sagen som en ansvarssag, idet der var gjort et erstatningskrav gældende. Derefter forsøgte han forgæves et utal af gange over mange måneder på at komme i dialog med forsikringsselskabet, idet han ingen reaktion får. Det er hans opfattelse, at forsikringsselskabet rodede rundt i forhold til forsikringsselskabernes to afdelinger. Det var umuligt at komme gennem forsikringsselskabets telefonsluse, og det ender med, at han varslede et krav over for forsikringsselskabet under hensyn til, at hans klienter kunne risikere at lide et tab, hvis ikke der kom gang i sagen.

Problemet var, at han ikke kunne indgå procesaftaler om udenretligt syn og skøn, når ikke han havde accept fra ansvarsforsikringsselskabet. Der stod i forsikringsvilkårene, at alle beslutninger om sagens førelse og proces skal træffes af forsikringsselskabet. Hvis han indgik sådanne procesaftaler om udenretligt syn og skøn, kunne han derved risikere, at forsikringsselskabet efterfølgende ville afvise at dække eventuelle udgifter. Dette ville han ikke udsætte sine klienter for. Han gjorde det derfor klart over for foreningen og dennes advokat, at sælger ikke kunne deltage i udenretligt syn og skøn, og at bevissikring måtte foregå via isoleret bevisoptagelse, og at han sideløbende måtte rykke forsikringsselskabet for svar. Den 1. juli 2024 modtog han en undskyldning fra skadeschefen.

Han bad om at få restsummen frigivet, og han rykkede herfor, og han fremsatte tillige rentepåkrav. Han gjorde gældende, at kravet var bestridt. For så vidt angår de 50.000 kr. mente sælger ikke, at der var grundlag herfor. For så vidt angår de 150.000 kr. var der tale om et erstatningskrav, som foreningen mente at have over for sælger. Det var ikke nærmere dokumentere og det var hans opfattelse, at kravet ikke kunne bringes i modregning. Han kunne derfor ikke se, hvordan man kunne tilbageholde et erstatningskrav fra andelsboligforeningen i en handel mellem køber og sælger, og han protesterede derfor. Han husker ikke, om han varslede klagen til Advokatnævnet, men han havde en del korrespondance med [indklagede] måde via mail og telefon herom.

Adspurgt, har han svaret, at som han husker det, var der en købsaftale udarbejdet af [indklagede]s ejendomsadministrationsselskab, og denne aftale indeholdt regler om frigivelse. Frigivelse skulle ske, når de almindelige betingelser i købsaftalen var opfyldte, og derudover var der et individuelt afsnit om håndtering af fejl- og mangelskrav, hvor man henviste til at særskilt bilag. Af dette bilag fremgik – som han husker det – at der skulle ske frigivelse inden for en frist.

Han bad herefter om at få beløbet frigivet til sælger. Han anførte hertil, at fristerne var sprunget, at ingen havde taget initiativ til at anlægge en sag, og at det tilbageholdte beløb derfor måtte frigives. Mens sagen verserede i Advokatnævnet blev købesummen ikke frigivet.

Langt om længe modtager han som nævnt svar fra ansvarsselskabet, der beklager sagens forløb og som siger, at de har en rammeaftale med et andet advokatfirma, der håndterede forsikringsselskabets skadesager, og som skulle føre sagen. Det blev derfor aftalt, at sagen vedrørende mangler og det omkring afregning mv. fremadrettet ville blive håndteret af [advokatfirma B]. Han trådte derfor ud af sagen. Der blev begæret isoleret bevisoptagelse derefter.

Adspurgt, har han svaret, at han klagede til Advokatnævnet over, at der ikke skete frigivelse efter udløb af fristen. Han husker at blive orienteret om, at [advokat A] indtrådte i sagen. [Advokat A] delte vist adresse med [indklagede] og han forstod, at de to advokater havde et samarbejde.

Foreholdt sagens bilag 11, ekstraktens side 97, mail af 26. april 2023 fra [advokat A] til [klagers repræsentant], har han forklaret, at andelen blev overdraget 1. december 2022, og at 6-månders fristen ikke var udløbet.

Adspurgt, har han svaret, at han talte med [advokat A] i telefonen. Der var en diskussion i forhold til, om det forhold, at andelsboligforeningen valgte en anden advokat, havde betydning i forhold til handlen og frigivelsen af restsummen. Det mente han ikke var tilfældet. Han husker ikke, om han særskilt bad [advokat A] om at frigive det tilbageholdte beløb.

Adspurgt, har han svaret, at han flere gange skrev til foreningen, at det ikke nyttede noget, at foreningen ville lave sit eget udenretlige syn og skøn, idet han ikke kunne indgå procesaftaler om udenretligt syn og skøn, når han ikke havde accept fra forsikringsselskabet. Han meddelte dem derfor, at de måtte gå frem via de sædvanlige regler for isoleret bevisoptagelse, da forsikringsselskabet ikke kunne sige noget til det. Han mente ikke, at der var ansvar, men han anmeldte forholdet til forsikringsselskabet for at være på

den sikre side. Han havde tilsagn fra retshjælpsafdelingen. Ansvarsafdelingen hørte han ikke fra før 1. juli 2024.

Adspurgt, har han svaret, at han ikke husker den præcise dato, men det var lige efter den 1. juli 2024. Køber anlagde en sag om isoleret bevisoptagelse og han nåede alene at modtage begæringen herom samt udkast til et skønstema, hvorefter han udtrådte. Han ved ikke, hvad der er sket efterfølgende. Han har ikke et klientforhold i forhold til sælger vedrørende sagen om mangler. Han blev af sælger bedt om at indgive en klage til Advokatnævnet og følge den til døre.

Parternes synspunkter

[Indklagede] har i påstandsdokument af 6. januar 2026 anført, bl.a.:

> "…
>
> ## 4. ANBRINGENDER.
>
> Advokatnævnet har i afgørelsen gengivet temaet for klagen således:
>
> > "[Klagers repræsentant] har på vegne af [klager A] og [klager B] [som sælgere af andelen] klaget over, at [indklagede], der var administrator for en andelsboligforening og berigtigende advokat i en sag om en andelsboligoverdragelse, har tilsidesat god advokatskik ved at tilbageholde restkøbesummen i strid med overdragelsesaftalen."
>
> Det kan lægges til grund, at [indklagede] gennem firmaet [advokatfirma A] er antaget til at forestå den daglige administration af Andelsboligforeningen.
>
> Derimod bestrides det, at [indklagede] tillige var berigtigende advokat i forbindelse med klagernes overdragelse af en andel i Andelsboligforeningen.
>
> Sondringen mellem en "administrator for en andelsboligforening" og en "berigtigende advokat" er væsentlig for sagens rette afgørelse.
>
> ### 4.1. Forholdet mellem [indklagede] og Andelsboligforeningen.
>
> 4.1.1.
>
> I en andelsboligforening ejer andelshaverne ikke deres andelsboliger. Ejendommen ejes af andelsboligforeningen, og medlemmerne af andelsboligforeningen har alene en eksklusiv brugsret til en konkret andelsbolig i ejendommen.

4.1.2.

Den daglige ledelse af en andelsboligforening varetages af en bestyrelse valgt af generalforsamlingen. Generalforsamlingen er andelsboligforeningens højeste myndighed, og bestyrelsen refererer alene til generalforsamlingen.

4.1.3.

I § 3 i administrationsaftalen (bilag 2) mellem [advokatfirma A] og Andelsboligforeningen er administrationens omfang beskrevet. Af særlig relevans er aftalens § 3 pkt. 2 om administrationens bistand ved overdragelse af andele:

”§ 3 - Administrationens omfang:

Administrationen skal til enhver tid udføres i overensstemmelse med lovgivningen, andelsboligforeningens instrukser og god administratorskik. Administrator skal ikke følge andelsboligforeningens instrukser, hvis administrator derved overtræder lovgivningen, foreningens vedtægter eller Ejendomsforeningen Danmarks etiske normer for ejendomsadministration.

Ekstraydelser debiteres kun særskilt hvis administrator har oplyst hovedbestyrelsen eller den relevante afdelingsbestyrelse herom eller debitering af gebyr eller efter medgået tid er oplyst nedenfor.

…

2. Andelsoverdragelse
2.1 Modtagelse af opsigelse via en af administrator udarbejdet blanket
2.2 Administrator udarbejder overdragelsesaftaler samt evt. boligaftale. Gebyr herfor opkræves hos køber og sælger.
2.3 Udarbejdelse af overdragelsesaftaler i forbindelse med ind- og udtræden, dødsbo (med/uden købesum). Gebyr herfor opkræves hos køber og sælger.
2.4 Ved annullering af udarbejdet overdragelsesaftale opkræves et gebyr over for sælger, herefter udarbejdes evt. ny aftale.
2.5 Påtegning af andelsbevis
2.6 Modtagelse og afregning af overdragelsessum, og ansvar for afregning af evt. pant- eller udlægshavere. Sælger betaler sædvanligt gebyr.
2.7 Ekspedition af adkomsterklæringer i forbindelse med pant/udlæg, bank eller andelshaver opkræves

sædvanligt gebyr.

2.8 Udarbejdelse af erstatningsandelsbeviser. Andelshaver betaler sædvanligt gebyr

…

Arbejde, der ikke er nævnt ovenfor, og hvor det ikke ville være unaturligt, at en ekstern advokat eller anden rådgiver engageres, debiteres efter medgået tid og omfatter f.eks.:

- Retssager, herunder fogedretssager
- Tvister herunder f.eks. men ikke begrænset til tvister med forsikringsselskaber, offentlige myndigheder, andelshavere, lejere osv.
- Byggesager, dvs. større renoverings- og vedligeholdelsesarbejder"

4.1.4.

Som det ses af administrationsaftalens punkt 2.3 (gengivet ovenfor) udarbejder administrator overdragelsesaftaler på vegne af Andelsboligforeningen mod et særskilt gebyr, der opkræves hos køber og sælger. At gebyret opkræves hos sælger og køber betyder ikke, at der derved etableres et advokat/klient-forhold mellem administrationen og køber eller sælger (jf. også afsnit 4.2 nedenfor).

4.1.5.

Andelsboligforeningslovens § 6 pålægger bestyrelsen nogle helt konkrete opgaver i forbindelse med overdragelse af andele. Bestyrelsen skal f.eks. godkende prisen for en andel, og denne pligt kan bestyrelsen ikke overlade til andre – heller ikke en administrator:

I bogen "Erstatningsansvar ved prisfastsættelse af andelsboliger – set fra bestyrelsens perspektiv" anfører Kristian Graven Nielsen om bestyrelsens pligt til at kontrollere, at prisen for en andel ikke overstiger den lovfæstede maksimalpris, at:

> "Delegationen af kontrolpligten til administrator udgør en tilsidesættelse af en klar lovregel, jf. ovenfor i kapitel 12, idet bestyrelsen herved undlader at udføre den priskontrol, som bestyrelsen udtrykkeligt er pålagt efter ABL § 6, stk. 6."

[Indklagede] har derfor ikke nogen bemyndigelse til at selvstændigt at gennemføre overdragelse af andele. Kompetencen til at godkende nye andelshavere og til at foretage tilbagehold i sælgers provenu m.m. ligger hos bestyrelsen, jf. andels- boligforeningslovens § 6, stk. 5 og stk. 10 samt

Andelsboligforeningens vedtægts (bilag 4) § 10A og § 10B.

Køber indbetaler købesummen direkte til andelsboligforeningen på dennes bankkonto. Der er ikke nogen klientkonto involveret. Administrationen har af praktiske årsager prokura til at foretage udbetalinger fra Andelsboligforeningens konto, men udbetalinger sker efter instruks Andelsboligforeningens bestyrelse.

Det kan således lægges til grund, at der ikke er delegeret nogen formel beslutningskompetence til administrator via vedtægten eller administrationsaftalen om det forhold, som nærværende sag omhandler.

4.2. [Indklagede] er ikke "berigtigende advokat" for købere eller sælgere af andele i Andelsboligforeningen.

4.2.1.

En berigtigende advokat i en ejendomshandel er typisk den advokat, der repræsenterer køber i en handel med fast ejendom, men principielt kan det også være sælgers advokat, der berigtiger handlen. Under alle omstændigheder er den berigtigende advokat en partsrepræsentant for enten sælger og køber.

Der er ikke nogen lovfæstet definition af, hvilke sagsskridt en berigtigende advokat skal varetage. Som bilag 3 er fremlagt en oversigt fra Boligejer.dk, hvor de ekspeditioner der normalt indgår i en berigtigelse af en ejendomshandel fremgår. En af den væsentligste elementer i en ejendomsberigtigelse er at gennemføre den tinglysningsmæssige overførsel af sælgers adkomst til ejendommen til køber.

Som det fremgår er begrebet "ejendomsberigtigelse" møntet på overdragelse af fast ejendom, og ikke på overdragelser af andele i andelsboligforeninger.

4.2.2.

En advokat, der ifølge aftale administrerer en andelsboligforening, er ikke tillige advokat for købere eller sælgere af andele. Det vil også være i strid med de advokatestiske regler for at en advokat på samme tid at indgå i et klientforhold med Andelsboligforeningen samt sælger og køber af en andel, grundet de åbenbare modsætningsforhold mellem parterne.

Jeg støder indimellem på advokater, der som administratorer for andelsboligforeningen anvender betegnelsen "berigtigelse" om de administrative opgaver, som administrationen udfører i forbindelse

med overdragelse af andele.

Jeg kan også se, at [indklagede] selv har omtalt sig som "berigtigende advokat" i forbindelse med Advokatnævnets behandling af sagen. Det er bare ikke en korrekt betegnelse, og den fører desværre til, at den advokatestiske målestok fra de "almindelige" sager om berigtigelse af handler med fast ejendom bringes i anvendelse - med urette.

4.2.3.

[Indklagede] var derfor hverken "berigtigende advokat" for klagerne (sælgerne) eller for køberen af andelen.

Nævnspraksis om berigtigende advokaters overtrædelse af god advokatskik i forbindelse med handel med fast ejendom lader sig derfor ikke uden videre overføre på ejendomsadministratorer, der administrerer andelsboligforeninger.

4.3. Tilbageholdet på 200.000 kr. blev besluttet af Andelsboligforeningens bestyrelse.

4.3.1.

Ved overdragelse af andele er [indklagede] som administrator undergivet en instruktionsbeføjelse fra andelsboligforeningens bestyrelse for så vidt angår de forhold (herunder pris og tilbagehold), som det i henhold til andelsboligforeningen og vedtægten påhviler bestyrelsen at træffe afgørelse om, jf. også afsnit 4.1.5 ovenfor.

4.3.2.

Beslutningen om, at tilbageholde 200.000 kr. af klagernes/sælgernes provenu blev truffet af bestyrelsen den 23. december 2022 for Andelsboligforeningen (jf. bilag 6), og ikke af [indklagede].

Tilbageholdet stod ikke på en klientkonto hos [indklagede], men på Andelsbolig foreningens bankkonto. [Indklagede] har som administrator prokura til at foretage overførsler fra Andelsboligforeningens bankkonto, men alene efter instruks fra Andelsboligforeningen. [Indklagede] kan ikke af egen drift, og slet ikke i strid med bestyrelsens instruks, foretage udbetalinger fra Andelsboligforeningens bankkonto.

Administrationsaftalen mellem [advokatfirma A] og Andelsboligforeningen indeholder ikke en bemyndigelse for [indklagede] til på Andelsboligforeningens vegne at træffe afgørelser om tilbagehold eller frigivelse deraf. Det vil efter omstændighederne ligefrem kunne statuere overtrædelse af god advokatskik, hvis en advokat som administrator for en andelsboligforening agerer i strid med bestyrelsens beslutninger om de forhold, som andelsboligforeningsloven pålægger bestyrelsen at træffe afgørelse om.

4.3.3.

Da bestyrelsen i december 2022 traf beslutning om et tilbagehold på
200.000 kr. er det i øvrigt ubestridt, at der var hjemmel dertil i overdragelsesaftalen mellem klagerne og køberne af andelen.

Sagen angår derfor, om [indklagede] i september 2023, hvor klagernes advokat krævede at [indklagede] frigav tilbageholdet, eller i november 2023, hvor klagen over ham blev indgivet til Advokatnævnet, var bemyndiget til at frigive tilbageholdet. Det gøres gældende, at det var han ikke, jf. det følgende afsnit.

Det vil være meget indgribende for ejendomsadministrationer, der drives af advokater, og for administrationer, hvor der er ansatte advokater, hvis sådanne administrationer af advokatetiske årsager skal være nødsaget til at frigive tilbagehold, fastsat af bestyrelserne med hjemmel i vedtægter og andelsboligforeningsloven, og mod disses vilje. Det vil få til konsekvens, at andelsboligforeningerne vil se en fordel i at søge mod ejendomsadministrationer uden advokater, så foreningerne ikke skal tåle, at administrator af advokatetiske årsager er nødsaget til at frigive tilbagehold, der henstår til sikkerhed for udbedring af skader på andelsboligforeningens ejendom.

4.4. På tidspunktet for klagers indgivelse af klagen til Advokatnævnet var andelsboligforeningen repræsenteret af en anden advokat end [indklagede].

4.4.1.

Klagen til Advokatnævnet over [indklagede] er baseret på, at klagernes advokat i den 11. september 2023 (bilag A, side 20) varslede, at [indklagede] vil blive indklaget for Advokatnævnet, hvis han ikke straks frigav tilbageholdet på 200.000 kr.

Det er uklart, hvorfor klagernes advokat på det tidspunkt skrev til [indklagede], idet [advokat A] den 23. april 2023 – dvs. 4 måneder tidligere (jf. bilag 11) – havde meddelt klagernes advokat, at han var indtrådt i sagen som advokat for Andelsboligforeningen. I en e-mail den 28. september 2023 til klagernes advokat (bilag A, side 20) mindede [indklagede] også om advokatskiftet.

4.4.2.

I sin replik for Advokatnævnet anførte klagernes advokat (bilag A, side 84, tredje afsnit), at:

> ”…. hvis ikke [indklagede] vil medvirke til frigivelse, skulle han være udtrådt straks som advokat og administrator for

> andelsboligforeningen, og have meddelt, at han ikke kan tage del i dette cirkus af en sag, hvor man uberettiget tilbageholder 200.000 kr. af sælgernes provenu, og nu har gjort det i 1 år eller mere. At han fortsat nægter at medvirke til sagens løsning og frigiver, er ansvarspådragende."

Som det fremgår af det ovenfor citerede gjorde klagernes advokat gældende, at [indklagede] både **A**) skulle være udtrådt af sagen som advokat for andelsboligforeningen og **B**) have opsagt administrationen af Andelsboligforeningen.

Vedrørende det første (A) er det en grov fejlagtig gengivelse af sagsforløbet fra klagernes advokats side: Advokaten var som nævnt allerede i april 2023 blevet oplyst, at [indklagede] var udtrådt af sagen som advokat for andelsboligforeningen (og at [advokat A] var indtrådt).

Vedrørende det andet synspunkt (B) er det på ingen måde en rimelig eller proportional følge, hvis et ejendomsadministrationsfirma skulle være nødsaget til at opsige administrationsaftalen med en andelsboligforening for at undgå, at en advokat beskæftiget i administrationen overtræder god advokatskik, fordi der er opstået en mangelsag i forbindelse med overdragelse af en andel i andelsboligforeningen. En sådan konsekvens vil være fuldstændig ødelæggende for alle advokater, der er beskæftiget med ejendomsadministration.

4.4.3.

Retten kan samlet set lægge til grund, at [indklagede] hverken i medfør af administrationsaftalen eller på andet grundlag havde nogen bemyndigelse til at imødekomme klagernes krav om, at [indklagede] skulle frigive det tilbagehold, som bestyrelsen for Andelsboligforeningen har besluttet.

4.5. Der gjaldt ikke en 6-måneders frist for frigivelse af tilbageholdet.

4.5.1.

Af dokumentet "Tvister vedr. fejl og mangler" (bilag 12) fremgår følgende:

"Bemærk, hvis sælger protesterer, eller hvis sælger undlader at besvare henvendelser, skal køber senest inden 6 måneder fra at man kendte eller burde kende kravet, jf. andelsboliglovens § 16, stk. 3, have anlagt en retssag mod sælger, ellers vil det samlede tilbagehold blive udbetalt til sælger og sagen afsluttet. Køber er ikke juridisk herved afskåret fra senere at rejse krav mod sælger, men det er så, uden at der er tilbagehold til betaling."

Advokatnævnet har i sin afgørelse lagt særligt vægt på 6-måneders-

fristen i ovennævnte afsnit:

> ”Nævnet lægger særligt vægt på, at det udtrykkeligt fremgår af andelsboligforeningens dokument om køber og sælgers håndtering af tvister om fejl og mangler ved andelsboligoverdragelser bl.a., at hvis sælger protesterede mod købers mangelkrav, skulle køber i hvert fald senest inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor køber var eller burde være bekendt med kravet, have anlagt en retssag mod sælger, idet det samlede tilbagehold ellers ville blive udbetalt til sælger. Efter modtagelsen af [klager A] og [klager B]’s afvisning af de påberåbte mangler ses køber ikke inden for 6 måneder at have anlagt sag om sine påståede mangelkrav, som sælger i hvert fald var bekendt med den 24. januar 2023.”

I dokumentet er 6-måneders-fristen for købers anlæggelse retssag mod sælger fastsat ved en udtrykkelig henvisning til forældelsesfristen i andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3.

Forældelsesfristen i § 16, stk. 3 var i mange år ganske rigtigt 6 måneder, men for overdragelsesaftaler, der er indgået efter den 1. juli 2018 er fristen ikke 6 måneder, men 3 år.

Andelen i denne sag blev overdraget i 2022, og det er åbenbart at henvisningen til § 16, stk. 3 i kombination med en angivelse af en 6 måneders frist er en fejl. Fristen var rettelig 3 år.

4.5.2.

> Såfremt retten må finde, at der gjaldt en 6-måneders frist, kan det lægges til grund, at [indklagede] ikke var advokat for Andelsboligforeningen på tidspunktet for udløbet af 6 måneders-fristen. Fristen regnes i henhold til dokumentet ”Tvister vedr. fejl og mangler” fra køber kendte eller burde have kendt sit krav.
>
> Køber reklamerede overfor sælgerne ved e-mail den 9. december 2022 (bilag 5), og 6 måneders-fristen i dokumentet ”Tvister vedr. fejl og mangler” udløb derfor den 9. maj 2023. På det tidspunkt var Andelsboligforeningen repræsenteret af en anden advokat, og [indklagede] var derfor ikke berettiget til at frigive tilbageholdet.
>
> Dertil kommer, at tilbageholdet på 200.00 kr. ikke alene vedrører købers krav. Tilbageholdet angår tillige Andelsboligforeningens krav mod klagerne som følge af vandskader på ejendommen, som en teknisk rådgiver vurderede, at klagerne var ansvarlige for, og som ikke er omfattet af fristen i dokumentet ”Tvister vedr. fejl og mangler”.
>
> Havde [indklagede] frigivet tilbageholdet via sin adgang som prokurist til Andelsboligforeningens bankkonto, havde det både været i strid med administrationsaftalen med Andelsboligforeningen, og dermed ansvarspådragende, samt i

strid med de advokatetiske regler.

4.6. Sammenfattende: [Indklagede] har ikke overtrådt god advokatskik.

4.6.1.

Af de ovenfor anførte grunde kan [indklagede] ikke anses for at have overtrådt god advokatskik overfor klagerne, som følge af, at [indklagede] ikke som krævet af klagerne, og mod Andelsboligforeningens instruks, frigav tilbageholdet i klagernes salgsprovenu. Advokatnævnets kendelse skal derfor ophæves.

4.6.2.

Hvis ikke retten finder grundlag herfor skal kendelsen ændres til en af retten fastsat lavere sanktion som følge af, at en situation som den foreliggende ikke har været prøvet tidligere.

…"

Advokatnævnet har i påstandsdokument af 6. januar 2026 anført

bl.a.: "…

Anbringender

Til støtte for stadfæstelsespåstanden gøres det overordnet gældende, at [indklagede] af de af Advokatnævnet i kendelsen anførte grunde har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126 stk. 1.

For så vidt angår bødens størrelse gøres det gældende, at denne er passende fastsat til 20.000 kr.

Advokatnævnets 7 medlemmer har ved vurderingen af både adfærd og sanktion været enige.

Ad forseelsen

Det kan lægges til grund, at [indklagede] de seneste mange år har været - og fortsat er - administrator for [andelsboligforeningen].

[Indklagede] skal i medfør af retsplejelovens § 126, stk. 1, udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik.

Reglerne for andelsboligforeninger kan være komplekse og uoverskuelige for menige bestyrelsesmedlemmer i en andelsboligforening.
Derfor vælger en andelsboligforening ofte en advokat som administrator, så andelsboligforeningen opererer inden for

lovgivningens rammer og herunder påser, om handlerne med andelsboliger foregår korrekt. Som administrator er [indklagede]s klient selve andelsboligforeningen.

[Indklagede] er ikke advokat for andelshaverne, og dermed heller ikke for købere og sælgere af andele. Efter overdragelsen af en andelsbolig er køber medlem af andelsboligforeningen.

I en andelsboligforening ejer andelshaverne ikke deres andelsboliger. Ejendommen ejes af andelsboligforeningen, og medlemmerne af andelsboligforeningen gives alene en eksklusiv brugsret til en konkret andelsbolig i ejendommen.

Det bestrides, at det er forkert, når Advokatnævnet omtaler [indklagede] som ”berigtigende advokat”.

At ”berigtige” en handel om fast ejendom vil sige at sikre, at handlen gennemføres i overensstemmelse med de aftalte vilkår i købsaftalen.

Under berigtigelsen af en ejendomshandel udfylder advokaten først og fremmest rollen som den troværdige tredjepart, der gennem sin kontrol med de beløb, der frigøres og udbetales, henholdsvis de retspositioner, der fastslås som grundlag herfor, sikrer parterne mod at lide tab.

[Indklagede] kan i denne sag ikke ved at henvise til instrukser fra andelsboligforeningens bestyrelse undgå at handle i strid med god advokatskik.

Andelsboligforeningen (som køber af andelsboligen fremadrettet er medlem af) lægger et betydeligt pres på sælger af andelsboligen ved at tilbageholde restkøbesummen.

Det kan sagtens være, at bestyrelsen (og alle andre i andelsboligforeningen) er så trætte af vandskaderne i flere lejligheder, at de mener, at det er rimeligt, at der skal være en afklaring på ”sagen”, inden restkøbesummen udbetales til sælger.

Problemstillingen i denne sag er imidlertid, om en advokat som administrator må medvirke til dette.

Det var [indklagede]s pligt at frigive den deponerede købesum, når betingelserne herfor i overdragelsessaftalen var opfyldt.

Tilbageholdelse af købesum kunne således alene ske, såfremt parterne havde indgået aftale herom, eller der forelå et udtrykkeligt samtykke fra sælgerne.

Der er ikke grundlag for, at [indklagede] kan fraskrive sig sit ansvar ved at henvise til en mail sendt 26. april 2022 (bilag 11), hvoraf det fremgår, at [advokat A] skriver til [klagers repræsentant]: *”Jeg er*

indtrådt i sagen om [adresse]"

Det er [indklagede], der er under hele forløbet er administrator for andelsboligforeningen.

Det bemærkes, at det fremgår af CVR, at [advokat A] havde samme kontoradresse som [indklagede] i perioden fra 1. august 2023 til 21. august 2024.

Ændringen af andelsboliglovens § 16, stk. 3, ved lov nr. 555 af 29. maj 2018 kan ikke føre til et andet resultat.

Advokatnævnet har med rette lagt vægt på, at det udtrykkeligt fremgår af andelsboligforeningens dokument om køber og sælgers håndtering af tvister om fejl og mangler ved andelsboligoverdragelser bl.a., at hvis sælger protesterede mod købers mangelkrav, skulle køber i hvert fald senest inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor køber var eller burde være bekendt med kravet, have anlagt en retssag mod sælger, idet det samlede tilbagehold ellers ville blive udbetalt til sælger.

Som berigtigende advokat var det [indklagede]s pligt at frigive den deponerede købesum, når betingelserne herfor i overdragelsessaftalen var opfyldt. Tilbageholdelse af købesum kunne således alene ske, såfremt parterne havde indgået aftale herom, eller der forelå et udtrykkeligt samtykke fra sælgerne.

Advokatnævnet har med rette fundet, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved uden den fornødne hjemmel eller aftale at tilbageholde restkøbesummen på i alt 200.000 kr., herunder 150.000 kr. vedrørende vandskade og 50.000 kr. vedrørende øvrige mangelkrav, i mere end ét år efter overtagelsesdagen.

Det fremgår udtrykkeligt af andelsboligforeningens dokument om køber og sælgers håndtering af tvister om fejl og mangler ved andelsboligoverdragelser bl.a., at hvis sælger protesterede mod købers mangelkrav, skulle køber i hvert fald senest inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor køber var eller burde være bekendt med kravet, have anlagt en retssag mod sælger, idet det samlede tilbagehold ellers ville blive udbetalt til sælger. Efter modtagelsen af sælgernes afvisning af de påberåbte mangler ses køber ikke inden for 6 måneder at have anlagt sag om sine påståede mangelkrav, som sælger i hvert fald var bekendt med den 24. januar 2023.

Der er ikke fornødent grundlag for at tilsidesætte Advokatnævnets afgørelse, jf. U 2018.1160 H.

Ad sanktionsfastsættelsen

For så vidt angår bødens størrelse gøres det gældende, at denne er passende fastsat til 20.000 kr., hvilket er i overensstemmelse med den bødepraksis som bl.a. er gengivet i U 2018.1160 H.

> Normalbøden ved en førstegangsovertrædelse er som udgangspunkt 10.000 kr.
>
> Bøden er i denne sag fastsat bl.a. under hensyn til, at der er tale om et gentagelsestilfælde, idet [indklagede] ved Advokatnævnets kendelser af 23. januar 2019 og 31. marts 2020 blev tildelt irettesættelser for tilsidesættelse af god advokatskik.
>
> Der er ikke fornødent grundlag for at ændre Advokatnævnets sanktionsfastsættelse jf. U 2018.1160 H.
>
> …"

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Sagen angår, om [indklagede] har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, ved – som advokat og ejendomsadministrator for en andelsboligforening – ikke at have udbetalt et tilbageholdt beløb til sælger.

Rettens prøvelse sker i medfør af retsplejelovens § 147 d, stk. 1.

Det lægges efter bevisførelsen til grund, at [indklagede] var ejendomsadministrator for [andelsboligforeningen], og at han i henhold til den indgåede administrationsaftale varetog bl.a. udarbejdelse af overdragelsesaftaler samt modtagelse og afregning af overdragelsessum på vegne af andelsboligforeningen.

Det lægges endvidere efter bevisførelsen, herunder de afgivne forklaringer, til grund, at [indklagede] efter anmodning fra bestyrelsen tilbageholdt 200.000 kr. af overdragelsessummen, hvoraf de 50.000 kr. skulle dække købers indsigelser vedrørende fejl og mangler, og de 150.000 kr. skulle dække et eventuelt erstatningskrav, som andelsboligforeningen påtænkte at fremsætte mod sælger vedrørende en vandskade.

Også efter bevisførelsen lægges det til grund, at køber ikke senest 6 måneder efter den 24. januar 2023, hvor køber fremsatte sit krav vedrørende fejl og mangler, anlagde sag mod sælger, og at sælgers advokat anmodede [indklagede] om at udbetale de 200.000 kr. til sælger, men at [indklagede] ikke efterkom anmodningen herom.

Herefter, og da [indklagede] som ansvarlig advokat og ejendomsadministrator var forpligtet til at efterleve den af parterne indgåede overdragelsesaftale, der var påtegnet af bestyrelsen, og hvorefter der skulle ske udbetaling af eventuel tilbageholdt overdragelsessum til sælger senest 6 måneder efter overdragelse, såfremt køber ikke inden denne dato havde anlagt sag, finder retten, at [indklagede] herved – og ved i øvrigt ikke at sige fra over for andelsboligforeningens bestyrelse med henvisning til, at der ikke var hjemmel til at tilbageholde de 200.000 kr. – har tilsidesat god advokatskik, jf.

retsplejelovens § 126, stk. 1.

Den omstændighed, at andelsboligforeningen bad en anden advokat om at varetage andelsboligforeningens interesser i relation til en eventuel fremtidig retssag mellem andelsboligforeningen og sælger vedrørende et muligt erstatningskrav, kan ikke føre til et andet resultat. Retten bemærker hertil, at [indklagede] fortsat var administrator for andelsboligforeningen og dermed ansvarlig advokat i relation til overdragelsen, herunder for udbetaling af overdragelsessum, og at der ikke i den indgåede overdragelsesaftale var hjemmel til at tilbageholde pengebeløb til sikring af andelsboligforeningens eventuelle fremtidige erstatningskrav.

Det, som [indklagede] i øvrigt har anført for retten, kan endvidere ikke føre til et andet resultat.

Retten tiltræder herefter Advokatnævnets vurdering, hvorefter [indklagede] har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

Sanktionsfastsættelse

Højesteret har i dom af 12. december 2017 (U.2018.1160H) ikke fundet grundlag for at tilsidesætte Advokatnævnets praksis, hvorefter normalbøden i førstegangstilfælde som udgangspunkt er 10.000 kr., og hvor afgørelser truffet inden for de senest fem år tillægges gentagelsesvirkning.

Herefter og under hensyn til, at de tidligere irettesættelser for tilsidesættelse af god advokatskik tildelt ved Advokatnævnets kendelser af henholdsvis 23. januar 2019 og 31. marts 2020 tillægges gentagelsesvirkning, finder retten ikke grundlag for at tilsidesætte Advokatnævnets valg af sanktion eller den tildelte bødes størrelse.

Retten stadfæster herefter Advokatnævnets kendelse af 28. juni 2024.

Efter sagens udfald skal [indklagede] i sagsomkostninger betale 16.250 kr. til Advokatnævnet til dækning af udgifter til advokatbistand. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb, hovedforhandlingens varighed, og at Advokatnævnet er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Advokatnævnets kendelse af 28. juni 2024 stadfæstes.

I sagsomkostninger skal [indklagede] inden 14 dage betale 16.250 kr. til Advokatnævnet. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a

---

advokatnævnet

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [advokat A] på vegne af [klager 1] og [klager 2] klaget over [indklagede], København K.

Klagens tema:

[Advokat A] har på vegne af [klager 1] og [klager 2] klaget over, at [indklagede], der var administrator for en andelsboligforening og berigtigende advokat i en sag om en andelsboligoverdragelse, har tilsidesat god advokatskik ved at tilbageholde restkøbesummen i strid med overdragelsesaftalen.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 13. november 2023.

Sagsfremstilling:

[Klager 1] og [klager 2] var sælgere af en andelslejlighed i [andelsboligforening] (herefter "foreningen"), som [indklagede], [ejendomsadministration], var administrator for.

Af overdragelsesaftalen, der var udfærdiget på [indklagede]s brevpapir og indgået den 14. september 2022 mellem [klager 1] og [klager 2] og en køber, fremgår bl.a., at sidstnævnte erhvervede andelslejligheden til overtagelse den 1. december 2022, og at sælgerne skulle betale 5.000 kr. for udfærdigelsen af aftalen. Endvidere fremgår af aftalen bl.a.:

"***8. Afregning til sælger***

[…]

Derudover tilbageholdes beløb til sikkerhed for mangler ved boligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, særligt tilpasset inventar eller løsøre. Beløbet kan forhøjes, såfremt restprovenuet ikke er afregnet til sælger, og køber fremsætter krav, der berettiger hertil. Det tilbageholdte beløb afregnes til sælger sammen med restprovenuet, såfremt køber ikke har fremsat krav mod sælger. Hvis køber har fremsat krav, afregnes beløbet til køber eller sælger, når det ved dom eller forlig er afgjort, hvem beløbet tilkommer. Endvidere kan beløbet afregnes til sælger senest 3 måneder efter overtagelsesdagen, såfremt køber ikke har retsforfulgt sit krav.

[…]

Andelsboligforeningen udbetaler ovennævnte fradrag til de respektive rettighedshavere. Andelsboligforeningens afregning af overdragelsessummen er betinget af, at pant-/udlægshavere opgør tilgodehavender, og at pantebreve/udlæg aflyses i andelsboligbogen.

Andelsboligforeningen overfører restprovenu til sælger.

[…]

11. ***Individuelt aftalte vilkår***

[…]

<u>LEJLIGHED OVERTAGES SOM BESET:</u>

Lejligheden overtages - inden for ovenstående rammer og inden for rammerne af Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber af køber som den er og forefindes, og som beset af køber.

<u>FEJL OG MANGLER I BOLIGEN:</u>

Indsigelser om fejl og mangler skal rettes skriftlig over for sælger og med kopi til administrator. Der henvises til dokumentet: "Tvister vedr. fejl og mangler".

<u>AFREGNING OVER FOR SÆLGER:</u>

Overdragelsessummen udbetales ih.t. AB-bogen, når mail fra køber om at nøgler er

udleveret og at lejlighed og pulterrum er rengjort og tømt. Der tilbageholdes 10 % af købesummen til udbedring af fejl og mangler. Det tilbageholdte beløb udbetales til sælger ca. 2-4 uger efter overtagelsesdagen, medmindre køber forinden har gjort gældende, at der er fejl og mangler i lejligheden, og at der ønskes tilbagehold, jf. dokumentet "Tvister vedr. fejl og mangler."

Af foreningens udaterede dokument om "*Købers og sælgers håndtering af tvister om fejl og mangler ved andelsboligoverdragelser*" udfærdiget på [indklagede]s brevpapir fremgår bl.a.:

"***Købers fremsættelse af mangelkrav og sikring af tilbagehold***

Forinden 14 dage efter overtagelsesdagen skal køber skriftligt fremsætte sine mangelkrav overfor sælger samt administrationen. Hvis oplysningen kommer senere, vil afregningen overfor sælger oftest allerede være foretaget, og [ejendomsadministration] *vil derfor være afskåret fra at tilbageholde et beløb.*

Køber skal sørge for, at sælger bliver gjort bekendt med kravet. Det gøres ved skriftligt at

fremsætte krav direkte overfor sælger samt orientere [ejendomsadministration] med en kopi af brev eller mail.

[…]

Når mangelindsigelsen er modtaget, vil [ejendomsadministration] *tilbageholde det af køber anførte beløb.*

Der sker i denne forbindelse ikke nogen prøvelse af, om kravet er berettiget.

[…]

[ejendomsadministrations] ***forslag til løsningsmodeller vedr. det rejste krav***

Når der er foretaget et tilbagehold, må køber tage initiativ til at finde en løsning. I praksis er der fire forskellige løsningsmodeller for håndtering af en tvist.

[…]

Bemærk, hvis sælger protesterer, eller hvis sælger undlader at besvare henvendelser, skal

køber senest inden 6 måneder fra at man kendte eller burde kende kravet, jf. andelsboliglovens § 16, stk. 3, have anlagt en retssag mod sælger, ellers vil det samlede tilbagehold blive udbetalt til sælger og sagen afsluttet. Køber er ikke juridisk herved afskåret fra senere at rejse krav mod sælger, men det er så, uden at der er tilbagehold til betaling."

Det fremgår af sagen, at køber ved en e-mail af 9. december 2022 til [klager 1] og [klager 2] fremsatte indsigelser vedrørende fejl og mangler i andelslejligheden. E-mailen er ikke fremlagt for Advokatnævnet.

Ved brev af 23. december 2022 til [klager 1] og [klager 2] fremsendte [indklagede] 2. aconto afregning af provenu, hvoraf fremgår bl.a., at der blev tilbageholdt 50.000 kr., jf. overdragelsesaftalens pkt. 8 og 11, som kunne udbetales, når anmeldte krav fra køber var opgjort. Endvidere fremgår det, at der blev tilbageholdt 150.000 kr. til sikkerhed for foreningens krav efter en vandskade forårsaget af manglende vedligeholdelse af badeværelse, idet der blev henvist til en e-mail af 6. december 2022 og til en e-mailkorrespondance af 21. december 2022 med [advokat A]. Samtidig var det anført bl.a., at det tilbageholdte beløb ville blive udbetalt med fradrag af udgifter til udbedring af skader, når det var muligt at opgøre skaden, og at [indklagede] havde "*anmodet vores bogholderi om at overføre* […]" i alt 1.528.779,59 kr. til deres konto.

I e-mail af 24. januar 2023 til [advokat A] skrev køber med henvisning til e-mail af 9. december 2022 bl.a., at hun fra et rådgivende ingeniørfirma og en elektriker havde modtaget en foreløbig vurdering af, at udbedring af fejl og mangler i andelslejligheden ville koste i alt 20.832 kr. De påståede fejl og mangler vedrørte bl.a. el-arbejder, indbygningsskab til køleskab, hylde og indbygningsskab til ovn, reservedele til opvaskemaskine og rengøring. Derudover skrev køber bl.a., at hun for så vidt angik vandskaden på badeværelset og de hermed forbundne udgifter henholdt sig til e-mails fra [indklagede] og bestyrelsesformanden, idet disse udgifter ikke var endeligt opgjort.

Ved e-mail af 13. april 2023 til køber afviste [advokat A] mangelindsigelserne og anmodede om frigivelse af det tilbageholdte beløb. Med henvisning til bl.a. nogle domme og juridisk litteratur gjorde han gældende, at der skulle meget til, førend manglende rengøring og vedligeholdelse kunne berettige til en prisnedslag.

I e-mail af samme dato, den 13. april 2023, til en medarbejder på [indklagede]s kontor henviste [advokat A] til, at der efter afregningen af 23. december 2022 var tilbageholdt 50.000 kr. til sikkerhed for købers eventuelle mangelkrav, og skrev bl.a., at det fremgik af overdragelsesaftalens pkt. 8, at hvis køber ikke havde retsforfulgt sit krav inden 3 måneder efter overtagelsesdagen, skulle beløbet udbetales til sælger. Endvidere bemærkede han bl.a., at der siden den 1. december 2022 var gået 4,5 måneder, og at frigivelsesbetingelserne selvsagt skulle følges. [Advokat A] har oplyst, at han ikke modtog svar på denne henvendelse.

Den 11. september 2023 pågik e-mailkorrespondance mellem [klager 1] og [advokat A], som spurgte, om han havde modtaget det sidste provenu i forbindelse med salget af andelslejligheden. [Klager 1] svarede, at der stadig ikke var sket udbetaling af beløbene på 150.000 kr. og 50.000 kr., i alt 200.000 kr.

[Indklagede] har oplyst, at foreningens hovedbestyrelse afholdt møde den 11. september 2023. Han har ikke fremlagt mødereferatet, men han har oplyst, at følgende fremgår heraf bl.a.:

"[…] *sag om skader efter utæt brusekabine.*

[indklagede] oplyste, at nuværende andelshaver fik fjernet brusekabine den dag, hun overtog lejligheden, idet det var konstateret, at brusekabinen havde været utæt, hvorved vand var trængt ned i etageadskillelsen og til underliggende lejligheder. Underbo havde ikke haft nedtrængning af vand, og der var derfor gået lang tid, før årsagen til vandskader var opdaget.

Sagkyndige havde oplyst, at der var gode chancer for, at etageadskillelsen ikke havde taget skade, og at mangler i lejligheden derfor forhåbentlig kunne udbedres for et mindre beløb.

Der mangler at blive foretaget ophugning omkring bærejern for at konstatere om disse har taget skade.

Den fraflyttede lejer er repræsenteret af en advokat, og denne advokat har forsøgt at få den fraflyttende lejers ansvarsforsikringsselskab til at bekræfte dækning, hvilket formentlig næppe er lykkedes. Foreningen har haft engageret advokat til at varetage foreningens interesser. Afdelingsbestyrelsen har besluttet, at lade

andelshaver anlægge sag mod sælger for de mangler, der notorisk er i lejligheden, herunder mangler i etageadskillelsen. Sagen skal formentlig starte med et såkaldt syn og skøn uden egentlig retssag, og når resultatet af dette syn og skøn foreligger, kan parterne forsøge at finde et forlig uden retssag. Lykkes forlig ikke, bliver det en dommer, der skal afgøre tvisten, og afdelingsbestyrelsen kan til den tid evt. overveje at træde ind i sagen.

Over for sælger er der tilbageholdt et større beløb, opr. ca. kr. 200.000 til såvel mangler efter vandskade, og øvrige mangler, som køber har gjort gældende.

Sælgers advokat har anmodet om at tilbageholdte beløb udbetales. Afdelingsbestyrelsen har besluttet, at andelshavers indbetalte købesum for lejligheden, som delvist er tilbageholdt og som i dag henstår på foreningens konto, tidligst må udbetales, når endelig dom er afsagt og tidligst når bestyrelsen skriftligt har godkendt udbetaling."

Den 11. og 28. september 2023 pågik e-mailkorrespondance mellem [indklagede] og [advokat A], som indledningsvis anførte bl.a., at hvis beløbet på 200.000 kr. ikke var frigivet senest den efterfølgende dato, ville der til Advokatnævnet blive indgivet klage om tilbagehold i strid med overdragelsesaftalen. [Indklagede] svarede bl.a.:

"*Undskyld det sene svar.*

Tilbageholdt beløb står på andelsboligforeningens konto, så jeg kan intet gøre uden accept fra bestyrelsen.

Så vidt jeg har forstået, er det foreningens standpunkt, at [køber] *må afklare med dine klienter, hvilke krav* [køber] *har i anledning af, at der var mangler i hendes bolig, herunder at der stort set fra det sekund, hun overtog lejligheden var manglende mulighed for at bade, og at der er forventning om, at syn og skøn vil bekræfte, at der skal udbedres en del mangler, før det er muligt at retablere bademulighed.*

Det er [advokat B], der repræsenterer foreningen. Det bemærkes, at [advokat B] ej heller har dispositionsret over tilbageholdte beløb."

[Advokat A] har oplyst, at hverken foreningen eller køberen havde forfulgt de påståede krav retligt på tidspunktet for klagens indgivelse.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Advokat A] har på vegne af [klager 1] og [klager 2] påstået, at [indklagede] som administrator og berigtigende advokat har tilsidesat god advokatskik ved at tilbageholde restkøbesummen i strid med overdragelsesaftalen.

[Advokat A] har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at [indklagede] ikke på objektiv vis har berigtiget handlen, idet han ikke har frigivet restkøbesummen senest 3 måneder efter overtagelsesdagen, jf. overdragelsesaftalens pkt. 8. Restkøbesummen skulle frigives senest den 1. marts 2023, idet de påståede krav ikke var forfulgt ved sagsanlæg. Endvidere er det gjort gældende bl.a., at foreningens tilbagehold af 150.000 kr. ikke havde hjemmel i overdragelsesaftalen, ligesom det foretagne tilbagehold på 50.000 kr. for købers mangelindsigelser var langt større end købers påståede mangelkrav på 20.832 kr. Hvis der for foreningen bestod et erstatningskrav på udbedring af etagedækket mod [klager 1] og [klager 2], er kravet uden for kontrakt, og når grundlaget herfor er bestridt, kunne foreningen ikke tilbageholde og foretage modregning, idet betingelserne herfor ikke var opfyldt. Det er gjort gældende, at et af foreningen påstået erstatningskrav, der var bestridt og ikke var bevist, ikke med hjemmel i andelsboligforeningslovens § 6, stk. 10, kunne tilbageholdes. Derimod har [indklagede] tilsidesat bestemmelsen. Det er med henvisning til bl.a. [indklagede]s e-mail af 28. september 2023 til [advokat A] gjort gældende, at [indklagede] har udøvet pression og uberettiget har forsøgt at formå [klager 1] og [klager 2] til at give efter for kravene ved at tilbageholde restkøbesummen i mere end et år uden at fremme sagerne.

Det er gjort gældende, at selvom restkøbesummen var deponeret hos foreningen, blev [indklagede] som berigtigende advokat og administrator betalt for at sikre, at handlen blev gennemført efter overdragelsesaftalen, hvilket også fremgår af foreningens dokument om håndtering af tvister ved fejl og mangler. Som administrator havde han fuldmagt over foreningens konto, hvor købesummen var deponeret og blev afregnet fra. Det fremgår også af [indklagede]s brev af 23.

december 2022, at han havde anmodet sit bogholderi om at overføre en del af købesummen, og det understøtter, at han som administrator havde modtaget og disponerede over købesummen. Derfor var det også [indklagede], der uberettiget i mere end ét år og fortsat tilbageholder købesummen. Foreningens bestyrelse havde godkendt overdragelsesaftalen, jf. andelsboligforeningslovens § 6, og derved havde foreningen accepteret frigivelsesbetingelserne. Hvis [indklagede] erfarede, at foreningen modsatte sig frigivelse af købesummen på de aftalte vilkår, påhvilede det ham at udtræde straks.

Ved vurderingen af købers advokats disciplinæransvar for manglende efterlevelse af frigivelsesbetingelserne ved berigtigelsen, er der ingen forskel på, om sagen vedrører handel med en andelsbolig eller en ejerbolig, hvor deponeringen henstår på sælgers deponeringskonto i sælgers bank. Det er ikke afgørende, at restkøbesummen henstod på foreningens konto, og i hvilken som helst bolighandel vil den berigtigende advokat være den, der disponerer over købesummen, og som skal frigive i overensstemmelse med overdragelses- eller købsaftalen.

Endvidere har [advokat A] til støtte for sine synspunkter henvist til Retten i Næstveds dom af 14. juni 2018 (sagsnr. BS 15-59/2017), Østre Landsrets dom af 19. februar 2015 (sagsnr. B-1577-14) og artikel bragt i Advokaten 11/2005, "Tilbageholdelse af midler til udbedring af mangler". Det er også anført, at Højesteret i U.2023.5081H har slået fast, at andelshavere ikke er undergivet et objektivt ansvar for andelsboligens installationer og skader herfra, ligesom andelshavere ikke hæfter for følgeskader fra arbejder udført af tidligere andelshavere, jf. Østre Landsrets dom gengivet i TBB2022.259Ø. Derudover har [advokat A] henvist til, at det fremgår af U.2015.498H og U.2022.3708H og artiklen i TBB2021.628, at køber hverken kan kræve afslag eller erstatning.

I øvrigt har [advokat A] gjort gældende, at hvis det vitterligt måtte forholde sig sådan, at foreningen som kontohaver kunne modsætte sig frigivelse af købesummen, så har [indklagede] som berigtigende advokat og administrator tilsidesat god advokatskik ved at tilrettelægge handlen, så [klager 1] og [klager 2] blev stillet i en situation, hvor de ikke kunne opnå udbetaling af restkøbesummen og derved blev påført tab. [Indklagede] havde udfærdiget overdragelsesaftalen, uden at nogen af parterne var advokatrepræsenteret på aftaletidspunktet, og derved var [klager 1] og [klager 2] berettigede til at forudsætte, at der ville ske frigivelse af købesummen i overensstemmelse med vilkårene i overdragelsesaftalen.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at han ikke uden bestyrelsens tiltrædelse var beføjet til at disponere over den købesum, der var indbetalt på foreningens konto i medfør af andelsboliglovens § 6, stk. 10, og hvorfra der alene kunne ske udbetaling med afdelingsbestyrelsens tiltrædelse. Som det fremgår af referat af møde den 11. september 2023, havde foreningens hovedbestyrelse besluttet, at frigivelse ikke måtte ske.

Endvidere har [indklagede] gjort gældende, at faktum i sagen var, at der i lejligheden var en væsentlig mangel, som først blev opdaget på overtagelsesdagen. Det viste sig, at brusekabinen havde været defekt og gennem mange år havde lækket vand i etageadskillelsen, og det er tvivlsomt, om det tilbageholdte beløb er tilstrækkeligt til at dække skaden.

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.

Som berigtigende advokat var det [indklagede]s pligt at frigive den deponerede købesum, når betingelserne herfor i overdragelsessaftalen var opfyldt. Tilbageholdelse af købesum kunne således alene ske, såfremt parterne havde indgået aftale herom, eller der forelå et udtrykkeligt samtykke fra [klager 1] og [klager 2] som sælgere.

Advokatnævnet finder, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved uden den fornødne hjemmel eller aftale at tilbageholde restkøbesummen på i alt 200.000 kr.,

herunder 150.000 kr. vedrørende vandskade og 50.000 kr. vedrørende øvrige mangelkrav, i mere end ét år efter overtagelsesdagen. Nævnet lægger særligt vægt på, at det udtrykkeligt fremgår af andelsboligforeningens dokument om køber og sælgers håndtering af tvister om fejl og mangler ved andelsboligoverdragelser bl.a., at hvis sælger protesterede mod købers mangelkrav, skulle køber i hvert fald senest inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor køber var eller burde være bekendt med kravet, have anlagt en retssag mod sælger, idet det samlede tilbagehold ellers ville blive udbetalt til sælger. Efter modtagelsen af [klager 1] og [klager 2]'s afvisning af de påberåbte mangler ses køber ikke inden for 6 måneder at have anlagt sag om sine påståede mangelkrav, som sælger i hvert fald var bekendt med den 24. januar 2023.

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

Advokatnævnet pålægger som følge heraf og henset til, at [indklagede] ved Advokatnævnets kendelser af 23. januar 2019 og 31. marts 2020 blev tildelt irettesættelser for tilsidesættelse af god advokatskik, [indklagede] en bøde på 20.000 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 bøde til statskassen på 20.000 kr.

På nævnets vegne

Ole Hasselgaard