

København, den 28. februar 2018

Sagsnr. 2017 - 2082/HLR
2. advokatkreds

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har advokat [A] på vegne af [klager] klaget over advokat Peter Hallgren, Ballerup.

Klagens tema:

Advokat [A] har på vegne af [klager], der var medejer af en ejendom beliggende i [bynavn], klaget over, at advokat Peter Hallgren har tilsidesat god advokatskik i forbindelse med berigtigelse af ejendomshandlen, herunder ved at foranledige skødet tinglyst med [X] som ejer af 1/3 af ejendommen. Advokat [A] har på vegne af [klager] endvidere klaget over, at advokat Peter Hallgren har tilsidesat god advokatskik ved at befinde sig i en interessekonflikt.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 17. juli 2017.

Sagsfremstilling:

[Klager] og [Y] underskrev den 15. maj 2016 en købsaftale vedrørende ejendommen beliggende [adresse].

Det er oplyst, at [klager] og [Y], der var samlevende, skulle bo i ejendommen sammen med [Y]s særbarn, [X], og hendes kæreste.

[Y] kontaktede den 17. maj 2016 advokat Peter Hallgren med anmodning om bistand i forbindelse med berigtigelse af ejendomshandlen, og den 19. maj 2016 blev der afholdt et møde med deltagelse af advokat Peter Hallgren, en advokatfuldmægtig, [klager] og [Y], hvor handlens dokumenter blev gennemgået.

Advokat Peter Hallgren har til sagen oplyst, at det på mødet blev drøftet, om det af skattetekniske hensyn kunne være en god idé at lade [X] blive en del af ejer kredsen, idet planen var, at denne på sigt skulle overtage ejendommen.

Advokat Peter Hallgren udarbejdede den 20. maj 2016 en godkendelsesskrivelse til sælger, hvoraf det bl.a. fremgik, at køberne forbeholdte sig retten til at indsætte en ekstra adkomsthaver på skødet. Advokat Peter Hallgren sendte endvidere skrivelsen til [klager] og [Y] til orientering.

I e-mail af 22. juli 2016 til [klager] og [Y] skrev advokat Peter Hallgren følgende:

”Vi har som bekendt frist frem til den 1. august 2016, til afklaring af adkomstforholdene.

Har I gjort jer nogle yderligere tanker i forhold hertil, eller skal vi tage et møde i næste uge herom?”

Der blev herefter afholdt et møde mellem parterne den 28. juli 2016.

Advokat Peter Hallgren har oplyst, at [klager] og [Y] på mødet besluttede at lade [X] blive adkomsthaver, således at alle tre parter var adkomsthavere med 1/3 hver.

Advokat Peter Hallgren skrev den 29. juli 2016 en e-mail til sælger, som samtidig blev sendt til [klager] og [Y]. Det fremgår bl.a.:

”Under henvisning til pkt. 2 i min godkendelsesskrivelse af 20. maj 2016 skal jeg hermed meddele, at køber ønsker at indsætte en ekstra adkomsthaver på skødet som følger:

[X]

[...]

De 3 købere skal således eje ejendommen med 1/3 hver.”

Følgende fremgår bl.a. af e-mail af 9. august 2016 fra advokat Peter Hallgren til sælger, som samtidig blev sendt til [klager] og [Y]:

”Vi indhenter nu [X]s underskrift på køb af erklæring om køb af landbrugsejendom og vender tilbage hurtigst muligt, således at skødet kan tinglyses.”

Sælger fremsendte den 24. august 2016 prøvetinglysning til godkendelse samt endeligt skøde den 25. august 2016. Herefter signerede parterne skødet elektronisk, der blev tinglyst den 26. august 2016 med [X], [Y] og [klager] som ejere af ejendommen med 1/3 hver.

Det fremgår af sagen, at advokat Peter Hallgren udarbejdede udkast til en samejeoverenskomst, som ikke er dateret eller underskrevet af parterne.

Kort tid efter overtagelsesdagen den 1. september 2016 gik [Y] og [klager] fra hinanden, og [klager] fraflyttede ejendommen.

I starten af oktober 2016 rettede [Y] henvendelse til advokat Peter Hallgren med anmodning om bistand til opløsning af ejerskabet af ejendommen, og i brev af 6. oktober 2016 til [klager] skrev advokat Peter Hallgren på vegne af [Y] bl.a. følgende:

”Jeg kan forstå på [Y], at I ikke ønsker at opretholde fællesejet omkring ejendommen, hvorfor ejendommen enten skal overdrages eller sælges igen.

[...]

I har selvfølgelig den mulighed at I kan sætte ejendommen til salg, og bære det fælles tab der måtte være på ejendommen, herunder i form af nedslag i købesummen, ejendomsmæglerudgifter med videre.

Det betyder endvidere, at I i perioden frem til et givent salg hæfter i fællesskab for de forpligtelser der er på ejendommen, hvorfor at I efter min klare overbevisning vil lide et fælles tab i størrelsesorden kr. 500.000,00 til 700.000,00, afhængig af hvornår et givet salg ville kunne komme i stand, samt afhængigt af hvilken købesum der kan opnås.

[Y] har i den forbindelse overvejet muligheden for at ansøge om at kunne overtage ejendommen, og er nået frem til den konklusion, at hun er indstillet på at ansøge om gældsovertagelsen på følgende vilkår:

- 1. Din del af ejendommen tilskødes til [Y]*
- 2. Du frigøres for realkreditlånet, samt mellemfinansieringen i banken*
- 3. Du erlægger kontant kr. 150.000,00 i forbindelse hermed”*

Ved e-mail af 7. oktober 2016 fremsendte advokat Peter Hallgren et købstilbud til [klager] vedrørende vilkårene for [Y]s overtagelse af ejendommen til den pris, de havde købt ejendommen for.

Det fremgår bl.a. af advokat Peter Hallgrens brev af 17. oktober 2016 til [klager], at [Y] og [klager] var uenige om værdien af ejendommen, herunder værdien af de ændringer, der var lavet på ejendommen. Det fremgår endvidere bl.a.:

”Såfremt du ikke kan acceptere et salg på de i min skrivelse af den 6. oktober 2016 angivne vilkår, er der ikke andet at gøre end at sætte ejendommen til salg, med de medfølgende tab for begge parter

[...]

Under hensyntagen til at det fortsat er min klare opfattelse at det vil tjene begge parter bedst muligt, skal jeg endnu en gang opfordre til at tage stilling til et salg af ejendommen, som anført i min skrivelse af den 6. oktober 2016, hvilket tilbud fortsat er gældende i yderligere 8 dage, frem til tirsdag den 25. oktober 2016.

Såfremt du kan tiltræde dette, vil min klient således forespørge [bank] om muligheden for gældsovertagelse.”

Det fremgår af sagen, at der ikke blev indgået en aftale mellem [Y] og [klager].

Ved stævning af 4. april 2017 anlagde advokat [B] på vegne af [Y] sag mod [klager] med påstand om betaling af 613.791 kr., idet det blev gjort gældende, at [Y] og [klager] havde erhvervet ejendommen i lige sameje, og at [klager] var skyldig i halvdelen af den kontante udbetaling. [Klager] påstod i svarskrift af 7. juli 2017 frifindelse.

Den 5. oktober 2017 anmodede [klager] fogedretten om at opløse samejet mellem [X], [Y] og [klager] ved at sælge ejendommen på auktion.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

Advokat [A] har på vegne af [klager] påstået, at advokat Peter Hallgren har tilsidesat god advokatskik, herunder ved at foranledige skødet tinglyst med [X] som ejer af 1/3 af ejendommen uden aftale med [klager]. Meningen var, at ejendommen skulle bebos af [klager], [Y] og [X] og dennes kæreste, men der var ikke tale om, at [X] skulle være medejer af ejendommen.

Advokat [A] har endvidere gjort gældende, at advokat Peter Hallgren ikke sikrede sig, at der forelå det fornødne aftaleforhold mellem [Y], [klager] og [X], og at advokat Peter Hallgren ikke sikrede sig, at [X], samtidig med tinglysning af skødet, erlagde sin del af købesummen eller indtrådte som debitor på de lån, der blev optaget. Dertil kommer, at advokat Peter Hallgren ikke rådgav parterne om behovet for en samejeoverenskomst.

Advokat [A] har endvidere gjort gældende, at advokat Peter Hallgren har befundet sig i en interessekonflikt, idet han varetog [Y]s interesser i den efterfølgende tvist, der opstod omkring ejerforholdet til ejendommen, selvom han havde repræsenteret begge parter i forbindelse med berigtigelse af købsaftalen. Det er endvidere anført, at der er tale om én og samme sag, og at det ikke kan udelukkes, at advokat Peter Hallgren har fået fortrolige oplysninger omkring [klager], hans økonomi og ejendommen, som kan benyttes imod ham i forbindelse med opløsning af samejet. Dertil kommer, at [klager] blev forsøgt presset til at sælge ejendommen til en lavere værdi end markedsværdien.

Indklagede:

Advokat Peter Hallgren har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at der igennem hele forløbet var intensive drøftelser omkring ændring af adkomstforholdet i form af to møder og omfattende skriftveksling på e-mail, hvorefter der blev opnået enighed om, at [X] skulle være adkomsthaver med 1/3 af ejendommen, ligesom skødet blev underskrevet af alle tre parter.

Advokat Peter Hallgren har endvidere gjort gældende, at det ikke er en del af en berigtigende advokats opdrag at påse, hvordan parterne internt aftaler de økonomiske anliggender, herunder at påse, at bankens udlån er i overensstemmelse med de rette adkomsthavere m.v. Advokat Peter Hallgren har endvidere anført, at han udarbejdede udkast til samejeoverenskomst, hvilket parterne modtog på e-mail, men aldrig tiltrådte og underskrev, hvilket ikke kan bebrejdes ham.

Advokat Peter Hallgren har videre gjort gældende, at den omstændighed, at han tidligere havde repræsenteret begge parter i forbindelse med berigtigelsen af købsaftalen, ikke bevirker, at han efterfølgende ikke kan repræsentere den ene part i forbindelse med en samlivsophævelse. Han

har hertil anført, at sagen omkring berigtigelsen af ejendomshandlen var slut på det tidspunkt, hvor han indtrådte som advokat for [Y] i forbindelse med samlivsophævelsen, og at de to sager intet havde med hinanden at gøre.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 5 medlemmer.

Nævnets afgørelse og begrundelse:

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

En advokat må ikke bistå en klient i situationer, hvor en interessekonflikt er opstået, eller hvor der foreligger nærliggende risiko for, at en sådan konflikt opstår. Når en advokat har bistået parter med stiftelse og berigtigelse af et retsforhold, kan advokaten ikke efterfølgende bistå den ene af parterne, såfremt bistanden har eller kan have betydning for den anden part, uden herved at bringe sig i en interessekonflikt.

Advokatnævnet finder, at advokat Peter Hallgren har befundet sig i en interessekonflikt eller i nærliggende risiko herfor ved først at forestå berigtigelsen af ejendomshandlen vedrørende [klager] og [Y]s køb af [adresse], og derefter at bistå [Y] i forbindelse med den efterfølgende ophævelse af fællesejet omkring ejendommen. Nævnet har herved lagt vægt på, at det ikke kan udelukkes, at oplysninger, som advokat Peter Hallgren var i besiddelse af i forbindelse med berigtigelse af ejendomshandlen, kunne bruges i forbindelse med ophævelsen af fællesejet omkring ejendommen.

Advokatnævnet finder derimod, at advokat Peter Hallgren ikke har handlet i strid med god advokatskik i forbindelse med berigtigelse af ejendomshandlen. Advokatnævnet har herved særligt lagt vægt på, at det, som sagen er forelagt for Advokatnævnet, må anses for godtgjort, at indsættelsen af [X] som adkomsthaver med 1/3 på skødet skete efter forudgående aftale med parterne. [Klager] blev ved flere lejligheder orienteret om indsættelsen af [X] som adkomsthaver. Han modtog bl.a. kopi af godkendelsesskrivelsen af 20. maj 2016 samt e-mail af 29. juli 2016, ligesom han underskrev skødet, og det fremgår ikke, at han på noget tidspunkt i forløbet har gjort indsigelser herimod. Advokatnævnet har endvidere lagt vægt på, at det ikke var en del af advokat

Peter Hallgrens opdrag at sikre sig, at [X], samtidig med tinglysning af skødet, erlagde en del af købesummen eller indtrådte som debitor på de lån, der blev optaget, idet dette var et internt anliggende mellem parterne og banken. Advokatnævnet har endelig lagt vægt på, at advokat Peter Hallgren udarbejdede udkast til samejeoverenskomst, som dog ikke blev underskrevet af parterne.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at advokat Peter Hallgren i det ovenfor nævnte omfang har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

Advokatnævnet pålægger som følge af det anførte og henset til, at advokat Peter Hallgren i 2016 er pålagt en sanktion for tilsidesættelse af god advokatskik, advokat Peter Hallgren en bøde på 20.000 kr. i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1.

Advokat Peter Hallgren kan indbringe afgørelsen for retten inden 4 uger efter modtagelsen af kendelsen, jf. retsplejelovens § 147 d.

Herefter bestemmes:

Advokat Peter Hallgren pålægges en bøde til statskassen på 20.000 kr.

På nævnets vegne

Kurt Rasmussen