

D O M

afsagt den 1. juli 2015 af Vestre Landsrets 3. afdeling (dommerne Thomas Jønler, Kirsten Thorup og Henrik Præstgaard (kst.)) i ankesag

V.L. B-2119-13

Ejerlauget E ved B

(advokat Christian Beck Asmussen, Viborg)

mod

advokat A

(advokat Morten Boe Svendsen, Ballerup)

Retten i Hjørring har den 7. august 2013 afsagt dom i 1. instans (rettens nr. BS 4-994/2012).

Påstande

For landsretten har appellanten, Ejerlauget E ved B, gentaget sin påstand for byretten, dog således, at kravet tillægges procesrente fra den 2. august 2012.

Indstævnte, advokat A, har påstået dommen stadfæstet. Subsidiært har han nedlagt påstand om, at han alene dømmes til at betale et mindre beløb end det påstævnte.

Forklaringer

B har supplerende forklaret, at ny auktion ikke blev gennemført, fordi tilsvarende huse blev solgt såvel i fri handel som på tvangsauktion til under 1 mio. kr. På 1. auktion var huset blevet solgt til 910.000 kr. Han havde købt til 1,2 mio. kr. Ejerlauget reagerede først over for ejeren af matrikel 51gp, da der var løbet 3 restancer på. C var ejendomsmægler i X-by og udfærdigede alle dokumenter i forbindelse med salgene af de i alt 11 huse. C fik også på et tidspunkt selv et af husene. Ejerlauget anmodede om udlæg i juni 2010. Der var ikke kommet nogen reaktion på henvendelsen af 24. oktober 2006 til advokat A, og derfor gik de til advokat. Han

ved ikke, hvor de originale vedtægter befinder sig, og har ikke talt med advokat H.

Procedure

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

Dommerne Thomas Jønler og Kirsten Thorup udtaler:

Forældelsesfristen løber som anført af byretten fra det tidspunkt, hvor advokat A begik den faglige fejl, som bestod i en unkladelse af at ekspedere vedtægterne tinglysningsmæssigt korrekt, jf. forældelseslovens § 2, stk. 3.

Der er mellem parterne enighed om, at forældelsesfristen har været suspenderet i hvert fald til den 24. oktober 2006, hvor ejerlauget i et brev til advokat A anførte, at kopien af de tinglyste vedtægter ikke viser, at beløbet på 25.000 kr. er tinglyst foran enhver anden gæld på samtlige 11 ejendomme, og muligvis også frem til den 11. maj 2007, hvor advokat H modtog de originale vedtægter, hvoraf fremgik, at vedtægterne for 3 matriklers vedkommende ikke var tinglyst med førsteprioritet. På dette tidspunkt var der efter det oplyste ikke restancer på nogen af de 3 matrikler.

Ejeren af matrikel 51gp betalte ikke bidraget til ejerlauget for 3. og 4. kvartal 2009 og herefter, og forhandlinger om en afdragsordning endte resultatløst.

På denne baggrund lægger vi til grund, at ejerlauget først ved betalingsmisligholdelsen blev bekendt med, at den fejl, som advokat A havde begået, medførte et tab for laugene.

Da kravet er rejst ved stævning af 2. august 2012, er der ikke indtrådt forældelse, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Ejerlauget har heller ikke udvist retsfortabende passivitet.

Om erstatningskravets opgørelse bemærker vi, at ejendommen den 18. januar 2011 blev solgt på tvangsauktion med ejerlauget som rekvirent. Ejerlauget opnåede ikke dækning, hvilket efter oplysningerne om de foranstående hæftelser og salgspriserne for de øvrige huse på forhånd måtte have stået rekvirenten klart.

Vi stemmer derfor for at tage ejerlaugets påstand til følge med det beløb på 18.388,31 kr., som dækker restancerne opgjort på tvangsauktionen.

Dommer Henrik Præstgaard udtaler:

Af de grunde, som byretten har anført, stemmer jeg for at stadfæste byrettens dom.

Afgørelsen træffes efter udfaldet af stemmeafgivningen.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal advokat A betale delvise sagsomkostninger for begge retter til Ejerlauget E med i alt 19.250 kr. Beløbet omfatter 1.250 kr. svarende til retsafgift af det vundne beløb og 18.000 kr. til udgifter til advokatbistand. Beløbet til dækning af udgifter til advokatbistand er inkl. moms, da Ejerlauget E ikke er momsregistreret.

T h i k e n d e s f o r r e t:

Advokat A skal til Ejerlauget E ved B betale 18.388,31 kr. med tillæg af procesrente fra den 2. august 2012.

Advokat A skal betale sagens omkostninger for begge retter til Ejerlauget E ved B med 19.250 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.