



København, den 09.12.2024

Sagsnr. 2024-2489
8. advokatkreds

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klager] klaget over daværende advokat Jørgen Nørgaard, Aalborg.

Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at daværende advokat Jørgen Nørgaard har tilsidesat god advokatskik ved ikke at overholde sine kontraktuelle forpligtelser i henhold til købsaftalen på vegne af sælger.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 1. september 2024.

Sagsfremstilling:

Jørgen Nørgaard har ikke svaret i sagen, hvorfor sagsfremstillingen er udarbejdet på baggrund af [klagers] oplysninger.

Med overtagelse den 1. september 2021 købte [klager] en ejendom i [by]. Sælger, der var et dødsbo, var repræsenteret af Jørgen Nørgaard, som berigtigede handelen.

Af den betingede købsaftale, der blev underskrevet af parterne i august 2021, fremgik under pkt. 3 bl.a.:

"Købesummen indsættes pr. overtagelsesdag på nyoprettet deponeringskonto i sælgers bank.

Købesummen må frigives til sælger, når endeligt skøde er tinglyst med anmærkning om sælgers pantehæftelser, idet der dig fortsat skal henstå et beløb på kr.

73.800,00 på deponeringskontoen, indtil sælgers pantehæftelser er aflyst af tingbogen, jfr. afsnittet nedenfor.



Køber er bekendt med at de på ejendommen tinglyste pantebreve, nemlig pantebrev tinglyst for kr. 18.800,00 til [X] og ejerpantebrev tinglyst for kr. 55.000,00 med underpant til [Bank A], begge er bortkommet, og at pantebrevene af sælger søges udslettet af tingbogen efter tinglysningslovens § 20 eller ved mortifikation.”

[Klager] blev efter ca. ét år efter overtagelsen kontaktet af sin bank, som af [bank B] var blevet oplyst om, at pantebrevene endnu ikke var blevet aflyst.

Herefter sendte [klager] flere rykkere til Jørgen Nørgaard, uden at der kom fremdrift i sagen. Dette førte til, at [klagers] onkel, som var advokat, rettede fysisk henvendelse til Jørgen Nørgaard på hans kontor med opfordring til at få pantebrevene aflyst iht. købsaftalen.

Først herefter tog Jørgen Nørgaard initiativ til at søge pantebrevene aflyst. Det ene pantebrev blev herefter aflyst. Dette skete først i marts 2023.

[Bank B] udsatte derefter fristen til at få aflyst det andet pantebrev, indtil domstolene havde truffet afgørelse om mortifikation.

Retten i [by] afsagde den 5. april 2024 afgørelse om, at pantebrevet tinglyst for 55.000 kr. var tilintetgjort eller bortkommet, og at betingelserne for mortifikation derfor var opfyldt.

Idet [klager] ikke modtog svar fra Jørgen Nørgaard på, hvad udfaldet af domstolens afgørelse var, søgte han aktindsigt i sagen hos Retten i [by], og fik på den baggrund udleveret dommen.

[Bank B] gav herefter en frist til 1. august 2024 til af få det sidste pantebrev udslettet. [Bank B] forsøgte i den forbindelse at få kontakt til Jørgen Nørgaard, men han reagerede ikke på deres henvendelser.

I juni 2024 modtog [klager] besked fra Jørgen Nørgaard om rettens afgørelse. Jørgen Nørgaard oplyste, at han vil søge pantebrevet udslettet i tingbogen.

Den 1. september 2024, hvor [klager] indgav klagen til Advokatnævnet, var pantebrevet endnu ikke aflyst, og det havde ikke være muligt for ham eller [bank B] at komme i kontakt med Jørgen Nørgaard.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at Jørgen Nørgaard har tilsidesat god advokatskik ved på vegne af sælger ikke at overholde sine kontraktuelle forpligtelser i henhold til købsaftalens punkt 3 vedrørende mortificering af bortkomne pantebreve.



[Klager] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at det sidste pantebrev stadig ikke er aflyst, og at det ikke har været muligt at komme i kontakt med Jørgen Nørgaard. [Bank B] har pointeret, at det sidste pantebrev snart skal udslettes, da det pr. 1. september 2024 var tre år siden, at købsaftalen blev indgået. I værste fald kan [bank B] opsige [klagers] lån.

Endvidere har [klager] gjort gældende, at det er afgørende, at Jørgen Nørgaard reagerer med det samme, så det sidste pantebrev kan blive aflyst. Såfremt [bank B] gør alvor af at opsige [klagers] lån, er han nødsaget til at sælge sit hus, hvor han bor sammen med sine to børn. Det er derfor forbundet med uforholdsmæssig store omkostninger, at Jørgen Nørgaard ikke har overholdt de kontraktuelle forpligtelser, som han skulle varetage på sælgers vegne iht. købsaftalen.

Det er i øvrigt bemærket, at der i henhold til købsaftalen skulle henstå 73.800 kr. på en deponeringskonto, indtil pantebrevene blev udslettet. Det kan derfor undre, at sælger ikke har været mere ihærdig efter at få pantebrevene udslettet, således at restkøbesummen kan udbetales. [Klager] har en klar forventning om, at pengene fortsat står deponeret, som aftalt i købsaftalen.

Indklagede:

Jørgen Nørgaard har ikke besvaret Advokatnævnets sekretariats henvendelser i sagen.

Advokatnævnets behandling:

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

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Da Jørgen Nørgaard ikke har svaret i sagen, har Advokatnævnet lagt [klagers] oplysninger til grund for afgørelsen.

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

Som sagen er oplyst, lægger Advokatnævnet til grund, at Jørgen Nørgaard på vegne af sælger skulle søge at få de to bortkomne pantebreve udslettet af tingbogen efter tinglysningslovens § 20 eller ved mortifikation, men at det ene pantebrev først blev aflyst i marts 2023, efter at Jørgen Nørgaard var blevet rykket herfor. Advokatnævnet lægger endvidere til grund, at Jørgen Nørgaard trods gentagne rykkere ikke har søgt det sidste af de to pantebreve aflyst, selvom retten i



april 2024 vurderede, at betingelserne for mortifikation var opfyldt, og selvom [bank B] havde givet en frist til 1. august 2024 til at få aflyst pantebrevet.

Advokatnævnet finder det herefter godtgjort, at Jørgen Nørgaard løbende siden august 2021, hvor købsaftalen blev indgået, har undladt at foretage effektive sagsbehandlingsskridt til at søge pantebrevene aflyst, og, at han ved den udviste passivitet har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

Jørgen Nørgaard er ved Advokatnævnets kendelse af 18. december 2018 pålagt en bøde på 20.000 kr. for at have tilsidesat god advokatskik, og ved kendelse af 30. september 2019 blev han pålagt en tillæggsbøde på 20.000 kr., jf. princippet i straffelovens 89. Kendelsen af 30. september 2019 blev stadfæstet af Retten i Aalborg ved dom af 10. september 2020.

Da ovenstående kendelse af 18. december 2018 tillægges gentagelsesvirkning, pålægger Advokatnævnet derfor Jørgen Nørgaard en bøde på 40.000 kr. i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1.

Jørgen Nørgaard kan indbringe afgørelsen for retten inden 4 uger efter modtagelsen af kendelsen, jf. retsplejelovens § 147 d.

Herefter bestemmes:

Jørgen Nørgaard pålægges en bøde til statskassen på 40.000 kr.

På nævnets vegne

Ole Hasselgaard