

Om en landinspektørs udfærdigelse af en afsætningsplan i forbindelse med opførelse af en bygning

Landinspektør L havde udfærdiget en afsætningsplan i forbindelse med opførelse af en bygning. Klager, som er ejer af naboejendommen gjorde gældende, at L havde begået fejl ved udarbejdelsen af afsætningsplanen, som dannede udgangspunkt for kommunens fastlæggelse af niveauplan i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse. L burde have gjort kommunen opmærksom på, at terrænkoterne ikke blev afsat på naturligt terræn, men på et grovplaneret terræn. Desuden fandt klager det kritisabelt, at koterne blev angivet i lokalt system i forhold til en eksisterende målerbrønd, hvis dæksel senere blev ændret, og derfor var koterne ikke sammenlignelige med efterfølgende måling af koter.

Landinspektørnævnet lagde til grund, at det på tidspunktet for udarbejdelsen af afsætningsplanen med angivelse af terrænkoter var en helt normal fremgangsmåde at angive koter i lokalt system og angive eksempelvis et brønddæksel som udgangspunkt.

På den baggrund fandt nævnet, at der ikke var grundlag for at fastslå, at L havde begået fejl i forbindelse med udarbejdelsen af afsætningsplanen. Desuden fandt nævnet ikke, at L havde haft anledning til at undersøge, hvorvidt terrænet, som det fremstod på opmålingstidspunktet, var forskelligt fra det naturlige terræn.

Landinspektør L blev frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00003/2011: A, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 2. juli 2015 følgende

KENDELSE:

I en e-mail af 7. marts 2011 til Landinspektørnævnet har A, der ejer ejendommen matr.nr. 1eh ..., ..., beliggende X-vej 7, klaget over landinspektør L's handlemåde i forbindelse med udarbejdelse af en afsætningsplan vedrørende nybyggeri på naboejendommen, matr.nr. 1ef ..., ..., beliggende X-vej 5 og tilhørende B. Afsætningsplanen er udarbejdet den 4. november 2008.

I klagen af 7. marts 2011 til nævnet er blandt andet anført:

”Efter nærmere gennemgang af den af Landinspektør L's fremsendte afsætningsplan dateret den 4.11.2008 og modtaget i ... Kommune den 5.11.2008 vil jeg gerne klage over at Afsætningsplanen er mangelfuld, utilstrækkelig og misvisende udarbejdet, og antagelig fejlagtig – saaledes som nedenfor beskrevet.

Afsætningsplanen, som danner grundlag for fastsættelse af niveauplan for byggeprojektet X-vej 5, og skal iflg. vilkaar i byggetilladelse af 25.9.2008 – administrative bestemmelser, Punkt 2, indeholde oplysning om afstande til skel og vejmidte – endvidere terrainkoter ved husets hjørner samt forslag til fastlæggelse af niveauplan. Niveauplanen skal svare til færdigt terrain omkring bygningen og er det plan fra hvilket bygningens højder maales. Niveauplanen fastlægges som gennemsnittet af koterne paa det **naturlige eksisterende terrain i husets hjørner** iflg. byggetilladelsens vilkaar.

Landinspektoer L anfører i Afsætningsplanen (af 4.11.2008), at **gennemsnitsterrainkoten er 19.31** (gennemsnit af terrainkoterne (i hushjørnerne): 19.07, 18,91, 19.46, og 19.80) – under forudsætning af, at terrainkoterne i husets hjørner anføres korrekt af landinspektoeren og under forudsætning af, at det er terrainkoterne for grundens naturlige terrain, der er afsat.

Det er landmaaleren afsatte niveauplan paa 19.31 er fejlagtigt, idet niveauplanet skal fastlægges som gennemsnittet af koterne paa det (tidligere) naturlige eksisterende terrain i husets hjørner. **Landmaaleren burde have gjort opmærksom paa, at terrainkoterne ikke blev afsat paa naturligt terrain, men paa et grovplaneret terrain, og at gennemsnitsterrainkoten paa 19.31 forefindes paa et grovplaneret terrain.**

Afsætningsplanen af 5.11.2008 – udarbejdet af landinspektoeren – er endvidere fejlagtig og ufuldstændig, idet den store overdaekkede terrasse med pæle mod vest ikke er afmærket i Afsætningsplanen, ligesom afstande til vejmidter mod nord og øst, og afstande til syd- og vestskel mangler i Afsætningsplanen.

Koteenheder/højdeangivelser er relativt angivet d.v.s. anført relativt i forhold til eksisterende maalerbroend dk 20.00. Da maalerbroendens kote saaledes kun er angivet relativt, fremgaar det ikke af Afsætningsplanen, hvorledes kotehøjderne og niveauplanet forholder sig til grundens oprindelige naturlige terrain og grundens oprindelige/naturlige koter. Det fremgaar endvidere ikke af Afsætningsplanen, hvorledes denne forholder sig til Kort- og Matrikelstyrelsens højdekort, da der kun er paaført relative enheder (maalerbroend)....

Dertil kommer, at den af landinspektoer L udarbejdede og til ... Kommune den 27.4.2009 fremsendte Nivellementssplan er mangelfuld og usammenlignelig med Afsætningsplanen af 5.11.2008. Afstande til skel er ikkeangivet i Nivellementsplanen. En række terrainkoter er angivet, men disse terrainkoter er alle forskelligt beliggende ved sammenligning med Afsætningsplanen af 5.11.2008.

Maalerbroenden, der er referencefixpunkt i Afsætningsplanen af 5.11.2008 er væk, og i Nivellementsplanen af 27.4.2009 ses i stedet tre nye broende, der ikke er beliggende , der hvor den tidligere maalerbroend laa i Afsætningsplanen af 5.11.2008., Afsætningsplanen af 5.11.2008 og Nivellements planen af 27.4.2009 kan derfor ikke sammenlignes med udgangspunkt i referencebroendkoterne....”

Den 8. juli 2011 besluttede Landinspektørnævnet at udsætte behandlingen af klagesagen mod landinspektør L, da der verserede en retssag, som A havde anlagt mod ... Kommune og B. Det var nævnets opfattelse, at svarene på de spørgsmål, som var bragt i forslag som skønstema, ville give et bedre grundlag for at bedømme klagen.

Den 5. november 2011 sendte klager blandt andet kopi af byggetilladelse af 25. september 2008 fra ... Kommune vedrørende nybyggeriet på X-vej 5. Af betingelsernes punkt 2 fremgår:

”At afsætningsplan fra landinspektør fremsendes til godkendelse inden arbejdet påbegyndes jf BR 08, kap. 1.3., 4 nr. 5. Afsætningsplanen skal indeholde oplysning om afstande til skel og vejmidte. Endvidere terrænkoter ved husets hjørner samt forslag til fastlæggelse af niveauplan. Niveauplanet skal svare til færdigt terræn omkring bygningen og er det plan fra hvilket bygningens højder måles. Niveauplanet fastlægges som gennemsnittet af koterne på det naturlige eksisterende terræn i husets hjørner. Byggearbejdet må ikke påbegyndes, før kommunen har godkendt niveauplanet.”

Det fremgår af sagen, at ... Kommune den 5. november 2008 godkendte byggeriet og fastsatte niveauplanet til kote 19,60.

Den 2. oktober 2014 sendte klager til Landinspektørnævnet blandt andet udskrift af dom i sag nr. BS 1-294/2010, afsagt den 25. september 2014 af Retten i ... i sagen, som A havde anlagt mod ... Kommune og B samt tilhørende syns- og

skønerklæring. I syns- og skønerklæringen, udfærdiget af landinspektør M den 3. november 2013, er blandt andet anført følgende under besvarelse af spørgsmål 3b:

”...Udgangskoten på landinspektør L’s afsætningsplan har været en ekst. målerbrønd med dækselkote 20.00 m. Brøndens dæksel er i dag ændret og det er derfor ikke muligt at kontrollere udgangskoten. På afsætningsplanen er endvidere oplyst 6 terrænkoter ved det fremtidige byggeris hjørner med højeste kote 19,80 i det SØ hjørne og laveste kote 18,91 i det NV hjørne. Terrænkoterne er målt på et terræn der efter aftale med entreprenøren den 29.09.2008 er ”efterladt grovplaneret og opryddet” efter nedrivning af det gamle sommerhus. De 6 terrænkoter kan ikke i dag identificeres eller kontrolleres.

Det bemærkes at landinspektørens oplyste kote ved det yderste NV hjørne er vist ved det fremtidige hjørne af det inddækkede hus og **ikke** ved det fremtidige hjørne af den overdækkede terrasse som går ca. 2,14 m længere ud mod vest. Bygningsmål på huset er for fuldstændighedens skyld kontrolleret og fundet i overensstemmelse med afsætningsplanen.

Da det ikke er muligt at omregne landinspektørens lokale kotesystem, er det ikke muligt at kontrollere om byggeriet er opført med den sokkel/gulvkote der er ansøgt om og givet tilladelse til fra kommunen....”

Landinspektør L har afgivet skriftlige bemærkninger af 7. april 2015 til sagen, hvor der blandt andet er anført:

”Jeg anfægter i sin helhed, at jeg skulle have foretaget et fejltagtigt nivellement eller udarbejdet en forkert afsætningsplan.

Et nivellement af en grund vil altid være en konstatering af de faktiske forhold på den pågældende grund – intet andet.

Den fremgangsmåde der blev anvendt i forbindelse med nivellementet var i fuld overensstemmelse med den procedure, der anvendes ved byggerier af begrænset omfang og som kommunerne udsteder niveauplan på baggrund af lokalt nivellement. Højdekoter måles ud fra et lokalt udgangspunkt, som fx en målerbrønd, dette har altid været en helt almindelig fremgangsmåde og anvendes stadig den dag i dag.

Der er ingen fejl i hverken udførelsen af mit hverv eller de planer, der er blevet udarbejdet af mig efter jeg havde foretaget opmålingen....”

Den 16. juni 2015 afholdtes møde i nævnet. Med udgangspunkt i de skriftlige bemærkninger afgav parterne deres mundtlige bemærkninger til sagen.

Landinspektør L oplyste, at han var rekvireret af daværende ... firma til at foretage et nivellement på grunden og afsætte bygningen. På tidspunktet for opmåling i 2008 var det almindeligt at anvende koter i lokalt system og helt normalt at knytte målingen til en brønd for at have et fast punkt. I dag er der fortsat nogle kommuner, der tillader koter i lokalt system, mens andre kommuner kræver koter målt i DVR90. ... kommune tillader fortsat koter i lokalt system. L forklarede, at sagen var helt normal, og den mindede meget om de sager, han plejede at lave. Han havde formentlig kendskab til byggetilladelsen, da han udarbejdede afsætningsplanen. Han gjorde sig ingen tanker om niveauplanen. Han anvendte et måleblad fra 1965 til at få fastlagt skellene. Fastlæggelse af skellene er ligesom undersøgelse af servitutter sædvanlig procedure. I denne sag undersøgte han servitutter og havde også kendskab til byggelovens bestemmelser. Han foretog den opmåling, som han burde – det var et øjebliksbillede. Hvorvidt der før eller efter hans opmåling er sket terrænregulering, er ikke hans ansvar.

A forklarede, at både syns- og skønserklæringen og dommen viser, at der er sket terrænregulering, som strider mod byggetilladelsen. I forbindelse med editionspålægget skulle L have udleveret en række oplysninger, hvilket han ikke gjorde. Desuden havde L ikke anvendt tidssvarende målerkort, ej heller moderne digitale højdekort, og han havde ikke angivet afstande til vej og skel på afsætningsplanen. L havde heller ikke været opmærksom på en gammel servitut om en maksimal bygningshøjde på 6 m og bygningslovens regler om en maksimal bygningshøjde på 5 m. A henviste i øvrigt til en opsummering af klagepunkterne i sin skrivelse af 29. april 2015. På forespørgsel erklærede A, at klagen angik mangelfuld afsætningsplan, der dannede grundlag for kommunens fastsættelse af niveauplan, idet afsætningsplanen burde have vist koter på naturligt terræn, og der burde ikke have været anvendt koter i lokalt system.

Landinspektørnævnet udtaler:

Landinspektørnævnet behandler klager over, at en praktiserende landinspektør ved udøvelsen af sin virksomhed har tilsidesat de pligter, som stillingen medfører, jf. landinspektørlovens § 9a, stk. 1¹, og bekendtgørelse om Landinspektørnævnet § 7, stk. 1². Endvidere behandler Landinspektørnævnet efter praksis også klager over forsømmelser ved udførelse af andre arbejder, som efter lovgivningen skal udføres af en landinspektør med beskikkelse eller som sædvanligt og naturligt udføres af landinspektører.

Landinspektørnævnet finder ud fra sagens oplysninger - herunder at ... Kommune på baggrund af den af landinspektør L udfærdigede afsætningsplan af 4. november 2008 fastlagde et niveauplan - at der ikke er grundlag for at fastslå, at landinspektør L har begået fejl i forbindelse med udarbejdelsen af afsætningsplanen.

Landinspektørnævnet lægger til grund, at det på tidspunktet for udarbejdelsen af afsætningsplanen med angivelse af terrænkoter var en helt normal fremgangsmåde at angive koter i lokalt system og angive eksempelvis et brønddæksel som udgangspunkt. Desuden finder nævnet ikke, at landinspektør L har haft anledning til at undersøge, hvorvidt terrænet, som det fremstod på opmålingstidspunktet, var forskelligt fra det naturlige terræn.

Nævnet finder, at der heller ikke i øvrigt er noget at bebrejde landinspektør L, der derfor frifindes.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakholm Pedersen

¹ Jf. lovbekendtgørelse nr. 680 af 17. juni 2013 om landinspektørvirksomhed.

² Jf. bekendtgørelse nr. 704 af 17. juni 2013 om Landinspektørnævnet.