

Om en landinspektørs afsætning af en tilbygning

Landinspektørnævnet fandt, at det lå inden for nævnets beføjelser at behandle spørgsmålet om, hvorvidt landinspektør L i forbindelse med en bygningsafsætning havde handlet i overensstemmelse med god landinspektørskik, idet afsætning af bygningen ifølge en betingelse i byggetilladelsen skulle foretages af en landinspektør, og betingelsen var ikke konkret frafaldet.

Landinspektørnævnet fandt ud fra sagens oplysninger - herunder det af landinspektør L oplyste om, at klagers arkitekt og entreprenør ikke havde reageret på en fremsendt afsætningsplan - at der ikke var grundlag for at fastslå, at landinspektør L havde begået fejl i forbindelse med bygningsafsætningen på A's ejendom.

Nævnet fandt heller ikke i øvrigt, at der var gjort forhold gældende, der kunne bebrejdes landinspektør L.

Landinspektør L blev derfor frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00023/2012: A, [...], klager over landinspektør L, afsagde Landinspektørnævnet den 11. december 2012 følgende

KENDELSE:

A har i e-mails af 5. marts 2012 i fortsættelse af en e-mail af 2. marts 2012 klaget til Landinspektørnævnet over landinspektør L. Klagen er suppleret med e-mail af 16. marts 2012. Klagen vedrører afsætning af en tilbygning mod syd til A's bolig på ejendommen matr. nr. 4cf [...].

A har anført, at landinspektør L i forbindelse med afsætningen af tilbygningen har målt 14 mm forkert. Herudover er det anført, at landinspektøren har været 5 måneder om at sende regningen for det udførte arbejde, og at landinspektør L har sat sin uafhængighed over styr, idet han privat har fået udført arbejde af den entreprenør, der har opført den i sagen omhandlede tilbygning.

Om sagens omstændigheder har A oplyst, at landinspektør L blev rekvireret til at afsætte en tilbygning til klagers bolig. I forbindelse med entreprenørarbejdet blev A opmærksom på, at der var problemer med afsætningen. Han mener, at der er målt 14 mm forkert, således at tilbygningen er blevet 14 mm bredere end tegnet af arkitekten. Dette forhold har ifølge A den konsekvens, at loftet i bygningen synbart ikke er i vinkel med de gavlvinduer, der er bestilt ud fra tegningerne.

Landinspektør L har i en e-mail-korrespondance med A i februar 2012 om betaling for arbejdet anført, at afsætningsplanen med angivelse af de afsatte mål er fremsendt både til entreprenøren og arkitekten, og at han ikke har modtaget oplysninger om, at der skulle være målt eller afsat forkert. Endvidere er en difference på 14 mm efter hans opfattelse inden for håndværkstolerancer.

Det fremgår af byggetilladelsen, der er udstedt af [...] Kommune, at bygningen skal afsættes af en landinspektør. Det fremgår videre, at betingelsen kan frafalde efter aftale, hvis afstanden til skel er stor.

Landinspektør L har principalt anført, at klagen bør afvises fra realitetsbehandling, idet der ikke i klagen er gjort forhold gældende vedrørende skel. Han mener ikke, at det bør tillægges betydning, at der i byggetilladelsen generelt er stillet krav om, at bygningsafsætningen skulle foretages af en landinspektør, idet kravet kunne være frafaldet, da afstanden til naboskel konkret er mere end 6 m.

Kravet om attesting af en landinspektør er ikke frafaldet af [...] Kommune, men kommunen har i forbindelse med Landinspektørnævnets sagsbehandling oplyst til landinspektør L, at kravet ville være blevet frafaldet, hvis der var blevet anmodet herom.

Landinspektørnævnet har ved brev af 27. september 2012 til parterne tilkendegivet, at klagen kunne realitetsbehandles, idet det måtte lægges til grund, at klager i overensstemmelse med betingelsen i byggetilladelsen har rekvireret landinspektør L til at forestå bygningsafsætningen.

I relation til sagens realitet har landinspektør L anført, at der fra klagers side er tale om en udokumenteret påstand, som først er fremkommet efter byggeriets færdiggørelse og 5 måneder efter, at klager er blevet klar over "fejlen".

Såfremt de 14 mm var af særlig betydning i sagen, burde tilbygningen ifølge landinspektør L efter kælderetableringen have været eftermålt ved sammenbygningen i stueetagen med den eksisterende bygning. Entreprenøren kunne så have justeret målene. Hverken entreprenøren eller arkitekten har reageret på hans anmodning om at kontrollere, om afsætningen var i overensstemmelse med de fremsendte projektoplysninger. Det er L's opfattelse, at klagen er motiveret af et fremsat inkassokrav.

A har supplerende bemærket, at han ikke har grund til at tro, at entreprenøren ikke skulle have fulgt landinspektørens afsætning. A har til Landinspektørnævnet fremsendt fotografier fra henholdsvis afsætnings- og entreprenørarbejdet. Endvidere er fremsendt et fotografi af skråloftet i tilbygningen, der ifølge A viser en tydelig forskel i hældning mellem vindue og loft, hvilket han mener skyldes fejlagtig afsætning af fundamentet mod vest.

Den 20. november 2012 afholdtes møde i nævnet. Indklagede, landinspektør L, var mødt. Klageren, A, gav ikke møde.

Med udgangspunkt i de skriftlige bemærkninger afgav landinspektør L sine mundtlige bemærkninger til klagen.

Landinspektør L forklarede bl.a., at der efter hans opfattelse er foretaget en korrekt opmåling. Han har foretaget sædvanlig kontrolmåling med beregning og sendt kopi af afsætningsplanen til klagers arkitekt og entreprenør med anmodning om eventuelle bemærkninger. Det var arkitekten, der havde rekvireret ham til at forestå bygningsafsætningen. Hverken arkitekt eller entreprenør har haft indsigelser mod afsætningsplanen.

Han oplyste endvidere, at han i forbindelse med arbejdet på klagers ejendom faldt i snak med entreprenøren. Entreprenøren fortalte, at han arbejdede på et byggeri i nærheden af L's bopæl, og de aftalte på den baggrund, at entreprenøren eventuelt ved lejlighed kunne udføre et arbejde med et afløb i forbindelse med fjernelse af en gammel trærod på L's ejendom, hvilket entreprenøren faktisk først gjorde et godt stykke tid efter mødet på byggepladsen.

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.

På baggrund af navnlig det oplyste om betingelsen i [...] Kommunes byggetilladelse, hvilken betingelse ikke er frafaldet, finder nævnet i overensstemmelse med praksis at kunne tage stilling til, om landinspektør L i forbindelse med afsætning af tilbygningen på klager A's ejendom har handlet i strid med god landinspektørskik.

Landinspektørnævnet finder ud fra sagens oplysninger - herunder det af L oplyste om, at klagers arkitekt og entreprenør ikke har reageret på den fremsendte afsætningsplan - at der ikke er grundlag for at fastslå, at landinspektør L har begået fejl i forbindelse med bygningsafsætningen på A's ejendom.

¹ Jf. lovbekendtgørelse nr. 400 af 3. maj 2012 om landinspektørvirksomhed.

² Jf. bekendtgørelse nr. 413 af 3. maj 2012 om Landinspektørnævnet.

Nævnet finder, at der heller ikke for så vidt angår landinspektørens efterfølgende valg af entreprenør og fremsendelse af faktura er forhold, der kan bebrejdes landinspektør L, der derfor frifindes.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakholm Pedersen