

Om en landinspektørs udstykning af en ejerlejlighedsejendom

Landinspektørnævnet konstaterede indledningsvis, at afklaring af adkomst- og/eller panteforhold i forbindelse med nedlæggelse af et ejerlejlighedsfællesskab ikke er omfattet af landinspektørernes eneret og isoleret set falder uden for de arbejder, som i almindelighed opfattes som landinspektørarbejde.

Nævnet fandt herefter, at der i den konkrete sag ikke var grundlag for at kritisere landinspektør L for ikke at give klageren orientering om, at afklaring af adkomst- og panteforhold i relation til ejerlejlighedsfællesskabet fortsat udestod efter afslutningen af en matrikulær sag om udstykning, henset til at klageren havde ladet sig repræsentere af en ejendomsmægler, som efter det oplyste var bekendt med problemstillingen vedrørende afklaring af adkomst- og panteforhold samt til at landinspektør L flere gange havde drøftet sagen med købers advokat,

Landinspektør L blev frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00047/2014: A,..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 23. september 2014 følgende

KENDELSE:

I en e-mail af 25. februar 2014 har A, der er tidligere ejer af ejerlejlighed nr. 2 på ejendommen, matr.nr. 68s ..., ..., ..., klaget over landinspektør L's handlemåde i forbindelse med udstykning af ejerlejlighedsejendommen matr.nr. 68s smst., der bestod af 2 ejerlejligheder.

Det anføres i klagen bl.a.:

"I forbindelse med vores salg af ... i februar 2010[skal formentlig være 2011], blev der i salgsaftalen indføjet en paragraf hvor vi som sælger skulle sørge for at få ændret ejendommens status. Teksten i kontrakten er som følger:

"Køber er særskilt gjort bekendt med, at ejendommen er opført og registreret som ejerlejlighed. Sælger sørger for inden overtagelsesdagen for, at ejendommens status er ændret til villa. Det til ejendommen tilhørende grundareal vil efter endt udstykning være det samme som det areal der d.d. er brugsret til. Der vil ligeledes inden overtagelsesdagen blive udarbejdet en servitut hvoraf fremgår retningslinier for udvendig vedligeholdelse og ..."

Det viste sig så i November 2013, da den nye ejer af ..., kiggede i pantebrevene til ejendommen, og så at de ikke var blevet ændret i forbindelse med landmålerens arbejde. Dette forhold finder jeg meget mærkeligt da han var blevet bedt om at sikre at ejendommens status blev ændret.”

Landinspektør L har som led i Landinspektørnævnets behandling af klagen afgivet skriftlige bemærkninger til sagen og redegjort for sagsforløbet.

Det anføres af landinspektør L i bemærkninger af 11. april 2014 bl.a.:

”Der klages over, at vi ikke i forbindelse med sagen har afklaret forskellige pantforhold i ejendommen. Som udgangspunkt har jeg ingen erindring om, at vi skulle være rekvireret til at forestå udredning af ejendommens pantforhold. Vi blev – som klager selv anfører – rekvireret til at gennemføre udstykning af ejendommen, og dermed skabe grundlaget for ophævelse af ejerlejlighedsforeningen. Efterfølgende skødeskrivning mellem de 2 ejerlejlighedsejere og fordeling af pantet, har for mig at se altid været arbejder, som parternes advokat forestod. Dette har også altid været del af vores generelle information om konvertering fra ejerlejligheder til selvstændige matrikler.

I den konkrete sag er parterne, herunder købers advokat, løbende hold orienteret om sagens fremdrift og omfanget af vores arbejde. Mig bekendt har ingen af parterne, heller ikke købers advokat, i perioden forespurgt mig om afklaring af skøde og pantforhold.”

Som respons på landinspektør L’s bemærkninger anføres det af klager den 8. maj 2014 bl.a.:

”...jeg er den opfattelse at L ikke har ydet den service som jeg kunne forvente i forbindelse med arbejdet på

Vedhæftet er brev fra [L] dateret 23-08-2011, hvor der i de to første linjer skrives ”Som led i nedlæggelse af den på ejendommen tinglyste ejerlejlighedsopdeling samt efter følgende udstykning i 2 selvstændige parceller,....”

Jeg er og har hele tiden været af den helt klare opfattelse at [L] ville sørge for alt arbejde i forbindelse med udstykningen blev varetaget. Ikke mindst efter at ha modtaget ovenstående. Jeg er ej heller af [L] blevet gjort opmærksom på det manglende arbejde med tinglysninger af ændrede pantebreve og hvad der heraf medfølger af arbejde og udgifter. Såfremt dette skulle have været udført af en advokat, må jeg formode at [L] havde gjort mig opmærksom på dette forhold, hvilket ikke er sket.”

I landinspektør L’s bemærkninger af 22. maj 2014 anføres bl.a.:

”Det af [A] fremsendte brev, er skrevet til en række personer, der ikke har været direkte involveret i sagen, hvorfor jeg har beskrevet baggrunden for, at der er gennemført en opmåling. Jeg mener denne information er væsentlig, da de tilskrevne herved får et mere oplyst grundlag til brug for egne sonderinger.

Ydermere kan jeg oplyse, at såvel den implicerede mægler samt den implicerede advokat, [B] har været fuldt orienteret om det arbejde jeg udførte i forbindelse med sagen. Sagens fremdrift har således været diskuteret telefonisk og ved møder, samt, som jeg erindre det, også pr. e-mail. Jeg har på intet tidspunkt givet udtryk for, at jeg ville skrive og anmelde de nødvendige skøder i forbindelse med ejerlejlighedsforeningens nedlæggelse, og har på intet tidspunkt opfattet en forventning fra hverken mægler eller advokaten om, at jeg skulle udføre dette arbejde.”

Den 2. september 2014 afholdtes møde i nævnet. Indklagede, landinspektør L og klager, A var mødt.

Med udgangspunkt i de skriftlige bemærkninger afgav parterne deres mundtlige bemærkninger til sagen.

A forklarede, at det var hans ejendomsmægler, C, som på hans vegne rekvirerede landinspektør L til at forestå udstykning af ejerlejlighedsejendommen matr.nr. 68s. Aftalen herom var beskrevet i salgsaftalen og gik kort fortalt ud på, at ejendommens status skulle ændres til villa inden overtagelsesdagen den 15. juni 2011.

A forklarede endvidere, at han ikke fik at vide, hvordan statusændringen skulle foregå. Han gik ud fra, at landinspektør L som professionel landinspektør ville have styr på arbejdsgangene. Hverken ejendomsmægleren eller landinspektør L oplyste ham om, at der var forhold vedrørende adkomst og pantehæftelser, som skulle ordnes. Han var ikke selv repræsenteret af advokat under handlen.

I november 2013 blev han kontaktet af en af køberne, fordi de havde problemer med pantehæftelserne. Han har ikke på noget tidspunkt haft kontakt med advokat B, der repræsenterede køberne. Han troede, at sagen var afsluttet i forbindelse med, at han modtog landinspektør L's e-mail af 2. juli 2012, hvor der stod, at Kort- og Matrikelstyrelsen den 21. juni 2012 havde godkendt udstykningen.

Landinspektør L forklarede, at han blev rekvireret af ejendomsmægler C i februar 2011 til at udstykke ejerlejlighedsejendommen. Da der var gået noget tid siden, at han sidst havde haft en lignende sag, kontaktede han kommunen for at sikre sig, at det stadig var muligt at følge den tidligere praksis med at udstykke dobbelthuse. Efter bekræftelse fra kommunen om, at den tidligere praksis kunne følges, gik han i gang med opgaven. Det var hans opfattelse, at han alene var rekvireret til at udstykke

ejendommen. Han havde på intet tidspunkt haft fornemmelsen af, at han skulle stå for opgaven med pantehæftelser og skøder.

L forklarede endvidere, at rækkefølgen i denne typer opgaver er, at ejendommen først udstykkes, og derefter håndteres pant og skøder. Det firma, han arbejdede for, udførte ca. 5-10 sager af denne type om året - i hvert fald før tinglysningsreformen i 2009. Det er også hans opfattelse, at firmaet har lavet denne type opgaver efter 2009.

På spørgsmål fra nævnet oplyste landinspektør L, at han havde en forventning om, at det var advokat B's opgave at sørge for afklaringen af adkomst- og panteforhold. Han havde ikke en egentlig aftale med hende herom, men han har undervejs haft en tæt dialog med hende. Det var hans erfaring, at både ejendomsmægler og advokat kendte firmaets praksis for at foretage udstykningen først og derefter lade advokaten stå for skødeskrivningen mv.

Landinspektørnævnet udtaler:

Landinspektørnævnet behandler klager over praktiserende landinspektører vedrørende deres udførelse af arbejder, som forudsætter beskikkelse som landinspektør. Det drejer sig først og fremmest om matrikulære arbejder, f.eks. udstykning og afsætning af skel, som de har eneret til at udføre.

Efter Landinspektørnævnets praksis behandler nævnet også klager over forsømmelser ved udførelse af andre arbejder, som efter lovgivningen skal udføres af en landinspektør med beskikkelse, f.eks. opdeling i ejerlejligheder, og klager over arbejder, som almindeligt og naturligt udføres af landinspektører.

Afklaring af adkomst- og/eller panteforhold i forbindelse med nedlæggelse af et ejerlejlighedsfællesskab er ikke omfattet af landinspektørernes eneret og falder isoleret set uden for de arbejder, som i almindelighed opfattes som landinspektørarbejde.

Det forhold, som nævnet skal tage stilling til i denne sag, er derfor alene, om landinspektør L som led i den matrikulære sag om udstykning som professionel rådgiver burde have informeret klageren om, at der efter gennemførelsen af udstykningen fortsat udestod en afklaring af adkomst- og panteforhold i relation til nedlæggelse af ejerlejlighedsfællesskabet.

Det fremgår af parternes forklaringer, at det var ejendomsmægler C, der på vegne af A rekvirerede landinspektør L. Ud fra parternes forklaringer må det lægges til grund, at ejendomsmægler C alene anmodede landinspektør L om at foretage udstykning af ejendommen matr.nr. 68s

Henset til at A havde ladet sig repræsentere af ejendomsmægler C, som efter det oplyste var bekendt med problemstillingen vedrørende afklaring af adkomst- og panteforhold samt til at landinspektør L flere gange havde

drøftet sagen med købers advokat, finder nævnet ikke, at der er grundlag for at kritisere landinspektøren for ikke at give A orientering om, at afklaring af adkomst- og panteforhold fortsat udestod efter afslutningen af den matrikulære sag om udstykning.

Landinspektørnævnet frifinder derfor landinspektør L.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakholm Pedersen