

Om en landinspektørs håndtering af principforespørgsel om udstykning, der blev offentlig tilgængelig via kommunens byggesagsarkiv

Klager A rettede henvendelse til Landinspektør L med et udstykningsforslag, af en ejendom som A agtede at erhverve. Den 7. marts 2017 fremsendte L ansøgning til K Kommune med kopi til A, om principgodkendelse af udstykningsforslag. Baggrunden var at klagers bank bl.a. krævede dokumentation for udstykningsmuligheden forud for godkendelse af finansiering af købet af den pågældende ejendom. K Kommune afviste imidlertid at godkende principansøgningen med henvisning til, at en sådan "ville være ligeså bindende for kommunen som godkendelse af en egentlig matrikulær sag". Det blev videre anført, at en godkendelse ville fordr fremsendelse af en matrikulær sag til godkendelse.

Efterfølgende blev principansøgningen tilgængelig for offentligheden via K Kommunes byggesagsarkiv og ejendommen afhændet til anden side. Landinspektørnævnet fandt som følge heraf ikke grundlag for at kritisere L for, at hun sendte en principiel ansøgning til kommunen som planmyndighed for på forhånd at få skabt sikkerhed for gennemførelse af udstykningsprojektet og nævnet lagde til grund, at nogle kommuner meddelte sådanne tilladelser.

Ud fra de oplysninger, der forelå i sagen, var der ikke grundlag for at konstatere, at A ønskede projektet holdt fortroligt. På den baggrund og da Landinspektørnævnet lagde til grund at det i hvert fald ikke kunne anses for usædvanligt, at kommuner gjorde sådanne henvendelser offentligt tilgængelige i byggesagsarkivet vedrørende den omhandlede ejendom, fandt nævnet ikke, at der påhvilede L en særlig forpligtigelse til i forbindelse med ansøgningen, at det skete afklaring af, hvorvidt A var indforstået med en sådan offentliggørelse. Der var derfor heller ikke i øvrigt grundlag for at fastslå, at landinspektør L havde handlet i strid med god landinspektørsik.

Landinspektør L blev på denne baggrund frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0022/2017: A, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 13. marts 2018 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 11. oktober 2017 modtaget en klage fra A over landinspektør L.

A klager over, at landinspektør L ikke har oplyst, at en principansøgning til K Kommune om udstykning offentliggøres, og at L burde have vidst, at kommunen ikke kunne give en sådan tilladelse. Endvidere klager A over, at L's rådgivning om at søge en principiel tilladelse på ingen måde har givet ham en bedre dokumentation end den redegørelse, der fremgik af hendes ansøgning til kommunen.

Klager har nærmere anført, at han var interesseret i at købe ejendommen, matr.nr. 8ev ..., beliggende X-vej 59, og efterfølgende udstykke den. Han henvendte sig til landinspektørfirmaet i al fortrolighed, idet han over for sin bank skulle bruge dokumentation for mulighederne for udstykning. L anbefalede, at der skulle udarbejdes en principansøgning til kommunen med henblik på udstykning. Kommunen afviste at give en principiel udstykningstilladelse og offentliggjorde henvendelsen i

kommunens byggesagsarkiv, hvorefter ejendommen blev solgt til anden side, og han gik glip af en urealiseret værdi ved udstykning.

Det fremgår af sagen, at klager den 7. marts 2017 fremsendte en beskrivelse af et udstykningsprojekt til landinspektørfirmaet L og forespurgte om muligheden for gennemførelse af projektet. Landinspektør L svarede, at hun ikke umiddelbart så problemer i projektet, men at hun ville fremsende en principiel ansøgning til udstykning hos kommunen.

I ansøgningen til K Kommune, der blev sendt i kopi til A, anførte L bl.a., at A var køber af ejendommen, og at handlen var betinget af udstykningsmulighederne.

Den 9. marts 2017 afslog kommunen at give en principiel tilladelse til udstykning, da en sådan ”vil være ligeså bindende for kommunen som godkendelse af en egentlig matrikulær sag”. Det er videre anført, at en godkendelse ville fordr fremsendelse af en matrikulær sag til godkendelse. I brevet anføres endvidere:

”Jeg skal dog bemærke, at såfremt kommunen modtager en sag om arealoverførsel og udstykning, der opfylder såvel bestemmelser i relation til den eksisterende bebyggelse på de involverede ejendomme vil kommunen ikke kunne nægte de pågældende matrikulære ændringer i forhold til plan- og byggelov”.

I en e-mail af 8. januar 2018 har K Kommune, Center for Teknik, anført, at alle sager om udstykning, planloven og byggeloven offentliggøres, såfremt de ikke er undtaget fra aktindsigt. Ansøgningen om principiel tilladelse til udstykning, der blev offentliggjort den 9. maj 2017, kunne ikke undtages fra aktindsigt.

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 6. november 2017 bl.a.:

”Jeg har udfærdiget en forundersøgelse efter aftale med [A] og har sørget for at få en positiv udtalelse fra kommunen d. 9. marts, hvilket er det tætteste man kan komme på en dokumentation for udstykningsmuligheden uden at lave en decideret udstyknings sag. Jeg er på intet tidspunkt blevet gjort opmærksom på, at min sagsbehandling skal være hemmelig i en udstrækning som gør at jeg ikke kan rette henvendelse til Kommunen. Jeg mener, at jeg i overensstemmelse med god landinspektør skik har serviceret min kunde og sikret ham den fornødne dokumentation for udstykningsmuligheden. At jeg skulle være årsag til at ejendommen blev solgt til anden side 5 måneder efter afslutningen af mit arbejde er ren spekulation fra [A's] side.”

Som respons på landinspektør L's bemærkninger af 6. november 2017, anfører klager i sine bemærkninger af 20. november 2017 bl.a.:

”Som udgangspunkt er et kunde/klient forhold af fortrolig karakter. Dertil burde [L] kunne indse, at realisering af 3,5 millioner ved udstykning af en grund bør behandles fortroligt. Især når jeg i samtale med [L] oplyser, at jeg vil forsøge at købe ejendommen før jeg får solgt min nuværende bolig, fordi jeg er bange for at andre får samme ide og køber ejendommen for næsen af mig...”

Rådgivningen om at lave en principansøgning har på intet tidspunkt givet mig nogen brugbar værdi. Svaret fra kommunen var af generel karakter. Resultatet blev, at min ide og alt mit arbejde blev lagt ud på nettet, så alle interesserede købere frit kunne tage min ide og arbejde. Endda med en kvalitetsstempling fra Landinspektør [L] om, at hun "ser umiddelbart intet, der skulle være til hinder for udstykning". Det er at servere hele min ide og arbejde "på et sølvfad" for en potentiel køber eller ejendomsspekulant. En offentliggørelse som jeg på intet tidspunkt var blevet rådgivet eller informeret om.

Dertil skriver [L] selv i redegørelsen, at formålet er at princip ansøgningen skal give 100 % sikkerhed for at en udstykning kunne gennemføres. Jeg fik ikke 100 % sikkerhed for at udstykningen kan gennemføres. Hvis jeg havde haft en 100 % sikkerhed for at kunne gennemføre en udstykning, ville jeg kunne have skaffet midlertidig finansiering til at købe huset, før jeg fik solgt mit eget."

Som respons på klagers bemærkninger af 20. november 2017, anfører landinspektør L i sine bemærkninger af 24. november 2017 bl.a.:

"Ifølge ejendomsmægleren er den fremsendte købsaftale aldrig skrevet under af køber og/eller sælger. En købsaftale kan betragtes som et tilbud til sælger, når en køber har underskrevet den.

I øvrigt fastholder jeg mit synspunkt, at der ingen årsag-virkningsforhold er imellem min rådgivning og salg af ejendommen til anden side.

Jeg kan ikke give en 100% garanti på udstykningsmulighed, da jeg ikke er myndighed og derfor lavede jeg en princip ansøgning til kommunen efter aftale med [A]. Jeg har ikke på noget tidspunkt blevet gjort opmærksomt på at min henvendelse til kommunen skulle holdes hemmelig. I [Landinspektørfirmaet R] laver vi mange tilsvarende sager og kommunerne har forskellige sagsbehandlingsprocedurer mht. offentliggørelse af deres udtalelser – nogle kommuner offentliggøre deres udtalelser andre gør ikke."

Den 27. februar 2018 afholdtes møde i nævnet. Klager A var ikke mødt. Landinspektør L var mødt. Med udgangspunkt i de skriftlige bemærkninger afgav hun sine mundtlige bemærkninger til sagen.

Landinspektør L forklarede, at hun så henvendelsen som en standardforundersøgelse i forbindelse med, at klager oplyste, at han ønskede at købe ejendommen, at han havde afgivet et bud, og at han havde brug for dokumentation til banken i forbindelse med købet, da han ikke havde fået solgt sin egen ejendom. På den baggrund anbefalede hun, at der blev fremsendt en forhåndsansøgning til kommunen, da det ikke var muligt at igangsætte en udstykningssag, da klager på daværende tidspunkt ikke ejede ejendommen. Klager har ikke nævnt noget om, at han ønskede sagen behandlet fortroligt.

Hun har flere gange over for klager understreget, at kommunens svar var så positivt, som det kunne være, og at hun vurderede, at der var belæg for, at klager gik videre med et køb og en efterfølgende udstykning.

Hun har tidligere mange gange i tilsvarende sager ansøgt kommuner om forhåndsgodkendelser, men hun har ikke tidligere fremsendt ansøgninger til K Kommune. Hun har ikke tidligere set, at kommuner offentliggjorde sådanne henvendelser.

Landinspektørnævnet udtaler:

A har i sin henvendelse til landinspektørfirmaet R tilkendegivet, at han havde brug for dokumentation til sin bank for at kunne købe ejendommen, inden hans egen ejendom var solgt.

Det kan ikke anses for usædvanligt, at en landinspektør sender en principiel ansøgning til kommunen som planmyndighed for på forhånd at skabe sikkerhed for gennemførelse af et planlagt udstykningsprojekt, og nævnet lægger til grund, at nogle kommuner også meddeler principielle tilladelser på grundlag af en sådan henvendelse. Der er således intet grundlag for at bebrejde landinspektør L, at hun rettede en sådan henvendelse til K Kommune.

A modtog kopi af L's henvendelse, og han tilkendegav ikke i den forbindelse, at han ønskede projektet holdt fortroligt. På denne baggrund og da Landinspektørnævnet lægger til grund, at det i hvert fald ikke kan anses for usædvanligt, at kommuner gør sådanne henvendelser offentligt tilgængelige i byggesagsarkivet vedrørende den omhandlede ejendom, finder Landinspektørnævnet ikke, at det påhvilede L en særlig forpligtelse til i forbindelse med ansøgningen at søge afklaret, hvorvidt A var indforstået med en sådan offentliggørelse. Der er derfor heller ikke i øvrigt grundlag for at fastslå, at landinspektør L har handlet i strid med god landinspektørskik.

Nævnet frifinder derfor landinspektør L.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Pia Dahl Højgaard

Hanne Kildal

Lars Bakholm Pedersen