

Om en landinspektørs sene fremsendelse af en skelforretningsprotokol og manglende oplysninger om muligheden for at indbringe spørgsmålet om fordelingen af omkostningerne for hegnssynet inden 8 uger

Advokat A klagede på vegne af B over landinspektør L's handlemåde ved en skelforretning forestået den 3. juli 2020. Klagen var foranlediget af det økonomiske tab, som B led på grund af L's sene fremsendelse af skelforretningsprotokollen. Landinspektør L's adfærd havde som konsekvens, at B mistede muligheden for at få spørgsmålet om fordelingen af skelforretningens omkostninger prøvet af hegnssynet. Der blev tillige klaget over landinspektørens tidsforbrug og den dertilhørende fakturering.

Landinspektør L anførte, at han allerede i indkaldelsen til skelforretningen havde orienteret parterne om muligheden for omkostningsfordeling. Han oplyste ligeledes om reglerne under selve skelforretningen, hvor klager ligeledes blev gjort opmærksom på, at hvis spørgsmålet ikke var indbragt inden for 8 uger ville omkostningerne tilfalde rekvirenten af skelforretningen.

Landinspektørnævnet fandt, at landinspektøren har begået en fejl i strid med god landinspektørskik. Grundlaget herfor var længden på næsten 9 måneder mellem afholdelsen af skelforretningen og fremsendelsen af protokollen, samt den manglende orientering om fristen på 8 uger ved fremsendelsen af fakturaen for det udførte arbejde. Efter en samlet vurdering blev det anset som en formildende omstændighed, at klager var repræsenteret af en advokat, da den tabte mulighed til at få prøvet omkostningsfordelingen ikke alene kunne tilskrives landinspektørens fejl.

Landinspektør L blev tildelt en irettesættelse.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0122/2021: Advokat A, ..., klager på vegne af B over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 18. november 2022 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 29. juni 2021 modtaget en klage fra advokat A, som på vegne af B klager over L.

Klagen vedrører forløbet efter en skelforretning, som L den 3. juli 2020 forestod ved klagers tidligere ejendom matr.nr. 5ra

Klagen går på, at landinspektøren først har sendt protokollen fra skelforretningen længe efter, at skelforretningen blev afholdt, og at hans klient har lidt et rettingstab på grund af fejl begået af landinspektøren.

Det er desuden oplyst, at klager er utilfreds med landinspektørens tidsforbrug og fakturering og vil indbringe dette for Honorarudvalget under Praktiserende Landinspektørers Forening.

Sagens omstændigheder

Skelforretningen blev den 15. maj 2020 rekvireret af advokat A på vegne af C og B. Indkaldelsen til skelforretning blev den 19. juni 2020 sendt pr. mail til parterne. Den 3. juli 2020 blev der afholdt skelforretning, hvor der blev indgået forlig om skellets placering, men ikke om omkostningsfordelingen.

Protokollen fra skelforretningen er dateret den 9. september 2020. Landinspektør L sendte dog først protokollen til klager den 25. marts 2021.

Landinspektør L's faktura for afholdelse af skelforretningen dateret den 31. oktober 2020 blev først modtaget af klager den 10. november 2020. Fakturaen var ikke ledsaget af en udtalelse om sagen med de oplysninger, der er nævnt i § 5, stk. 1, nr. 1-5, i bekendtgørelse om skelforretninger, således som det er foreskrevet i § 4, stk. 2, i bekendtgørelsen, ligesom den ikke indeholdt oplysninger om adgangen for klager til at indbringe spørgsmålet om fordelingen af omkostningerne for hegnssynet inden 8 uger, jf. § 10, stk. 3, i bekendtgørelsen, således som det er foreskrevet i § 5, stk. 3, bekendtgørelsen.

Den 26. april 2021 indbragte klager omkostningsspørgsmålet for hegnssynet. Hegnssynet afviste imidlertid at behandle spørgsmålet om fordelingen af omkostningerne ved skelforretningen, da spørgsmålet var blevet indbragt for sent, jf. 10, stk. 3, i bekendtgørelse om skelforretninger.

Parternes synspunkter

Klager, advokat A, har anført, at baggrunden for klagen er landinspektørens sene fremsendelse af protokollen fra skelforretningen, og at hans klient har lidt et rettighedstab som følge af landinspektørens forhold. Klager er også utilfreds med landinspektørens store tidsforbrug og fakturering, hvilket spørgsmål vil blive indbragt for honorarudvalget.

Han har uddybende anført, at parterne under skelforretningen ikke kunne blive enige om fordelingen af omkostningerne, hvilket landinspektøren var bekendt med. Landinspektøren vidste således, at der skulle tages stilling til dette spørgsmål. Landinspektørens adfærd har medført, at hans klient har fortabt muligheden for at få spørgsmålet om fordelingen af omkostningerne prøvet af hegnssynet, hvilket har medført et økonomisk tab for hans klient.

Landinspektør L har anført, at han den 18. november 2020 fremsendte en opgørelse over sit timeforbrug. Han har efterfølgende haft en korrespondance med klager, hvor han har redegjort for sagens omfang og begrundet sit tidsforbrug.

Han har også anført, at der blev indgået forlig om skellet i sagen, og at han derfor ikke i første omgang sendte protokollen til parterne, da han ikke kunne se, hvad de skulle bruge den til. Hvis protokollen skulle bruges af hegnssynet, kunne han have fremsendt den med det samme.

Møde i nævnet

Den 31. maj 2022 afholdtes møde i nævnet, hvor klager var repræsenteret ved advokatfuldmægtig D. Advokatfuldmægtig D og landinspektør L deltog via telefonforbindelse (Skype) og havde hver især lejlighed til at supplere de skriftlige indlæg.

Advokatfuldmægtig D oplyste, at sagen i hovedsagen indeholder to klagepunkter. Det første klagepunkt vedrører landinspektørens sendrægtige fremsendelse af protokollen fra skelforretningen. Det andet klagepunkt vedrører størrelsen på landinspektørens honorar. Dette klagepunkt vil blive indbragt for Honorarudvalget i forlængelse af nævnets behandling af sagen, og nævnet skal derfor alene forholde sig til landinspektørens sendrægtige fremsendelse af protokollen.

Efter klagers opfattelse blev det ved skelforretningen aftalt, at landinspektøren skulle fordele omkostningerne ved skelforretningen. Efterfølgende modtog de protokollen, som imidlertid ikke stemte med det, de mente, der var blevet aftalt under skelforretningen.

Landinspektøren henviser til en bestemmelse om, at han som landinspektør ikke kan tage stilling til fordelingen af omkostninger, men at det hører under hegnsynet. Dette burde landinspektøren som den professionelle part have oplyst om allerede under skelforretningen, hvor det blev aftalt, at landinspektøren skulle forholde sig til fordelingen af omkostningerne.

Hans klient har lidt et rettighedstab ved ikke at kunne få prøvet omkostningsspørgsmålet ved hegnsynet, hvilket skyldes forløbet vedrørende fremsendelsen af protokollen.

Idet klager undrede sig meget over det høje honorar, fulgte et langt forløb, hvor de over for landinspektøren rejste tvivl om honorarets størrelse, som undlod at svare på deres henvendelser. De var under forløbet løbende i kontakt med retshjælpsforsikringen, da landinspektøren truede med inkasso.

Fakturaen, som klager havde modtaget den 10. november 2020, kunne efter deres opfattelse ikke anses for endelig, og de fandt derfor ikke grundlag for at indbringe spørgsmålet om fordelingen af omkostningerne for hegnsynet efter modtagelsen af denne faktura. Derfor indbragte de først spørgsmålet om fordelingen af omkostninger for hegnsynet, efter at der var opnået enighed om honorarets størrelse.

Efter deres opfattelse burde fristen på 8 uger for at indbringe omkostningsspørgsmålet ikke være begyndt at løbe ved modtagelsen af fakturaen den 10. november 2020, men hegnsynet var af en anden opfattelse.

Landinspektør L forklarede, at han blev rekvireret af advokat A til at forestå en skelforretning. Advokat A var selv til stede under skelforretningen, som forløb i god ro og orden.

Han orienterede allerede i sin indkaldelse til skelforretningen om reglerne for at indbringe spørgsmålet om fordelingen af omkostninger til hegnsynet. Han vedlagde desuden en kopi af bekendtgørelse om skelforretninger. Dette var første gang, han orienterede parterne om reglerne.

Han forklarede, at når han forestår skelforretninger, anvender han et talepapir, som han oplyser parterne ud fra, hvilket også var tilfældet ved skelforretningen den 3. juli 2020. Under skelforretningen oplyste han igen om reglerne for at indbringe spørgsmålet om fordeling af omkostningerne for hegnsynet, og han oplyste bl.a., at hvis spørgsmålet ikke bliver indbragt inden for 8 uger, er det rekvirenten, der hæfter for omkostningerne.

Han kan slet ikke forstå, at klager mener, at han under skelforretningen skulle have sagt, at han ville fordele omkostningerne, da han efter reglerne ikke har mulighed herfor. Efter hans opfattelse blev det

alene drøftet, hvorvidt der kunne indgås forlig om omkostningsfordelingen, hvortil parterne oplyste, at det kunne der ikke.

Efter skelforretningen skyndte han sig at få sagen registreret, hvorefter han sendte en faktura, som desværre indeholdt nogle fejl. Han diskuterede efterfølgende fakturaen med klager, da klager ikke ville anerkende regningen. Da fakturaen ikke blev betalt, truede han klager med inkasso, hvilket han gør standardmæssigt i sådanne sager.

Han er ikke enig i, at han ikke svarede på klagers henvendelser om fakturaen. Han svarede på samtlige henvendelser inden for kort tid.

Det er hans opfattelse, at hvis der ikke opnås forlig om fordelingen af omkostninger, hæfter rekvirenten som udgangspunkt for omkostningerne. Hvis rekvirenten ønsker, at hegnssynet skal foretage en omkostningsfordeling, kan rekvirenten gøre ham opmærksom på dette, hvorefter han skal sende protokollen til rekvirenten til brug for hegnssynet, jf. § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om skelforretninger.

Han fremsendte ikke protokollen efter skelforretningen, da ingen af parterne havde udtrykt ønske om, at der skulle ske en fordeling af omkostningerne. Hvis parterne havde bedt om at få protokollen, havde de fået den.

Landinspektørnævnet udtaler

Landinspektørnævnet bemærker, at klager over størrelsen af det honorar, som en praktiserende landinspektør har beregnet sig, behandles af Honorarudvalget under Praktiserende Landinspektørers Forening. Klager har i overensstemmelse hermed tilkendegivet, at nævnet ikke anmodes om at tage stilling til hans utilfredshed med størrelsen af landinspektør L's honorar for udførelse af skelforretningen, og nævnet foretager sig herefter ikke yderligere med hensyn til dette spørgsmål.

Når en rekvirent af en skelforretning ønsker, at andre parter deltager i betalingen af omkostningerne ved skelforretningen, og der ikke opnås enighed herom, skal landinspektøren i medfør af § 4, stk. 2, i bekendtgørelsen om skelforretninger¹ til brug ved hegnssynets behandling af omkostningsspørgsmålet udarbejde en udtalelse om sagen samt en opgørelse af omkostningerne ved skelforretningen som fastsat i § 5, stk. 3. Af § 5, stk. 3, fremgår, at opgørelsen af omkostningerne bl.a. skal ledsages af oplysninger om reglerne i bekendtgørelsens § 10, stk. 3, som fastsætter en frist for rekvirenten på 8 uger fra modtagelsen af opgørelsen til at indbringe spørgsmålet om fordelingen af omkostninger til hegnssynet.

Landinspektør L fremsendte i forbindelse med indkaldelsen til skelforretningen dateret den 19. juni 2020 en kopi af bekendtgørelsen om skelforretninger og anførte i indkaldelsen: *"Rekvirenten hæfter for omkostningerne, men hegnssynet kan pålægge andre at deltage i betalingen, hvis rekvirenten inden for en frist af 8 uger skriftligt indbringer spørgsmålet for hegnssynet."* Det fremgik dog ikke heraf, fra hvilket tidspunkt fristen for indbringelse for hegnssynet ville løbe.

Landinspektøren har oplyst, at han også under skelforretningen den 3. juli 2020 redegjorde for reglerne om omkostningsfordeling, jf. herved bekendtgørelsen om skelforretninger § 2, stk. 2.

¹ Bekendtgørelse om skelforretninger - BEK nr. 385 af 09/04/2019

Der er enighed om, at spørgsmålet om fordelingen af omkostninger blev drøftet under skelforretningen, men at der ikke blev indgået forlig herom.

L sendte siden en faktura, som klager modtog den 10. november 2020, men som ikke var ledsaget af de øvrige oplysninger, som er foreskrevet i bekendtgørelse om skelforretninger § 4, stk. 2, ligesom landinspektøren ikke ved fremsendelsen oplyste om reglerne i § 10, stk. 3 og 4, og § 11, stk. 4, i bekendtgørelsen, hvoraf bl.a. fristen på 8 uger for at indbringe spørgsmålet om fordelingen af omkostningerne ved skelforretningen følger.

Landinspektørnævnet finder, at landinspektøren herved har begået en fejl i strid med god landinspektørskik.

Hegnssynet afviste at behandle spørgsmålet om fordeling af omkostningerne, da omkostningsspørgsmålet blev indbragt for sent, jf. 10, stk. 3, i bekendtgørelse om skelforretninger. Landinspektørnævnet bemærker, at klager var repræsenteret ved advokat, som forud for skelforretningen havde modtaget kopi af bekendtgørelse om skelforretninger, og at der i indkaldelsen til skelforretningen var gjort opmærksom på, at der var en 8 ugers frist. Under disse omstændigheder kan det ikke alene tilskrives landinspektørens fejl, at klager fortabte sin adgang til at få prøvet omkostningsfordelingen ved hegnssynet.

Landinspektørnævnet lægger desuden til grund, at der gik næsten 9 måneder fra afholdelsen af skelforretningen den 3. juli 2020, før protokollen for skelforretningen den 25. marts 2021 blev sendt til klager.

Landinspektørnævnet finder, at længden af dette tidsforløb må anses for kritisabel.

Efter en samlet vurdering, herunder at det må anses som en formildende omstændighed, at klager som anført var repræsenteret af advokat, finder Landinspektørnævnet, at landinspektør L skal tildeles en irettesættelse, jf. landinspektørlovens² § 10, stk. 1.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildeles en irettesættelse.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Jakob Lambrethsen

² Bekendtgørelse af lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr. 680 af 17/06/2013