

Om en landinspektørs manglende orientering samt handlemåde ved udarbejdelse af en matrikulær sag

Landinspektør L blev kontaktet af D, da landinspektør M i forbindelse med en skelfastlæggelse havde konstateret en uoverensstemmelse mellem matriklens oplysninger og forholdene på stedet. Herefter fulgte en række møder på stedet og parterne enedes om et nyt skelforløb, og D samt klagerne B og C bemyndigede landinspektør L til at udarbejde en matrikulær sag, der implementerede aftalen.

Landinspektør L oplyste, at han sendte regningen for det udførte arbejde til B, fordi hun efter den indledende kontakt rettede henvendelse til ham om at finde en løsning. Han havde ikke udtrykkeligt oplyst klagerne om, at de ville blive faktureret for en del af det udførte arbejde, idet han tog det som en selvfølge. Regningen blev ikke betalt, hvorfor L ikke indsendte sagen til Geodatastyrelsen. Han indsendte i stedet en supplerende måling, der rettede op på en målefejl, som han lavede ifm. udstykningen af klagernes ejendom i 2005. Geodatastyrelsen registrerede den matrikulære sag den 11. marts 2022. Da der var tale om en supplerende måling, rettede han ikke henvendelse til klagerne for at orientere dem.

Landinspektørnævnet fandt, at landinspektøren havde tilsidesat god landinspektørskik ved bl.a. ikke at have sikret sig, at klagerne vidste, at de blev anset for at være rekvirenter og derfor skulle betale honoraret for landinspektørens arbejde, samt ved indsendelse af en supplerende måling, hvor kun en del af parternes forlig blev implementeret, på et tidspunkt, hvor han havde påtaget sig rollen som mægler. Efter en samlet vurdering af overtrædelserne af god landinspektørskik sammenholdt med, at landinspektør L ikke tidligere var blevet idømt sanktioner for overtrædelse af god landinspektørskik, fandt nævnet, at landinspektøren skulle tildeles en irettesættelse.

Landinspektør L blev tildelt en irettesættelse.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-3054/2022: Advokat A, ..., klager på vegne af B og C, ..., over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 31. januar 2024 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 31. maj 2022 modtaget en klage over landinspektør L fra advokat A på vegne af B og C.

Klagen angår en matrikulær sag udarbejdet af landinspektør L, der indeholder en supplerende måling, som Geodatastyrelsen registrerede den 11. marts 2022.

Klagerne gør gældende, at landinspektør L har overtrådt god landinspektørskik ved at indsende en matrikulær sag, der medførte registreringer på klagernes ejendom, der var i strid med en bemyndigelse tiltrådt af klagerne, samt at denne ikke oplyste, at klagerne ville blive faktureret for det udførte arbejde. Derved har landinspektøren ifølge klagerne tilsidesat sine pligter ved udførelsen af arbejdet.

Klagerne har anmodet nævnet om at tage stilling til, om landinspektør L kan pålægges at tilbageføre en registreringsmeddelelse eller at foretage en ny registreringsmeddelelse, således at resultatet bliver svarende til parternes bemyndigelse til ham (som angivet i bemyndigelse (bilag 6), måleblad (bilag

3), ændringskort (bilag 4) og skematisk redegørelse), subsidiært at landinspektør M kan udføre arbejdet på landinspektør L's regning.

Klagen går endvidere på, at landinspektør L fortsat er ejer af en landinspektørvirksomhed efter, at han er ophørt med at praktisere som landinspektør.

Sagens omstændigheder

Den 25. april 2021 væltede klagerens nabo D nogle træer langs nordskellet af klagerens ejendom, matr.nr. 3b ..., hvorefter der opstod en tvist mellem parterne. Klagerne kontaktede derfor landinspektør M, som foretog opmåling på stedet. Landinspektør M konkluderede efter sine undersøgelser, at skellet formentlig var registreret forkert ved en tidligere matrikulær sag i 2005, inden klagerne overtog ejendommen i 2009. Naboen rekvirerede herefter også en landinspektør, landinspektør L, der havde gennemført sagen i 2005.

Parterne nåede herefter til enighed om et forlig, hvorefter landinspektør L blev bemyndiget til at udarbejde en matrikulær sag med henblik på registrering af en række aftalte ændringer i matriklen, hvorefter relevante dokumenter blev udarbejdet. Sagen vedrørte bl.a. rettelse af målefejlen fra 2005 og justering af skelforløbet, hvorved en række træer og en bræmme blev tillagt klagerens ejendom som følge af arealoverførsel samt en udvidelse fra 5 meter til 6,7 meter af en bestående privat fællesvej, der fungerer som vejadgang til klagerens ejendom over naboen D's ejendom. Sagen blev sendt til godkendelse hos kommunen, men landinspektør L afventede betaling fra klagerne for arbejdet, før han ville indsende til Geodatastyrelsen.

Efterfølgende opstod der uenighed om betaling for arbejdet udført af landinspektør L. Situationen var således fastlåst, da L ikke ville fremme den matrikulære sag, inden hans honorar var blevet betalt. Klagerne og D drøftede en løsning med henblik på en intervention fra en anden landinspektør uden dog at nå til enighed.

Den 11. marts 2022 modtog klagerne kopi af en meddelelse fra Geodatastyrelsen om registrering af ændringer vedrørende skellet mellem deres og D's ejendom. Heraf fremgik det, at alene den del af bemyndigelsen, som indebar fordele for landinspektør L's kunde, naboen D, var gennemført. L havde således fået ændret den fejl, der formodningsvist var begået i 2005, men havde ikke implementeret de øvrige elementer i forliget mellem parterne, bl.a. udvidelsen af den private fællesvej på matr.nr. 3g og arealoverførslen til klagerens ejendom, matr.nr. 3b, langs syd- og vestskel. Klagerens ejendom matr.nr. 3b blev som følge af korrektionen af målefejlen fra 2005 reduceret med 1.511 m² fra 14.855 til 13.344 m² langs nordskellet, hvilket areal blev tillagt naboejendommen (matr.nr. 3g).

Parternes synspunkter

Klagerne B og C har ved advokat A anført, at landinspektør L var rekvireret af naboen D, at landinspektøren kontaktede klagerne for at opnå et forlig mellem de to parter, og at han som resultat af drøftelser mellem parterne bl.a. udarbejdede et måleblad i juli 2021. Det er klagerens opfattelse, at landinspektør L, efter at der opstod uenighed om betaling af fakturaen, omarbejdede den pågældende matrikulære sag. Konsekvensen af omarbejdelsen var, at alene de fordele for landinspektør L's klient, som bemyndigelsen indebar, blev gennemført, herunder blev klagerens ejendom bl.a. reduceret med 1.511 m².

Landinspektør L udarbejdede ikke en ordrebekræftelse på arbejdet, og landinspektøren opdelte sagen uden aftale med eller orientering af klagerne. Dette medførte, at de underskrevne dokumenter blev forvansket.

Klagerne indvilgede som en del af forliget i at afgive to delarealer af deres ejendom matr.nr. 3b, hhv. 1.378 m² og 163 m² - og skulle modtage 790 m². Det registrerede areal af matr.nr. 3b skulle således blive 14.104 m². Efter registrering af den omarbejdede matrikulære sag udgjorde klienternes ejendom imidlertid kun 13.344 m².

Landinspektør L har som svar på klagen anført bl.a., at D henvendte sig til ham om problemer med klagerne.

Landinspektøren har oplyst, at parterne mødtes og gennemgik skellene omkring matr.nr. 3b sammen. Efterfølgende havde han adskillige telefonsamtaler med de to parter, og det var hans opfattelse, at B på et tidspunkt bad ham om at føre forhandlinger med D med henblik på at få løst problemerne. Dette skyldtes ifølge ham, at D ikke var tilbøjelig til at acceptere en ændring af skellet mod klagerens ejendom. En fastholdelse af skellet ville betyde fjernelse af mange af klagerens træer.

D ville ved rettelse af målefejlen få et lidt større matrikulært areal, hvilket bevirkede, at han var indforstået med en aftale om flytning af skel, hvorved B uden betaling ville få tillagt bræmmer omkring sin ejendom matr.nr. 3b. Landinspektøren og parterne mødtes efterfølgende på åstedet, hvor de sammen gennemgik placeringen af nye skellinjer samt placering af et større vejudlæg for matr.nr. 3b, hvorefter han foretog afmærkning og opmåling af den nye situation og udarbejdede en matrikulær sag, som blev sendt til kommunen til godkendelse.

Hans indtryk var, at B var meget tilfreds med løsningen, indtil hun modtog en faktura fra ham. Da fakturaen ikke blev betalt, standsede han sagen med bemærkning om, at den kunne genoptages, hvis parterne kunne blive enige om betaling. Han bemærkede også, at det var nødvendigt med et svar, inden han gik på pension den 1. november 2022. D ville ikke være med til at betale fakturaen, da han vurderede, at resultatet var til B's fordel, og da det efter hans opfattelse var klagerne, der havde bestilt opgaven.

Det er direkte forkert, når B oplyser, at hun aldrig havde kontakten ham om at udføre en opgave. Efter den indledende gennemgang i marken rettede hun telefonisk henvendelse og bad ham forhandle med D med henblik på en forligsmæssig løsning. Derefter havde han flere samtaler med parterne, og han gennemgik afslutningsvis resultatet i marken sammen med parterne.

Landinspektøren har oplyst, at han i sine 50 år som selvstændig aldrig har brugt ordrebekræftelser, og at det ikke hidtil har givet problemer. Han har erkendt, at han ved udstykning af matr.nr. 3b i 2005 lavede en målefejl, som han tilbød at rette uden beregning.

Møde i nævnet

Den 23. oktober 2023 afholdtes møde i nævnet, hvor advokat A var mødt på vegne af klagerne, og landinspektør L var mødt, og hvor de havde lejlighed til at supplere deres skriftlige indlæg.

Landinspektør L forklarede, at landinspektør M havde konstateret, at der var uoverensstemmelse mellem forholdene på stedet og matriklens oplysning. Denne havde været i dialog med parterne, hvorefter D henvendte sig til ham.

Sagen udsprang af, at D beskar nogle af klagernes træer. Landinspektøren og parterne med undtagelse af C mødtes og gik en runde på ejendommen. Der var plantet træer hele vejen rundt om ejendommen, og parterne drøftede, hvad der skulle ske med træerne. Alle træerne stod på D's jorder eller ragede ind over D's ejendom. B kontaktede ham efterfølgende med forespørgsel om, hvorvidt det var muligt at finde en løsning.

Den matrikulære sag fra juli 2021 var udtryk for en aftale om et ændret skelforløb, hvor klagernes træer blev placeret på deres ejendom, og en eksisterende privat fællesvej blev udvidet. Den pågældende sag blev godkendt af kommunen, men blev aldrig indsendt til registrering hos Geodatastyrelsen.

Luftfotos over området viste, at grænserne havde været uændret siden 2005 og fulgte den med rødt viste linje.



Figur 1: Udsnit af plan, dateret den 28-04-2021 udarbejdet af landinspektør M

Han sendte regningen for arbejdet til B, fordi hun efter den indledende kontakt rettede henvendelse til ham om at finde en løsning. Han havde ikke udtrykkeligt oplyst klagerne om, at han ville sende en regning for en del af arbejdet. Han tog det som en selvfølge, at de skulle betale regningen. D mente, at aftalen var til hendes fordel, så han ville ikke betale regningen.

Regningen blev ikke betalt, hvorfor han ikke indsendte sagen til Geodatastyrelsen. Han rettede ikke henvendelse til klagerne og orienterede dem, da han senere indsendte sagen med en supplerende måling. Klagerne havde købt ejendommen efter ”*det røde skel*”; og det var de bestående grænser. Det er ikke normalt, at panthavere inddrages, når der indberettes en supplerende måling.

Han bekræftede, at bemyndigelsen, som parterne har givet ham, ikke længere er gældende, efter at han er gået på pension, hvorfor en anden landinspektør vil kunne overtage opgaven. Han gav udtryk for, at han var indstillet på at tage kontakt med D og landinspektør M med henblik på at få løst sagen.

L bekræftede, at han er gået på pension og har meddelt Geodatastyrelsen, at han ophørte med at drive landinspektørfirma pr. 1. november 2022 og dermed fra dette tidspunkt ikke længere har haft retten til at indsende matrikulære sager.

Advokat A forklarede, at klagerne indgik en aftale med deres nabo D; og at landinspektør L blev bemyndiget til at gennemføre arbejdet.

Oprindeligt havde klienterne indvilget i, at deres ejendom blev reduceret en smule imod, at der blev etableret afstand mellem læhegnet og dyrkningsarealet. Efter registreringen af den supplerende måling manglede en del af ejendommens areal i forhold til det areal som de købte i 2009.

Klagerne var interesseret i at finde en løsning på problemet. De forsøgte derfor efterfølgende at kontakte en anden landinspektør, men denne havde ikke mulighed for at løse problemet, idet kun L havde mulighed for det. Der var indgået en aftale mellem parterne, og L var blevet bemyndiget til at gennemføre arbejdet.

Han stillede spørgsmål ved, at landinspektør L stadig er indehaver af en virksomhed, hvis formål er at drive landinspektørfirma, når L gik på pension i november 2022.

Han stillede også spørgsmål ved, hvorvidt aftalen mellem parterne stadig er gældende, når der ikke er enighed om, hvem der skal betale for arbejdet.

Landinspektørnævnet udtaler

Landinspektørnævnet bemærker indledningsvist, at nævnet alene kan tage stilling til, om landinspektør L har overtrådt god landinspektørskik.

Landinspektørnævnet kan derfor ikke tage stilling til klagernes anmodninger om at pålægge landinspektør L at tilbageføre en registreringsmeddelelse eller at foretage en ny registreringsmeddelelse eller om, at landinspektør M kan udføre arbejdet på landinspektør L's regning, hvorfor anmodningerne afvises.

Landinspektørnævnet lægger til grund, at der opstod tvist mellem klagerne og deres nabo D, da naboen fældede en række træer, som klagerne mente var placeret på deres ejendom, og D i den forbindelse henvendte sig til landinspektør L.

Landinspektørnævnet lægger også til grund, at parterne og landinspektør L mødtes flere gange på åstedet, hvor der afslutningsvist blev indgået et forlig mellem parterne. Ved forliget blev der overført areal fra D's ejendom til klagerne. Samtidig blev en formodet fejl ved udstykningen af

klagerne ejendom tilbage i 2005 rettet, hvorved der blev overført areal fra klagerne ejendom til D's ejendom.

Det fremgår ikke af forliget, som gav landinspektøren bemyndigelse til arealoverførslen, hvem der skulle betale for landinspektørens arbejde. Klagerne og landinspektør L har under sagen været uenige om, hvorvidt klagerne havde rekvireret landinspektøren til opgaven, idet han efter klagerne opfattelse var rekvireret af D. Forespurgt under mødet i nævnet har landinspektør L forklaret, at han anså klagerne som rekvirent, og at de derfor skulle betale regningen for opgaven, selv om han ikke havde gjort det klart for dem.

Landinspektørnævnet finder, at landinspektør L herved har forsømt at sikre sig, at klagerne, der var forbrugere, vidste, at de blev anset for rekvirenter og dermed skulle betale honoraret for landinspektørens arbejde med forliget, og at dette udgør en mindre overtrædelse af god landinspektørskik jf. § 7 i lov om landinspektørvirksomhed¹.

Da der ikke blev opnået enighed om betaling af regningen for arbejdet, undlod landinspektør L at indsende sagen til registrering i Geodatastyrelsen. Han indsendte i stedet, uden at orientere klagerne, en sag til Geodatastyrelsen med en supplerende måling, hvor han rettede sin formodede målefejl som omtalt ovenfor begået i forbindelse med udstykningen af matr.nr. 3b i 2005. Det fremgår af Geodatastyrelsens registreringsmeddelelse af 11. marts 2022, at klagerne ejendom herved blev reduceret med 1.511 m².

Landinspektørnævnet finder, at landinspektør L ved indsendelse af en supplerende måling, som førte til, at kun en del af parternes forlig blev implementeret, på et tidspunkt, hvor han havde påtaget sig rollen som mægler, har tilsidesat god landinspektørskik.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at landinspektøren måtte vide, at klagerne ikke var enige i skellet, som det blev indberettet til registrering ved Geodatastyrelsen, og at der derfor ikke var grundlag for en teknisk ændring, jf. § 25 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder².

Landinspektør L har oplyst, at han har meddelt Geodatastyrelsen, at han den 1. november 2022 har indstillet sin landinspektørvirksomhed. Han har i den forbindelse tilkendegivet, at den bemyndigelse til arealoverførsel mv., som parterne har givet ham, må anses for bortfaldet.

Det fremgår, at landinspektør L fortsat er indehaver af selskabet "Landinspektørfirma R". Landinspektør L har forklaret, at han bibeholdt sit selskab til andet formål. Efter § 4 a, stk. 1, i lov om landinspektørvirksomhed³ må et landinspektørselskab alene have til formål at drive landinspektørvirksomhed. Efter bestemmelsens stk. 2 er et landinspektørselskab pligtigt og eneberettiget til i navnet at benytte ordene landinspektøraktieselskab, landinspektøranspartsselskab, m.v. eller deraf dannede forkortelser.

¹ Bekendtgørelse af lov om landinspektørvirksomheder - LBK nr. 680 af 17/06/2013

² Dagældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 1892 af 09/12/2020, nugældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 1443 af 01/12/2023

³ Bekendtgørelse af lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr. 680 af 17/06/2013

Landinspektørnævnet bemærker, at i medfør af § 16 i bekendtgørelse om landinspektørselskaber⁴ skal et landinspektørselskab, som ikke længere opfylder betingelserne for sådanne selskaber, straks ændre sit navn og formål eller indlede likvidation.

Efter en samlet vurdering af overtrædelserne af god landinspektørskik, sammenholdt med at landinspektør L, der nu er gået på pension, ikke tidligere er idømt en sanktion for overtrædelse af god landinspektørskik, tildeler Landinspektørnævnet ham herefter en irettesættelse.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildeles en irettesættelse.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Poul Moesgaard

⁴ Bekendtgørelse om landinspektørselskaber - BEK nr. 955 af 11/07/2013