

Om en landinspektørs fremgangsmåde i forbindelse med udarbejdelse af en IBS-attest

A og B klagede over landinspektør L, der havde udarbejdet en IBS-attest af 12. juli 2022 vedr. nabo-ejendommen. Klagerne anførte, at IBS-attesten var i modstrid med de matrikulære oplysninger og et skel afsat ved en skelforretning. Herudover anførte de, at Landinspektørfirma R bevidst havde afgivet urigtige oplysninger til offentlige myndigheder.

Landinspektør L udfærdigede den 4. januar 2019 en afsætningsplan for byggeriet på klagernes naboejendom.

På klagernes foranledning blev der afholdt skelforretning, som førte til en skelforretningserklæring af 6. april 2022. Skelforretningen blev efterfølgende indbragt for retten. Mens sagen verserede for retten, afgav L den 12. juli 2022 en IBS-attest, hvor han attesterede, at det afsatte byggeri af den 4. januar 2019 ikke var strid med byggelovens bestemmelser om bygningshøjder og afstande mod vej og nabogrund, ligesom han bemærkede, at byggeretten var overholdt på baggrund af den tidligere skelafmærkning. L tog ikke forbehold for den skelfastlæggelse, der var sket ved skelforretningen den 6. april 2022.

Landinspektørnævnet fandt, at en IBS-attest til brug for færdigmelding i henhold til vilkår i en byggetilladelse bør afgives i forhold til det opførte byggeri, og at det derfor var en overtrædelse af god landinspektørskik, da landinspektør L afgav attesten uden kontrolmåling efter opførelsen. Nævnet fandt endvidere, at det var i strid med god landinspektørskik, at landinspektøren ikke tog forbehold for skelforretningen i IBS-attesten.

Landinspektør L blev tildelt en irettesættelse.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-3075/2023: A og B, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 26. juni 2024 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 16. februar 2023 modtaget en klage fra A og B over landinspektør L fra Landinspektørfirma R.

Klagen vedrører L's arbejde på klagernes naboejendom, matr.nr. 18bv ..., beliggende X-vej 14, Klagerne er ejere af ejendommen, matr.nr. 18bx ..., beliggende X-vej 16,

Klagen vedrører i første række en IBS-attest af 12. juli 2022, som L har udarbejdet vedrørende matr.nr. 18bv. Klagerne har anført bl.a., at IBS-attesten er i modstrid med de matrikulære oplysninger, herunder med et skel afsat ved en skelforretning, og at IBS-attesten i den forbindelse har betydning for værdien af deres ejendom. Klagerne har herved anført, at Landinspektørfirma R bevidst har afgivet urigtige oplysninger til offentlige myndigheder. Klagerne har endelig bemærket, at Landinspektørfirma R i sit materiale har ændret bredden af grunden for matr.nr. 18bv, hvilket bl.a. er i strid med en situationsplan fra 2016 udarbejdet af Landinspektørfirma S.

Sagens omstændigheder

Det fremgår af sagen, at Landinspektørfirma S den 20. januar 2016 udarbejdede en situationsplan vedrørende matr.nr. 18bv. Af situationsplanen fremgår, at skel er fastlagt.

Landinspektørfirma R udarbejdede den 23. oktober 2018 en foreløbig afsætningsplan for matr.nr. 18bv, der på daværende tidspunkt var ejet af C og D. Landinspektørfirma R foretog en endelig bygningsafsætning den 4. januar 2019. L har under sagen oplyst, at han ikke efterfølgende har været på ejendommen matr.nr. 18bv.

L udarbejdede siden en IBS-attest af 10. september 2020 vedrørende matr.nr. 18bv. Efter ønske fra de daværende ejere af matr.nr. 18bv og K Kommune udarbejdede L yderligere en IBS-attest af 12. juli 2022, som var en præcisering af attesten af 10. september 2020. I IBS-attesten af 12. juli 2022 blev det bl.a. præciseret, at der er tale om et enfamiliehus, og at attesten tager udgangspunkt i det skel, der var påvist af den daværende ejer af matr.nr. 18bx, E, samt skel fastlagt af Landinspektørfirma S og Landinspektørfirma R.

Af landinspektør L's IBS-attest af 12. juli 2022 adresseret til C, X-vej 14, fremgår bl.a.:

”På grundlag af undersøgelse af tingbogen og efter opmåling på ejendommen kan det herved attesteres at afsatte enfamiliehus med tilhørende garage d. 04.01.2019 ikke er i strid med de i byggelovens §§ 8 og 9 indeholdte bestemmelser om bygningshøjder og afstande mod vej og nabogrund.

Det attesteres endvidere, at følgende på ejendommen tinglyste servitutbestemmelser er overholdt ved ovennævnte bebyggelse:

1. 07.06.1921: Dok om brønd
2. 16.08.1921: Dok om vej samt fællesstrand mv.
3. 03.03.1925: Dok om bebyggelse, benyttelse og grundejerforening mv.
4. 16.11.1940: Dok om byggelinier mv.
5. 11.01.1950: Dok om indskrænkninger mv.
6. 20.04.1977: Dok om byplanvedtægt nr. 20
7. 17.07.2001: Dok om lokalplan 1.32
8. 26.08.2020: Dok om forbud mod byggeri i skelbremme og vindue mv.

Det bemærkes at byggeretten overholdes på baggrund af [K Kommunes] helhedsvurdering sagsnr. 02.34.00-P19-40-18 samt skel afsat af [Landinspektørfirmaet S].

Det bemærkes, at attesten ikke omfatter konstruktive bestemmelser samt eventuelle bestemmelser om materialer og farvevalg indeholdt i byggetilladelse, byggelov og servitutter.”

Klagerne havde forinden den 1. juni 2021 overtaget ejendommen matr.nr. 18bx fra E.

De nuværende ejere af ejendommen matr.nr. 18bv overtog den 15. juni 2022 denne fra C og D.

Da klagerne overtog matr.nr. 18bx, var der efter det oplyste ikke nogen tydelig brugsgrænse i form af hæk eller hegn mellem de to ejendomme. Det var klagernes overbevisning, at ejerne af matr.nr. 18bv havde inddraget dele af klagernes ny erhvervede ejendom. Da ejerne af de to ejendomme ikke

kunne blive enige om skellets placering mellem ejendommene, rekvirerede klagerne i efteråret 2021 en skelforretning.

Skelforretningen, som blev forestået af landinspektør M, blev afholdt ad to omgange den 15. december 2021 og 23. marts 2022.

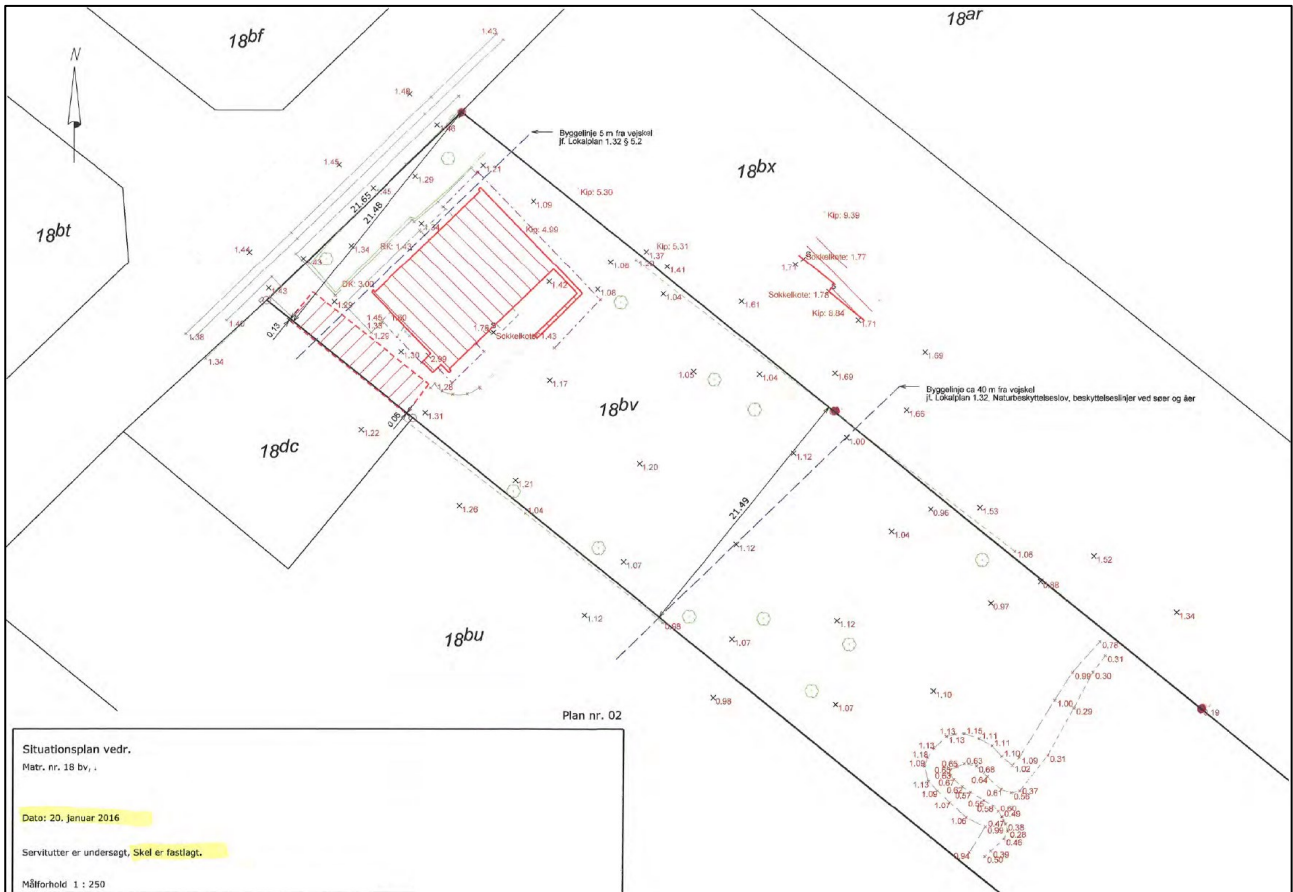
Landinspektør L blev undervejs gjort opmærksom på, at landinspektør M skulle afholde en skelforretning den 23. marts 2022 vedrørende matr.nr. 18bv og matr.nr. 18bx. L sendte i den forbindelse en mail af 22. marts 2022 til M. Af mailen fremgår en række punkter, som han mente, at M burde tage med i sin betragtning ved fastlæggelsen af skellet.

I erklæringen for skelforretningen af 6. april 2022 konkluderede landinspektør M, at skelmærkerne, der fandtes mellem matr.nr. 18bx og matr.nr. 18bv på tidspunktet for skelforretningen, ikke var placeret i overensstemmelse med de matrikulære mål. Af erklæringen fremgår bl.a.: *"Samlet lægger jeg derfor til grund at skellet mellem ejendommene ikke er ændret som følge af hævd og at de matrikulære udstykningsmål (fra 1918) derfor fortsat er gældende og skal anvendes til afsætning af ejendomsgrænsen."*

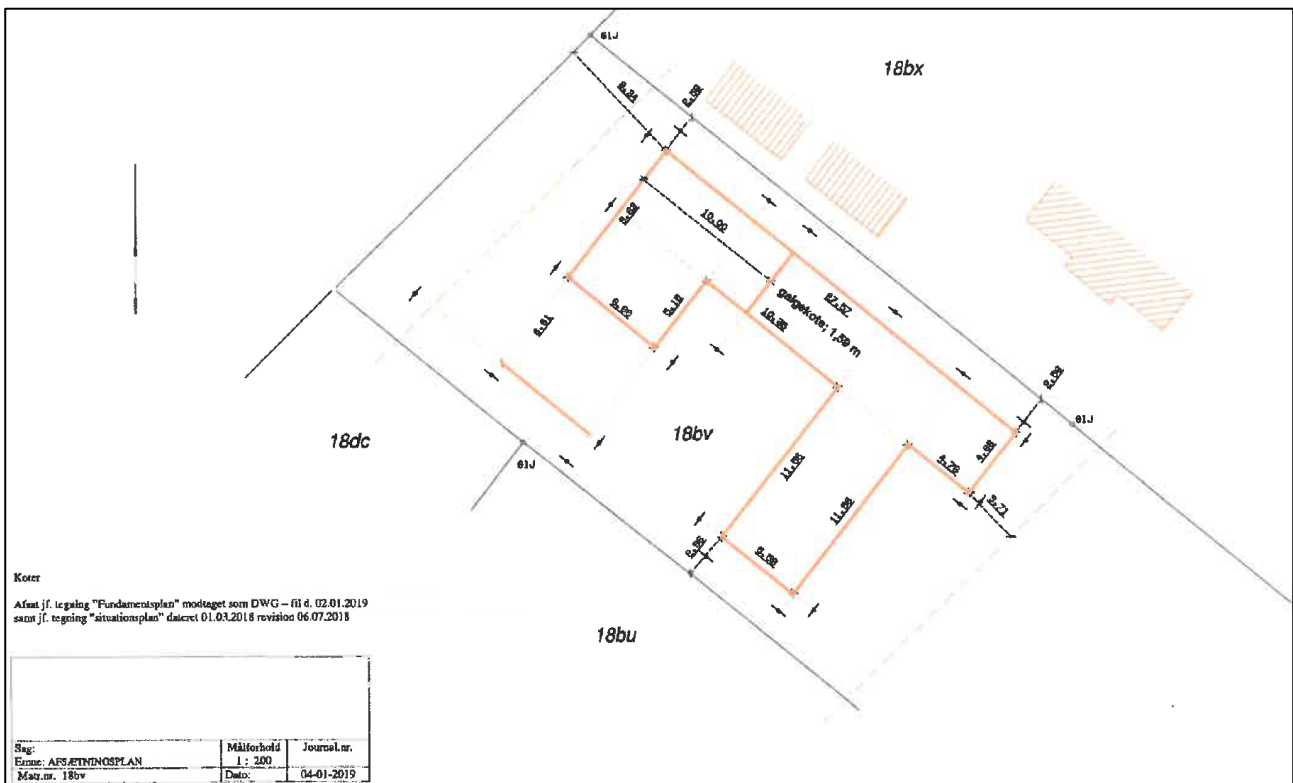
Resultatet af skelforretningen blev derfor, at skellet rykkede tættere på nybyggeriet på matr.nr. 18bv, som derfor ikke overholdt afstandskravet til skellet.

Skellets beliggenhed, som det var blevet fastlagt den 6. april 2022, blev indbragt for retten af C og D. Retssagen blev dog hævet den 7. august 2023.

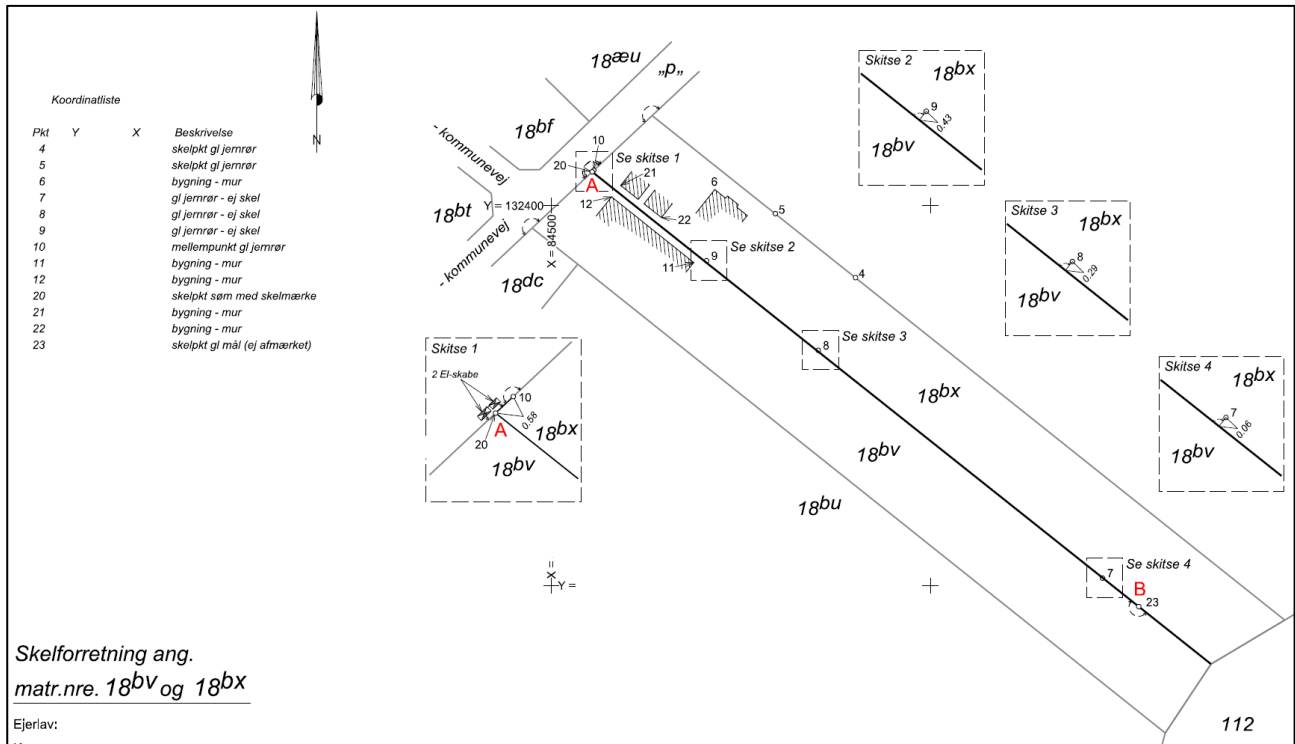
Landinspektør L har under sagen oplyst, at han under et møde med Landinspektørfirma S den 28. juni 2022 har fået bekræftet, at Landinspektørfirma S i 2000, 2016 og 2020 har afsat skellet mellem de to ejendomme.



Figur 1: Situationsplan af 20. januar 2016 udarbejdet af Landinspektørfirma S.



Figur 2: Afsætningsplan af 4. januar 2019 udarbejdet af Landinspektørfirma R.



Figur 3: Udsnit af måleblad af 5. april 2022 fra den matrikulære sag U2023-[xxxx], der er udarbejdet af landinspektør M.

Retsgrundlag

Af bygningsreglementet 2018 (BR18) § 10, stk. 8, følger:

”Hvis det skønnes nødvendigt i det enkelte tilfælde, kan kommunalbestyrelsen forlange attestering af en landinspektør af oplysninger om grundens størrelse eller afsætningen af byggeriet”.

Af vedtægt for landinspektørvirksomhed¹ af 12. september 2018 udstedt af Praktiserende Landinspektørers Forening fremgår om IBS-attester bl.a.:

”Den normale ydelse omfatter undersøgelse og udstedelse af attest, som dokumenterer, at bebyggelsen ikke er i strid med offentligretlige rådighedsindskrænkninger, bestemmelser i arealanvendelseslovgivningen, vilkår i byggetilladelsen, tinglyste servitutter samt byggelovgivningens højde- og afstandsbestemmelser. En sådan attest kaldes oftest for en Identitets-, Byggelinie-, og Servitutattest (IBS-attest) eller landinspektørattest.

Attesten kan udstedes på alle stader af et byggeri, f.eks. projektstadiet ifm. en hovedafsætning eller på et færdigt byggeri. Det er således afgørende, at det fremgår af attesten på hvilket stade og grundlag attesten udstedes. Hertil hvilken eller hvilke bygninger på ejendommen, som er omfattet af attesten.”

”Eventuelle forbehold beskrives –f.eks.: Attesten omfatter ikke bestemmelser om arkitektoniske- eller byggetekniske-/konstruktive forhold.

¹ Vedtægten fremgår af Praktiserende Landinspektørers Forenings hjemmeside <https://www2.plf.dk/>.

I tilfælde af eventuel overtrædelse af de bestemmelser, som attesten skal omfatte, må der træffes aftale om, hvorvidt landinspektøren skal søge om de fornødne dispensationer, herunder udarbejde fornødent materiale til støtte for dispensationsansøgningen.”

Parternes synspunkter

Klagerne, A og B, har anført, at Landinspektørfirma R gentagne gange, herunder ved afgivelse af IBS-attest i 2022, har undladt at overholde kravene jf. § 4, stk. 1, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. De har herved anført, at Landinspektørfirma R bevidst har afgivet urigtige oplysninger til offentlige myndigheder, og at Landinspektørfirma R har overtrådt samtlige krav, jf. § 7, stk. 1, i landinspektørloven, ved ikke at udvise omhu og nøjagtighed.

Landinspektør L har bevidst tilsidesat afgørelsen fra skelforretningen og er fuldstændig klar over, at det skel, han har anvendt, er i strid med matrikulære oplysninger og dermed det skel, som er fastsat ved skelforretningen.

Landinspektørfirma R har løbende under sagen ændret bredden af naboejendommen matr.nr. 18bv, ligesom Landinspektørfirma R udelukkende har baseret sit arbejde på affotograferede kortbilag fra naboer m.fl. uden at sammenholde dette med måleblade fra matriklen.

Resultatet af Landinspektørfirma R's arbejde er, at det nye byggeri på matr.nr. 18bv er blevet placeret 58 cm for tæt på deres ejendom matr.nr. 18bx, hvorfor byggeriet bl.a. er i strid med byggeloven og dispensationer for højdegrænseplan.

Endelig har de anført, at formålet med L's IBS-attest udelukkende synes at være en tilsløring af de faktiske forhold.

Landinspektør L har anført: *"I forbindelse med bygningsafsætningen d. 04.01.2019 er der udarbejdet en afsætningsplan, servitut vedr. byggeretlige skel og en IBS-attest.*

Da vores Kort- og Landmålingstekniker første gang møder op på matr.nr. 18bv [...], får han af den daværende ejer ([E]) af matr.nr. 18bx [...] påvist de eksisterende skelpunkter markeret med jernrør sammen med et kortbilag, disse skelpunkter har ifølge ejeren stået der i mere end 20 år og betragtes ifølge hende som skellet mellem de to ejendomme.

Disse punkter indmåles og holdes op mod Situationsplaner udarbejdet af [Landinspektørfirma S] i hhv. 2000 og 2016, hvor det attesteres at skellet er fastlagt og blandt andet målebladene fra 1976 og 1918. Det konstateres at der indenfor måleusikkerheden er overensstemmelse mellem den nye opmåling, de gamle målinger og det i matriklen registrerede. På dette grundlag udarbejdes afsætningsplan, servitut vedr. byggeretlige skel og IBS-attest. I den første IBS-attest bliver ved en fejl i teksten kun nævnt "den afsatte garage", men det fremgår af overskriften af det drejer sig om et "enfamiliehus i delvis 2 etager"."

Han har oplyst, at han den 12. juli 2022 fremsendte en præciseret IBS-attest til K Kommune. Dette skete på baggrund af ønske fra de daværende ejere af matr.nr. 18bv og K Kommune. Han udarbejdede IBS-attesten ud fra det oprindelige grundlag med tilføjelse af "enfamiliehus" i teksten, og at attesten tager udgangspunkt i det skel, som den daværende ejer af matr.nr. 18bx, E, påviste, og skel fastlagt af Landinspektørfirma S og Landinspektørfirma R.

Endelig har han anført, at han i forbindelse med sagen har udvist omhu, nøjagtighed og ikke afgivet urigtige oplysninger til offentlige myndigheder.

Møde i nævnet

Den 24. april 2024 afholdtes møde i nævnet, hvor klagerne, A og B, deltog via telefonforbindelse (Skype), og landinspektør L var mødt, og hvor de hver især havde lejlighed til at supplere deres skriftlige indlæg.

A og B oplyste, at de overtog ejendommen matr.nr. 18bx i 2021 og i den forbindelse blev opmærksom på, at naboejendommen matr.nr. 18bv havde anlagt bede på deres nyerhvervede ejendom. Der var ikke nogen hæk eller noget hegn mellem ejendommene på daværende tidspunkt. Byggeriet på matr.nr. 18bv fremstod nyt og færdigt, da de overtog matr.nr. 18bx.

De kontaktede landinspektør N, som oplyste, at der var uoverensstemmelser i forhold til skellet. De forelagde disse oplysninger for ejeren af matr.nr. 18bv med oplysning om, at skellet ikke var korrekt mellem de to ejendomme. Naboejeren afviste dette, og de så derfor ingen anden udvej end at rekvirere en skelforretning.

De havde bl.a. kontakt til Landinspektørfirma S, som oplyste, at de kunne være nødt til at rekvirere en skelforretning, hvis ikke de kunne blive enige med naboen om skellets placering.

Skelforretningen fandt sted ad to omgange, da de i første omgang gav naboen mulighed for at kontakte dennes landinspektører - henholdsvis Landinspektørfirma R og Landinspektørfirma S - med henblik på at få disses forklaring på, hvorfor de to landinspektørfirmaer mente, at skellet havde en anden placering.

Udfaldet af skelforretningen viste, at den tidligere skelafsætning ikke var i overensstemmelse med de matrikulære oplysninger. Den tidligere ejer E var blevet forelagt forkerte oplysninger om skellets placering af både Landinspektørfirma R og Landinspektørfirma S.

Landinspektør L var under sagsforløbet bekendt med, at klagerne havde en anden opfattelse af skellets beliggenhed end ham, og hvis han har været interesseret i at opnå en mindelig løsning, burde han have kontaktet dem i stedet for at udarbejde en IBS-attest, som åbenlyst strider mod matriklens oplysninger og skellet, der blev fastlagt under skelforretningen.

Landinspektør L forklarede, at hans kort- og landmålingstekniker kørte ud på ejendommen matr.nr. 18bv i 2018. Kort- og landmålingsteknikeren medbragte et måleblad fra 1918. Kort- og landmålingsteknikeren foretog opmålinger på stedet, og den daværende ejer af matr.nr. 18bx E viste ham bl.a. tre skelpunkter, som på daværende tidspunkt stod i brugsgrænsen. Forholdene i marken stemte overens med skelpælene.

Landinspektørfirma R har ikke været på ejendommen, siden de foretog bygningsafsætningen den 4. januar 2019. Han er ikke bekendt med, at byggeriet på matr.nr. 18bv skulle være opført højere end tilladt.

Han oplyste, at Landinspektørfirma S har afsat skellet mellem matr.nr. 18bv og matr.nr. 18bx i 1997, 2000, 2016, 2020 og 2022, og at de hver gang har orienteret parterne herom. Han har baseret sin IBS-attest vedrørende matr.nr. 18bv på skellet afsat af Landinspektørfirma S.

Den første IBS-attest, han udarbejdede, indeholdt fejl, hvilket skyldes, at IBS-attesterne er dokumenter, som Landinspektørfirma R kopierer fra sag til sag.

Den seneste IBS-attest af 12. juli 2022 udarbejdede han kort efter et onlinemøde med Landinspektørfirma S, som oplyste, hvordan de havde afsat skellet mellem ejendommene matr.nr. 18bv og matr.nr. 18bx.

Han har modtaget en mail fra kommunen med oplysning om, at det var i orden, at der alene blev udarbejdet en IBS-attest på baggrund af bygningsafsætningen. Det var ikke nødvendigt at udarbejde IBS-attesten på baggrund af det opførte byggeri.

Han forklarede, at afgørelsen for skelforretningen blev indbragt for byretten, og at skellet derfor ikke var endeligt fastlagt, da han udarbejdede IBS-attesten den 12. juli 2022. Det var bl.a. derfor, at han angav følgende på IBS-attesten: *"Det bemærkes at byggeretten overholdes på baggrund af [K Kommunes] helhedsvurdering sagsnr. 02.34.00-P19-40-18 samt skel afsat af [Landinspektørfirmaet S]."*

Alle parter, herunder K Kommune og de daværende ejere af matr.nr. 18bv, var klar over, at der havde været en skelforretning på tidspunktet for udarbejdelsen af IBS-attesten. Kommunen oplyste til ham, at kommunen var indstillet på at meddele en retlig lovliggørelse af byggeriet, såfremt dette måtte blive nødvendigt på baggrund af den endelige fastlæggelse af skellet.

Han henviste til, at landinspektør M angiver et forbehold i sin erklæring om skelforretningen, som lyder således: *"Jeg skal bemærke, at jeg ikke har fundet eller er blevet oplyst om dokumentation for placering af skelmærkerne i det omstridte skel"*. Dette forbehold fik han belyst, inden han udarbejdede den seneste IBS-attest.

Han mener, at M's skelfastlæggelse er forkert. Han mener fortsat, at den korrekte placering af skellet mellem ejendommene matr.nr. 18bv og matr.nr. 18bx er det skel, som Landinspektørfirma R indmålte i 2018.

Han er ærgerlig over, at klagerne ikke kontaktede ham, før de klagede til Landinspektørnævnet.

Landinspektørnævnet udtaler

Det fremgår af byggetilladelsen af 12. september 2018 fra K Kommune om opførelse af et enfamilieshus på ejendommen, matr.nr. 18bv ..., beliggende X-vej 14, ..., fra K Kommune, at *"afsætningsplan udfærdiget af landinspektør fremsendes til godkendelse, før byggearbejdet påbegyndes,"* og *"byggelinie- og servitutattest (IBS attest) fra landinspektør fremsendes senest ved færdigmelding"*.

Landinspektør L udfærdigede den 4. januar 2019 en afsætningsplan for byggeriet på ejendommen. Landinspektøren har forklaret, at afsætningen byggede på en eksisterende skelafmærkning fra 1997 som forevist af den daværende ejer af matr.nr. 18bx, X-vej 16, ..., og placeret i overensstemmelse med brugsgrænsen i hæk.

På klagerens foranledning blev der efterfølgende afholdt skelforretning vedrørende skellet mellem de to ejendomme, X-vej 14 og 16, som førte til en skelforretningserklæring af 6. april 2022, hvor ejendomsgrænsen på baggrund af de i matriklen registrerede måloplysninger fra 1918 og 1976 blev fastlagt 58 cm tættere på X-vej 14, således at den nu opførte bygning lå mindre end afstandskravet på 2,50 m fra skel.

Skelforretningen blev herefter indbragt for retten. Mens sagen verserede for retten, afgav landinspektør L den 12. juli 2022 en IBS-attest, hvor han attesterede, at det afsatte byggeri af den 4. januar 2019 ikke var i strid med de i byggelovens² §§ 8 og 9 indeholdte bestemmelser om bygningshøjder og afstande mod vej og nabogrund, ligesom han bemærkede, at byggeretten var overholdt på baggrund af den tidligere skelafmærkning. Landinspektøren tog derimod ikke forbehold for den skelfastlæggelse, der var sket ved skelforretningen den 6. april 2022.

Landinspektørnævnet finder, at en IBS-attest til brug for færdigmelding i henhold til vilkår i en byggetilladelse bør afgives i forhold til det opførte byggeri, og at det derfor var en overtrædelse af god landinspektørskik, da landinspektør L afgav attesten uden kontrolmåling efter opførelsen. Det kan ikke føre til en anden vurdering, at landinspektøren har forklaret, at dette skete efter aftale med K Kommune.

Landinspektørnævnet finder endvidere, at det var i strid med god landinspektørskik, at landinspektøren ikke tog forbehold for skelforretningen i IBS-attesten. Det kan ikke føre til en anden vurdering, at landinspektøren har forklaret, at såvel kommunen som bygherren kendte til den verserende strid om skellets beliggenhed, og at kommunen havde tilkendegivet, at denne var indstillet på en retlig lovliggørelse, såfremt bygningen viste sig at ligge for tæt på skel.

Landinspektørnævnet tildeler herefter landinspektør L en irrettesættelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at L i forbindelse med afsætningen i 2019 har taget udgangspunkt i et afmærket skel, som på dette tidspunkt måtte betragtes som den gældende ejendomsgrænse, og at han ikke tidligere er blevet dømt for overtrædelse af god landinspektørskik.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildeles en irrettesættelse.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Poul Moesgaard

² Bekendtgørelse af byggeloven - LBK nr. 1178 af 23/09/2016