

Om et landinspektørfirmas sene registrering af en skelforretning som blev forestået i 2011 og først registreret i 2023

Geodatastyrelsen klagede over for sen registrering af en skelforretning, som blev forestået den 24. juni 2011 af landinspektør L fra Landinspektørfirma S. Sagen blev modtaget af Geodatastyrelsen den 13. marts 2023, dvs. ca. 11 år og 6 måneder efter udløbet af 8 ugers fristen for at indbringe skelforretningen for domstolene.

Landinspektør L gik på pension i 2012, uden at der var sket registrering af skelforretningen.

I 2015/2016 blev Landinspektørfirma S sammenlagt med Landinspektørfirma R med sidstnævnte som fortsættende selskab. Landinspektør M forklarede på vegne af Landinspektørfirma R, at sagen om skelforretningen på det tidspunkt var lukket i Landinspektørfirma S' sagssystem, og at Landinspektørfirma R først blev bekendt med den manglende registrering i 2023, da firmaet modtog henvendelse om sagen fra en anden landinspektør, der var blevet bekendt med den manglende registrering fra sin klient. Landinspektørfirma R foretog straks herefter registrering af skelforretningen.

Landinspektørnævnet fandt, at det ikke kan forventes, at det fortsættende firma ved en fusion skal gennemgå alle sager i det overtagne firma for at undersøge, om de er afsluttet korrekt, men at firmaet må kunne gå ud fra, at afsluttede sager rent faktisk er afsluttet. Nævnet fandt derfor, at den sene registrering af skelforretningen under de konkrete omstændigheder ikke kunne bebrejdes Landinspektørfirma R, hvorfor firmaet blev frifundet.

Landinspektørfirma R blev frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-3079/2023: Geodatastyrelsen, Nørresundby, klager over Landinspektørfirma R, afsagde Landinspektørnævnet den 26. juni 2024 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 27. april 2023 modtaget en klage fra Geodatastyrelsen over Landinspektørfirma R.

Klagen vedrører for sen registrering af en skelforretning, som blev forestået den 24. juni 2011 af landinspektør L fra Landinspektørfirma S. Sagen blev modtaget af Geodatastyrelsen den 13. marts 2023, dvs. ca. 11 år og 6 måneder efter udløbet af 8 ugers fristen for at indbringe skelforretningen for domstolene. Registreringen er således ikke sket i overensstemmelse med § 9 i bekendtgørelse om skelforretninger.

Sagens omstændigheder

Landinspektør L fra Landinspektørfirma S blev rekvireret til at forestå en skelforretning mellem ejendommen matr.nr. 15z og 15ad ... og ejendommen matr.nr. 15n og 15ab smst. Skelforretningen blev afholdt den 24. juni 2011, og skelforretningserklæringen forelå den 7. juli 2011. Samme dag udstedte landinspektøren en faktura vedrørende skelforretningen. Retten ... oplyste den 28. september 2011 på landinspektørens forespørgsel, at der ikke var anlagt en retssag om skelforretningen.

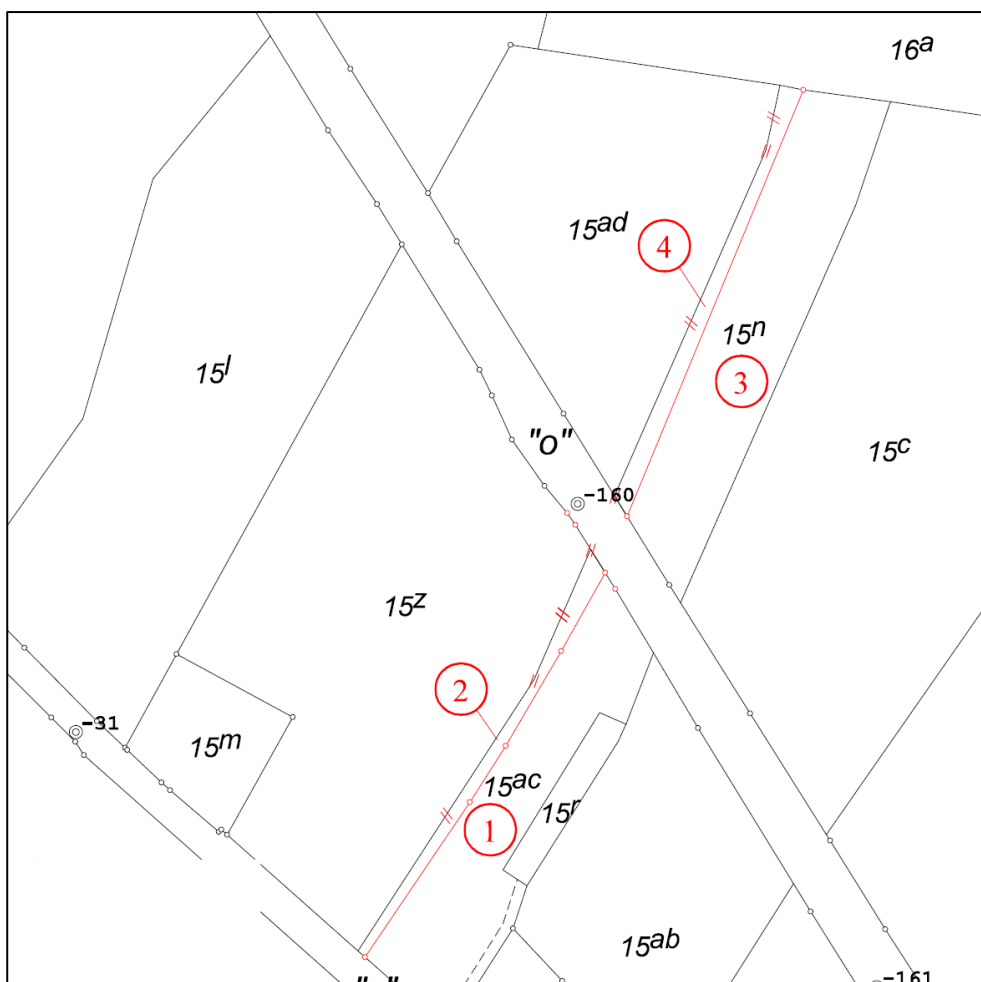
Landinspektør L gik på pension i 2012, uden at der var sket registrering af skelforretningen.

I 2015/2016 blev Landinspektørfirma S sammenlagt med Landinspektørfirma R med sidstnævnte som fortsættende selskab.

Sagen blev indsendt til registrering og modtaget af Geodatastyrelsen den 13. marts 2023.

Sagen blev registreret i Geodatastyrelsen den 26. april 2023. Ved skelforretningen blev der overført 906 m² fra matr.nr. 15ac til matr.nr. 15z og 1067 m² fra matr.nr. 15n til matr.nr. 15ad ved ejendomsberigtigelse som følge af hævds erhvervelse.

Geodatastyrelsen indgav den 27. april 2023 klage til Landinspektørnævnet over Landinspektørfirma R.



Figur 1: Udsnit af ændringskort af 23. januar 2023 fra den matrikulære sag U2023-[xxxx], der er udarbejdet af landinspektør M.

Parternes synspunkter

Klager, Geodatastyrelsen, har anført, at "[Landinspektørfirmaet R] har tilsidesat god landinspektørskik ved manglende tilsyn med selskabets drift, idet selskabet på et tidligere tidspunkt burde have

reageret og sikret sig, at der skete notering i matriklen af en skelforretning, hvor landinspektøren afgav skelforretningserklæring i 2011.”

Geodatastyrelsen har herudover anført, at *”med de bestående muligheder for brug af et elektronisk journal- og sagsstyringssystem må der bestå en formodning for, at det ikke for selskabet er forbundet med uoverstigelig vanskelighed at føre et vist tilsyn med, om der er uafsluttede sager, som behandles af selskabets landinspektører, der ikke fremmes med fornøden hurtighed, eller hvor der ligefrem i lange perioder slet ikke er nogen aktivitet.”*

Den atypisk lange ekspeditionstid skulle ved et vist rimeligt tilsyn fra Landinspektørfirma R have givet anledning til en reaktion fra selskabet langt tidligere. Normen for god landinspektørsik er ikke iagttaget, da sagen ikke er fremmet med fornøden hurtighed.

Landinspektørfirma R, der var repræsenteret ved landinspektør M, har anført, at han var partner i Landinspektørfirma S, da landinspektør L gik på pension i 2012. Han har ikke kunnet afdække, hvem sagen blev overdraget til i den forbindelse, men han formoder, at der ikke er sket overdragelse af sagen.

Han har endvidere oplyst, at sagen formodentligt er blevet slutfregnet og lukket i forbindelse med fremsendelsen af skelforretningserklæringen til rekvirenten. Sagen ”forsvandt” herved fra oversigten over igangværende sager, hvorfor ingen i firmaet har foretaget sig yderligere. Sagen blev ikke overført til Landinspektørfirma R system i forbindelse med fusionen i 2016, og han finder det derfor sandsynligt, at sagen blev lukket flere år før fusionen.

Endelig har han anført, at landinspektør L i de sidste år i Landinspektørfirma S arbejdede på en anden lokalitet end resten af firmaets landinspektører, hvilket betød at der ikke var en daglig interaktion og dermed løbende samtaler om sagerne mellem ham og de øvrige landinspektører.

Møde i nævnet

Den 24. april 2024 afholdtes møde i nævnet, hvor klager, Geodatastyrelsen, repræsenteret ved B var mødt, og Landinspektørfirma R, repræsenteret ved landinspektør M, deltog via videoforbindelse (Skype), og hvor de hver især havde lejlighed til at supplere deres skriftlige indlæg.

Geodatastyrelsen ridsede op, at søgsmålsfristen i sagen udløb i 2011, men at sagen først blev indsendt til registrering hos styrelsen i 2023. Efter styrelsens opfattelse er det forståeligt, at en fusion kan medføre visse problematikker i en overgangsfase, men det påhviler firmaet at foretage foranstaltninger, således at sager bliver indsendt rettidigt.

Ved en fusion skal det fortsættende selskab sikre en fortsat fremdrift i den samlede opgaveportefølje, således at fusionen ikke kommer rekvirenten eller andre parter til skade. En fusion kan ikke begrunde en ansvarsfraskrivelse, og i vurderingen bør endvidere indgå, om der er risiko for skadevirkning. Det skal ikke være et spørgsmål om held, om sager registreres eller ej.

I denne sag er der tale om græsehævd og derfor risiko for skadevirkning, da nye ejere vil være i god tro. Derved er risikoen for ekstinktion, jf. § 1 i tinglysningsloven, større for kunden. Dette bør indtages ved nævnets fastsættelse af sanktion.

Landinspektør M forklarede, at han blev kontaktet af landinspektør N fra Landinspektørfirma T, da denne havde udført matrikulært arbejde for den ene af parterne i skelforretningen og i den forbindelse havde konstateret, at skelforretningen fra 2011 ikke var blevet registreret. Han foretog derfor hurtigt efterfølgende de fornødne skridt til, at skelforretningssagen blev indsendt til registrering i Geodatastyrelsen.

Landinspektøren oplyste, at alle åbne sager blev gennemgået i forbindelse med fusionen. Landinspektørfirma S havde på daværende tidspunkt en sagsdatabase, hvor status på sagen ikke fremgik. Derudover fandtes et økonomisystem, hvor sager blev faktureret og derefter lukket/afsluttet. Skelforretningen er formodentlig blevet slutfregnet i forbindelse med, at skelforretningserklæringen blev udarbejdet. Den pågældende sag har derfor ikke været i bunken af åbne sager, der blev overleveret til Landinspektørfirma R, og sagen er derfor aldrig blevet oprettet i Landinspektørfirma R's journal- og sagsstyringssystem.

Landinspektør L overleverede en række sager til en yngre landinspektør, da han blev pensioneret. Han mener ikke, at denne sag var blandt de sager, der blev overleveret.

Systemmæssigt var den tidligere procedure sandsynligvis ikke god nok. Nu afregnes matrikulære sager løbende, og alle sager bliver gennemgået ved den årlige revision. Selskabets topledelse og kontorledere kan trække lister med alle sagers status. Kontorlederen står for den daglige opfølgning på sagerne.

Landinspektørfirma R har nu en ledelsesinstruks, hvorefter sager ikke lukkes, før den pågældende sag er endeligt registreret, og slutfregning foretaget. Han bestrider ikke, at forpligtelserne vedrørende sagen overgik fra Landinspektørfirma S til Landinspektørfirma R ved fusionen.

Landinspektørnævnet udtaler

Det er ubestridt, at skelforretningserklæringen, der skulle have været indsendt til registrering i 2011, først blev modtaget i Geodatastyrelsen i 2023, og at dette isoleret set er en overtrædelse af § 9 i bekendtgørelse om skelforretninger¹.

Landinspektørnævnet bemærker, at der ikke er indgivet klage over den for skelforretningen ansvarlige landinspektør for overtrædelse af god landinspektørskik, og nævnet foretager sig derfor ikke yderligere i relation til landinspektøren.

Overtrædelsen skete i Landinspektørfirma S, som i 2016 blev fusioneret med Landinspektørfirma R. Landinspektør M har på vegne af Landinspektørfirma R forklaret, at sagen om skelforretningen på det tidspunkt var lukket i Landinspektørfirma S' sagssystem, og at Landinspektørfirma R først blev bekendt med den manglende registrering i 2023, da firmaet modtog henvendelse om sagen fra en anden landinspektør, der var blevet bekendt med den manglende registrering fra sin klient. Landinspektørfirma R foretog straks herefter registrering af skelforretningen.

Landinspektørfirma R har ikke bestridt, at virksomheden formelt set er ansvarlig for den sene registrering, idet selskabet i 2016 overtog ansvaret fra Landinspektørfirma S.

¹ Dagældende bekendtgørelse om skelforretninger - BEK nr. 1084 af 17/09/2010, og nugældende bekendtgørelse om skelforretninger - BEK nr. 385 af 09/04/2019

Landinspektørnævnet finder dog ikke, at det kan forventes, at det fortsættende firma ved en fusion skal gennemgå alle sager i det overtagne firma for at undersøge, om de er afsluttet korrekt, men at firmaet må kunne gå ud fra, at afsluttede sager rent faktisk er afsluttet. Landinspektørnævnet finder endvidere, at det er en formildende omstændighed, at Landinspektørfirma R foretog registrering af skelforretningen, så snart firmaet blev gjort opmærksom på den manglende registrering.

Landinspektørnævnet finder derfor, at den sene registrering af skelforretningen under de konkrete omstændigheder ikke kan bebrejdes Landinspektørfirma R, hvorfor firmaet frifindes.

Landinspektørnævnet har herefter ikke haft anledning til at tage stilling til, hvorvidt de nuværende sagssystemer og instrukser i Landinspektørfirma R er tilstrækkelige til, at firmaet kan sikre, at god landinspektørsik overholdes i sager om registrering af skelforretninger.

Thi bestemmes:

Landinspektørfirma R frifindes.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Poul Moesgaard