

Om en landinspektørs handlemåde i forbindelse med betinget gennemførsel af en matrikulær sag

Landinspektør L blev rekvireret af B den 8. juli 2021, med henblik på at foretage en arealoverførsel til klager A's ejendom. L udarbejdede en erklæring om arealoverførsel og skøde om overdragelse af arealet, der blev underskrevet af parterne d. 17. og 19. august 2021. Klagen vedrørte, manglende opfølgning fra landinspektøren i forbindelse med gennemførslen af en matrikulær sag om arealoverførsel, og at landinspektøren forud for registrering af sagen bl.a. stillede som vilkår, at klager trak sin klage til Landinspektørnævnet tilbage.

Landinspektør L anførte, at sælger agerede utroværdigt i forhold til både ham og klager (køber), samt at L rykkede sælger gentagne gange for svar på forespørgsler. L blev involveret i en konflikt, som han ikke havde indflydelse på, og som medførte, at han så sig nødsaget til at involvere sin advokat i sagen. På grund af manglende tillid opstillede L tre vilkår til klager som betingelse for at færdiggøre sagen, hvilket var et forsøg på at genopbygge tilliden mellem ham og klageren.

Landinspektørnævnet fandt, at det var i strid med god landinspektørskik, at landinspektør L over for klager betingende gennemførslen af den matrikulære sag med, at klager trak sin klage til nævnet tilbage. Øvrige klagepunkter gav ikke anledning til kritik af landinspektør L.

Landinspektør L blev tildelt en irettesættelse.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-3088/2023: A, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 28. februar 2025 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 21. september 2023 modtaget en klage fra A over landinspektør L fra landinspektørfirmaet R.

Klagen vedrører L's arbejde i forbindelse med en arealoverførsel af matr.nr. 1bh ... til klagerens ejendom matr.nr. 1ah m.fl.

Klagen vedrører, om landinspektør L i tilstrækkelig grad har fulgt op på og gennemført arealoverførslen, og at landinspektøren forud for registrering af sagen bl.a. stillede som vilkår, at klager trak sin klage til Landinspektørnævnet tilbage.

Sagens omstændigheder

Det fremgår af sagen, at L den 8. juli 2021 blev rekvireret af sælger, B, til at foretage en arealoverførsel af matr.nr. 1bh ... til klagers (købers) ejendom. L udarbejdede i den forbindelse en erklæring om arealoverførsel og et skøde om overdragelsen af arealet, som begge blev underskrevet af parterne henholdsvis den 17. og 19. august 2021. Klager deponerede købesummen på 216.000 kr. i slutningen af august 2021. Landinspektøren indsendte den matrikulære sag til kommunen, som godkendte sagen den 13. oktober 2021.

Landinspektør L har oplyst, at han den 13. oktober 2021 meddelte sælger, at kommunen havde godkendt sagen, og forespurgte ham til status på låneomlægning. Landinspektøren sendte den 17. februar 2022 en påmindelse til sælger.

Efter at klager i april 2023 kontaktede landinspektøren om status for sagens gennemførelse, rettede L den 17. april 2023 følgende henvendelse til sælger:

”Du må gerne oplyse mig, om sagen skal gennemføres eller ej. Hvis ja vil jeg gerne have oplyst en tidshorisont for omlægning af lån, og hvis nej, skal deponeringssummen 216.000,- kr., som [A] har betalt til jer 26/8-21, straks tilbagebetales. I så fald vil jeg selvfølgelig også afslutte sagen herfra og fremsende vores faktura for det allerede udførte arbejde.”

Ifølge landinspektøren havde han den 11. maj 2023 en telefonisk drøftelse med klager, hvorefter klager, med kopi til landinspektøren, anmodede sælger om et skriftligt svar fra sælgers bank.

Klagers advokat fulgte den 15. maj 2023 op med følgende skrivelse til sælger: *”Medmindre De omgående drager omsorg for, at min klient opnår tinglyst anmærkningsfrit skøde på det omhandlede jordstykke, må De imødesee at jeg uden yderligere varsel på vegne min klient vil indlede retlige skridt overfor Dem.”*

Klagers advokat henvendte sig samme dag til landinspektøren ved en mail med bl.a. følgende indhold:

”Jeg beder Dem venligst om straks at fremsende mig en udførlig redegørelse for Deres behandling af sagen, og forløbet af samme, idet situationen i sagens natur er helt uholdbar i forhold til min klient.

Det forbeholdes samtidig på vegne min klient at holde Dem erstatningsansvarlig for ethvert tab og enhver omkostning som Deres håndtering af sagen måtte påføre hende. Det forbeholdes at indbringe sagen for Landinspektørnævnet.”

Klageren anlagde efter det oplyste retssag mod sælgeren i september 2023, og omkring samme tidspunkt modtog Landinspektørnævnet klagen.

Landinspektør L blev den 14. december 2023 af sælgerens advokat orienteret om, at pantforholdene var bragt i orden. L orienterede herefter den 15. december 2023 klageren herom og om, at sælgers advokat havde anmodet L om at færdiggøre sagen. Samtidig oplyste L klager om, at han gerne hjalp med at gennemføre sagen, men bl.a. på baggrund af klagers fremfærd imod ham stillede han følgende vilkår:

- *”Jeg er for et par uger siden orienteret om, i har anlagt sag mod mig ved Landinspektørnævnet. Den skal trækkes tilbage forinden registrering, og dokumentation herfor fremsendes til mig.*
- *I har truet med at gøre mig erstatningsansvarlig i tidligere skrivelse fra jeres advokat. I skal anerkende, at jeg ikke er part i jeres private aftale med sælger, og jeg alene på foranledning fra sælger, og på jeres begges vegne, er anmodet om at gennemføre sagen, herunder tinglyse skøde på handlen. I skal anerkende, at det alene er sælgers manglende tiltag overfor sine panthavere, der har forsinket sagen, og det ikke er noget, jeg kan gøres ansvarlig for, da jeg tidligt i sagens forløb har anmodet sælger herom samt rykket herfor.*
- *Det er aftalt mellem jer og sælger, at omkostningerne deles 50/50. Faktura herfor vil, grundet sagens historik og omstændigheder, blive forhåndsoptkrævet, og betaling skal ske fra begge*

parter, forinden registrering af matrikulær sag og tinglysning af skøde. Jeg kan acceptere, i afventer jeres betaling, til sælger har betalt sin andel.”

Da L modtog bekræftelse fra parterne om, at de ville betale hver deres del af regningen, indsendte han sagen til registrering i slutningen af januar 2024. Den matrikulære sag blev registreret i Geodatastyrelsen den 26. februar 2024.

Parternes synspunkter

Klager A har anført, at landinspektør L's håndtering af den matrikulære sag vedrørende arealoverførslen af en hel jordlod medførte en forsinkelse på mere end 2 år. Efter hendes opfattelse burde landinspektøren have effektueret handlen på trods af, at sælger var svær at komme i kontakt med.

Landinspektør L har anført, at sælger har ageret utroværdigt i forhold til både ham og klager (køber). Det var hans opfattelse, at han havde en god og behagelig dialog med klagers mand, og han var derfor meget forundret over klagers truende fremfærd få dage efter. Han blev involveret i en konflikt, som han ikke havde indflydelse på, og som medførte, at han så sig nødsaget til at involvere sin advokat i sagen.

Han havde lyst til at meddele parterne, at han ikke ville have mere med sagen at gøre, og at de kunne få en anden landinspektør til at gennemføre deres sag. Han gav udtryk for, at han ikke ønskede at arbejde for parter, hvor den ene var utroværdig, og den anden herefter truede ham. Når han færdiggjorde sagen, skyldtes det alene, at hans advokat frarådede ham at udtræde.

Efter han havde sendt mailen af 15. december 2023, fortsatte korrespondancen igennem advokat. Han accepterede at færdiggøre sagen, såfremt begge parter bekræftede, at de ville betale halvdelen af sagens omkostninger, som det oprindeligt var aftalt. Først efter han den 25. januar 2024 havde modtaget tilsagn om betaling, ekspederede han sagen, som blev afsluttet og registreret den 26. februar 2024.

Møde i nævnet

Den 20. januar 2025 afholdtes møde i nævnet, hvor klager, repræsenteret ved C, deltog via videoforbindelse (Skype), og landinspektør L samt dennes advokat D og (praktikant) E var mødt, og hvor de hver især havde lejlighed til at supplere deres skriftlige indlæg.

C forklarede, at landinspektøren medio 2021 blev kontaktet af sælger, da der blev indgået aftale om køb af arealet. Der gik 3 år, før sagen blev gennemført, og de måtte rykke sælgeren og landinspektøren flere gange i forløbet. Der kom først fremdrift i sagen efter, at de havde været igennem en retssag anlagt mod sælger i september 2023.

Efter hans opfattelse er den mail, som landinspektøren fremsendte den 15. december 2023, udtryk for dårlig etik. Det var ikke rimeligt, at landinspektøren truede med ikke at færdiggøre sagen, hvis hans hustru ikke rettede ind.

Han blev under sagens forløb bekendt med sælgerens dårlige økonomi og fik indtryk af, at denne kunne være baggrunden for, at salget ikke blev gennemført.

Landinspektør L forklarede, at han blev kontaktet af sælger, B, der ønskede hjælp til at effektuere en arealoverførsel samt skrivning af skøde på det areal, der skulle overdrages. Det var hans opfattelse, at sælger ønskede handlen gennemført hurtigst muligt, idet sælger indledningsvist spurgte til sagens status. Det viste sig, at kommunen i første omgang havde forlagt sagen, men kommunen godkendte den 13. oktober 2021 sagen, hvilket var kort tid efter, den var blevet opmærksom på fejlen. Han orienterede herefter sælger, men han modtog intet svar på sin første forespørgsel, om pantforholdet var bragt i orden, således at sagen kunne sendes til registrering i Geodatastyrelsen. I februar 2022 sendte han en rykker til sælger uden at få svar. Det er ikke ualmindeligt, at en låneomlægning kan tage op til et år. Havde han vidst, at sælger var så utroværdig, havde han nok ageret anderledes. Der må være en grænse for, hvor lang tid og hvor mange gange han skulle rykke sælgeren. Han skulle have bedt om et højere honorar. Klageren og sælgeren havde lavet en aftale, og de var begge parter i sagen.

Han konstaterede efterfølgende, at Gældsstyrelsen havde gjort udlæg i sælgers ejendom. Derefter rykkede han på ny sælgeren. Det gav ikke mening at blive ved med at rykke en sælger, der ikke besvarede henvendelserne. Klager rettede telefonisk henvendelse til ham, og han kontaktede derefter sælger, hvorefter der kom svar fra denne om, at sagen skulle gennemføres, og at sælger straks ville få ordnet pantforholdene. Han blev overrasket over at modtage et brev fra klagers advokat, hvor klageren ville gøre ham erstatningsansvarlig. Hans tillid til begge parter blev da brudt.

Da han sendte mailen af 15. december 2023, anså han det for svært at få sagen, der var præget af flere tillidsbrud, nedtrappet. På grund af den manglende tillid stillede han tre vilkår til klager som betingelse for at færdiggøre sagen. Han fandt det rimeligt at få bekræftet, at der var indgået en aftale mellem sælgeren og klageren om at dele hans salær for arbejdet. Mailen var et forsøg på at genopbygge tilliden mellem ham og klageren. Hvis tilliden skulle genoprettes, skulle truslerne mod ham om en klage til Landinspektørnævnet og et erstatningskrav mod ham ud af verden, mens han gjorde sagen færdig. Klager kunne altid efterfølgende rette henvendelse til nævnet, hvis denne fortsat var utilfreds.

Landinspektørens advokat havde adgang til at komme med bemærkninger. Advokaten anførte navnlig, at landinspektøren efter hans opfattelse ikke havde pligt til at gennemføre sagen. Landinspektøren kunne have valgt at udtræde af sagen, enten fordi sælgeren ikke svarede, eller fordi at tilliden var væk, medmindre der var risiko for, at parterne derved led retstab. Landinspektøren valgte på råd fra ham at gøre det mindre end at udtræde, nemlig at stille vilkår for at gennemføre sagen.

Det var svært at få konflikten nedskaleret på dette tidspunkt, bl.a. fordi der verserede en retssag mellem klager og sælger. Landinspektørens kunde var sælger, men klager og sælger havde aftalt, at omkostningerne skulle deles 50:50. Det var et problem, at landinspektøren ikke havde et egentligt aftaleforhold med klageren. Han opfordrede derfor landinspektøren til at få bekræftet, at klageren vedkendte sig aftalen om betaling af 50 % af omkostningerne. Derfor fulgte der en skriftveksling mellem advokaterne, og da aftalen om betaling blev bekræftet, kunne sagen gennemføres.

Selv om en kunde klager over en landinspektør, har landinspektøren efter advokatens opfattelse fortsat pligt til at gennemføre sagen. Landinspektøren har aldrig givet udtryk for, at køber ikke kunne klage til nævnet efterfølgende.

Landinspektørnævnet udtaler

Spørgsmålene i sagen er, om landinspektør L ved sin behandling af en sag om overførsel af et areal til klagers ejendom har været skyld i en forsinkelse i strid med god landinspektørskik, og om de vilkår, som landinspektøren stillede for at gennemføre registreringen af arealoverførslen, hvorefter klager bl.a. skulle trække sin klage til Landinspektørnævnet tilbage, var i strid med god skik.

Landinspektøren har oplyst, at han af sælgeren af arealet alene var rekvireret til at udarbejde den matrikulære sag om arealoverførsel og tinglyse skødet på det overførte areal. Landinspektøren var således ikke involveret i sælgers bestræbelser på at opnå en låneomlægning i forbindelse med salget af arealet. Landinspektøren har redegjort for, at han flere gange uden at få svar rykkede sælger med det formål at få oplyst, hvornår arealet kunne forventes at være frigjort for pant, indtil sælgers advokat den 14. december 2023 meddelte landinspektøren, at arealet var gældfrit, hvorefter han registrerede arealoverførslen den 26. februar 2024.

Landinspektørnævnet lægger herefter til grund, at landinspektør L udførte opgaven efter anmodning fra sælger, og at landinspektøren udførte sit opdrag inden for rimelig tid efter, at det var muligt for ham. Når registreringen af arealoverførslen først skete 2 ½ år efter, at sælger og køber (klager) havde underskrevet aftalen om arealoverførslen, kan dette ikke tilskrives landinspektørens forhold.

Landinspektørnævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at kritisere landinspektør L for sagsbehandlingstiden i forbindelse med registreringen af arealoverførslen.

Landinspektør L stillede i en mail til af 15. december 2023 til klager som vilkår for at gå videre med sagen bl.a., at klager og sælger betalte hans honorar forud for, at landinspektøren indsendte sagen til Geodatastyrelsen, og at klager anerkendte, at han ikke kunne gøres erstatningsansvarlig for den forsinkede registrering, idet den skyldtes sælgers manglende håndtering af sine låneforhold.

Landinspektørnævnet finder ikke grundlag for at kritisere kravet om forudgående betaling. På baggrund af det oplyste sagsforløb finder nævnet endvidere, at det var rimeligt at stille vilkår om, at klager skulle anerkende, at landinspektøren ikke kunne gøres erstatningsansvarlig for den forsinkede registrering. Nævnet finder således ikke grundlag for at kritisere landinspektør L i anledning af disse vilkår.

Spørgsmålet er herefter, om det var i strid med god landinspektørskik, at landinspektør L stillede som vilkår for at indsende sagen til registrering, at klagen over ham til Landinspektørnævnet blev trukket tilbage.

Landinspektørnævnet lægger til grund, at så længe landinspektøren ikke var udtrådt af sagen, var han den eneste, der havde adgang til at færdiggøre den matrikulære sag, og at klagers retsstilling således var afhængig af, at landinspektøren gennemførte sagen.

En praktiserende landinspektør har i kraft af sin beskikkelse efter landinspektørloven til at udføre matrikulære arbejder pligt til at tåle, at vedkommende kan blive indklaget for Landinspektørnævnet med en eventuel sanktion til følge, jf. bl.a. landinspektørlovens §§ 4, 9 a og 10.

Det var derfor i strid med god landinspektørskik, at landinspektør L over for klager betingede gennemførslen af den matrikulære sag med, at klager trak sin klage til nævnet tilbage.

Nævnet tildeler herefter landinspektør L en irrettesættelse, jf. landinspektørlovens § 10.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildeles en irrettesættelse.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Jakob Lambrethsen