

Om en landinspektørs forsøg på at udøve økonomisk pres for at undgå klage til Landinspektørnævnet

Landinspektørfirma R blev i 2017 rekvireret til at oprette et bygningsblad for en bygning på fremmed grund. Klagerne blev i 2023 opmærksomme på, at der allerede forinden oprettelsen af det nye bygningsblad i 2017 eksisterede et bygningsblad i tingbogen. Tinglysningsretten anførte, at de i 2017 ikke opdagede det eksisterende bygningsblad, da det alene fandtes i en indscannet version, som ikke var digitalt søgbar. Klagerne tog kontakt til Landinspektørfirma R i sommeren 2023 med henblik på, at Landinspektørfirma R påtog sig det økonomiske ansvar forbundet med nedlæggelsen af det dobbeltoprettede bygningsblad.

Landinspektør L oplyste i september 2023 til klagerne, at landinspektøren, som i 2017 havde oprettet bygningsbladet, ikke længere var ansat i Landinspektørfirma R, samt at det ville kræve tid at sætte sig ind i en 5 år gammel sag. Yderligere oplyste Landinspektør L til klagerne, at han forbeholdt sig ret til at få dækket omkostninger til at løfte bevisbyrden ved en uberettiget klage. Klagerne opfattede dette som et økonomisk pres for at undgå klage til Landinspektørnævnet.

Landinspektørnævnet fandt, at det var i strid med god landinspektørskik, at Landinspektør L havde forsøgt at udøve et pres på klagerne ved at tage forbehold om et økonomisk krav for at undgå at blive indklaget for Landinspektørnævnet. Øvrige klagepunkter gav ikke anledning til kritik af Landinspektør L.

Landinspektør L blev tildelt en irettesættelse.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-3084/2023: A og B, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 26. februar 2025 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 4. september 2023 modtaget en klage fra A og B over landinspektør L.

Klagen omhandler den kommunikation, som klagerne havde med landinspektør L vedrørende det eventuelle økonomiske ansvar forbundet med nedlæggelse af et bygningsblad for en bygning på fremmed grund beliggende X-vej 92B, ... på matr.nr. 35

Klagen indeholder følgende klagepunkter over landinspektør L:

- manglende vejledning om muligheden for at klage til Landinspektørnævnet.
- manglende eller sen besvarelse af henvendelser.
- økonomisk pres med det formål at undgå en klage over landinspektøren til Landinspektørnævnet.
- uberettiget krav om dokumentation.

Sagens omstændigheder

Landinspektørfirma R blev i 2017 rekvireret af ejendomsmæglerfirmaet T til at oprette et bygningsblad i tingbogen for en bygning på fremmed grund beliggende X-vej 92B, Oprettelsen af bygningsbladet var foranlediget af, at klagerne havde købt bygningen. Af købsaftalen fremgik følgende tekst om oprettelse af bygningsnummer til bygning på lejet grund: *”Så snart handlens vilkår er afklarede og køber er godkendt i foreningen, foranlediger [T] at der oprettes et bygningsnummer via en landinspektør for sælgers regning, således at der kan tinglyses skøde på ejendommen...”*

Klagerne nedrev efterfølgende bygningen og lod en ny bygning opføre på adressen. Klagerne blev i marts 2023 i forbindelse med salg af den nyopførte bygning bekendt med, at der i 2017, da Landinspektørfirma R oprettede et bygningsblad, allerede eksisterede et bygningsblad i tingbogen for den daværende bygning.

Tinglysningsretten oplyste efter henvendelse fra klagerne, at Tinglysningsretten i 2017 ikke opdagede det eksisterende bygningsblad 20 i tingbogen, da bygningsbladet alene fandtes i en indscannet version, som på daværende tidspunkt ikke var digitalt søgbar. Pågældende bygningsblad var derimod blevet digitalt søgbart i Tinglysningsrettens systemer i 2023.

Klagernes første henvendelse til Landinspektørfirma R, der angår ansvaret for det dobbeltoprettede bygningsblad, skete ved mail af 13. juni 2023. Landinspektør L reagerede på denne henvendelse den 6. juli 2023. Efter at klagerne i mail af 6. juli og 17. august 2023 havde henvendt sig på ny, skrev landinspektør L i mail af 17. august 2023 til klagerne bl.a., *”Jeg beklager, at der ikke er svaret på 2 mails modtaget i ferieperioden, men det er ikke rimeligt at forvente, at en 5 år gammel sag skal besvares her og nu i en ferieperiode. Jeg vil gerne se på om der er begået fejl, men jeg må have en rimelig frist til at undersøge sagen.”*

Landinspektør L vendte herefter i en mail af 3. september 2023 tilbage til klagerne og anførte bl.a.:

”I dine mails påstår du at [Landinspektørfirma R] v/ landinspektør [M] har begået fejl og at jeg skal dække omkostninger til [Landinspektørfirma S] samtidig med at du pålægger mig at redegøre for forhold, som du burde være fuld bekendt med via dine rådgivere.

Endvidere truer du med at indbringe mig for Landinspektørnævnet, for ikke at svare hurtigt nok på forhold, der har foregået for snart 6 år siden og som er udført af tidligere medarbejder landinspektør [M].

Jeg skal hermed varsle, at jeg forbeholder mig ret til at gøre krav gælden, for den tid jeg anvender på at gennemgå sagen og besvare dine mails.

Du opfordres hermed til at bekræfte modtagelsen af denne mail samt til at frafalde et hvert krav over for [Landinspektørfirma R].”

Efter at have modtaget en ny mail fra klagerne senere den 3. september 2023 skrev landinspektør L i mail af 4. september 2023 til klagerne bl.a.: *”Jeg gør opmærksom på, at du ikke har dokumenteret, at der er begået fejl, men lægger bevisbyrden over på [Landinspektørfirma R].*

Jeg forbeholder mig derfor ret til at få dækket omkostninger til at løfte bevisbyrden ved en uberettiget klage.”

Parternes synspunkter

Klagerne, A og B, har anført, at landinspektør L konkret adspurgte til ankemuligheder ikke har oplyst klagerne om muligheden for at klage til Landinspektørnævnet.

De har videre anført, at landinspektør L flere gange først har besvaret mails efter, at han telefonisk var blevet rykket for svar.

De har også anført, at landinspektør L ikke har været berettiget til at forbeholde sig ret til at få dækket omkostninger til at redegøre for sagens forløb. De har oplevet, at det økonomiske forbehold *”benyttes til at presse os til at trække klagen tilbage, uden at eskalere til Landinspektørnævnet”*.

Endelig har de anført, at landinspektør L uberettiget har bedt om at få tilsendt dokumentation for sagens forløb, idet de har anført: *”[L] fortsætter konsekvent med at bede os om dokumentation for forløbet, uden at angive, hvilken type dokumentation der ønskes. Vi har sendt tinglysnings svar samt relevante oplysninger, hvori forløbet er dokumenteret i tilstrækkelig grad til, at Tinglysningsretten har imødekommet anmodningen, og vi mener ikke, at [L] med rette kan bede om yderligere dokumentation.”*

Landinspektør L har anført bl.a. at klagerne ikke var kunde hos Landinspektørfirma R. Bygningsblad 20 eksisterede ikke i tinglysningsnotitsen på det tidspunkt, hvor landinspektør M, der ikke længere er ansat i landinspektørfirmaet, anmeldte bygningsblad 92. Landinspektørfirma R har ikke handlet ansvars-pådragende. Han har om besvarelsen af klagernes henvendelser anført:

Med henvisning til at landinspektør [M] ikke længere er ansat i [Landinspektørfirma R] har det ikke været muligt at servicere henvendelser fra [B], uden at skulle tilsidesætte andre presserende opgaver. I [Landinspektørfirma R] prioriterer vi god landinspektørsikring højt herunder at besvare alle henvendelser indenfor rimelig tid. Men det har også været nødvendigt at prioritere betalende kunder.”

Møde i nævnet

Den 20. januar 2025 afholdtes møde i nævnet, hvor klager, B, var mødt, og landinspektør L deltog via videoforbindelse (Skype), og hvor de havde lejlighed til at supplere deres skriftlige indlæg.

B forklarede, at de tog kontakt til Landinspektørfirma R, da de blev bekendt med, at der var sket dobbeltoprettelse af bygningen i tingbogen. De mente, at det ville være rimeligt, at landinspektørfirmaet medvirkede til at afholde udgifterne til at rette den fejl, som firmaet havde begået. De forventede derfor, at landinspektørfirmaet ville melde sagen til firmaets ansvarsforsikring. Dette blev dog afvist af landinspektør L, og sagen trak ud.

Det var hans opfattelse, at han havde gjort et erstatningskrav gældende over for landinspektørfirmaet og var uforstående overfor, hvorfor landinspektør L blev ved med at forlange yderligere dokumentation for sagens forløb. Han var overbevist om, at landinspektør L ikke havde vejledt om, at de skulle opføre et konkret erstatningskrav, før firmaet ville sende sagen til ansvarsforsikringen.

Han fandt det kritisabelt, at landinspektør L ikke havde oplyst dem om klagemulighederne, herunder muligheden for at klage til Landinspektørnævnet.

Landinspektør L udøvede endvidere et uberettiget pres på dem ved at tage forbehold om at få dækket sine omkostninger til sine undersøgelser, såfremt klagen til Landinspektørnævnet viste sig uberettiget.

Landinspektør L forklarede, at han grundet sagens alder havde brug for tid til at sætte sig ind i sagen, da klagerne henvendte sig. Landinspektøren, som havde oprettet bygningsbladet i 2017, var ikke længere ansat i landinspektørfirmaet. Klagerne havde henvendt sig i sommerferieperioden, og han var overbevist om, at han telefonisk havde oplyst klagerne om, at deres henvendelser ikke kunne besvares inden for 8 dage i ferieperioden.

Hans indledende undersøgelser af sagen viste, at der i 2017 ikke fandtes andre bygninger, som kunne fremsøges i tingbogen. Han mente derfor, at landinspektørfirmaet ikke havde begået en fejl.

Han anså ikke klagernes henvendelser som grund til, at sagen blev anmeldt til landinspektørfirmaets ansvarsforsikring. Han mente, at han telefonisk havde oplyst klagerne om, at de skulle fremsætte et konkret krav mod landinspektørfirmaet, hvis sagen skulle anmeldes til ansvarsforsikringen. Det er normal procedure, at landinspektørfirmaet sender en sag til ansvarsforsikringen, hvis firmaet har begået fejl og modtaget et direkte erstatningskrav. Hvis man blot sender en mail og beder om at få betalt en regning, anmelder firmaet det ikke til ansvarsforsikringen.

Han havde ikke orienteret klagerne om muligheden for at klage til Landinspektørnævnet, da han opfattede klagernes henvendelse alene som et spørgsmål om placering af det økonomiske ansvar for det fejloprettede bygningsblad. På dette tidspunkt var han ikke klar over, at klagerne var utilfredse med hans adfærd.

Efter hans opfattelse brugte klagerne muligheden for at klage til Landinspektørnævnet som et pressionsmiddel, da klagerne ville indsende en klage til nævnet, hvis landinspektørfirmaet ikke betalte den ønskede erstatning.

Han medgav, at hans mails kunne forstås således, at hans økonomiske forbehold ville blive udløst af en uberettiget klage til Landinspektørnævnet. De omkostninger, som han tog forbehold for at få dækket, drejede sig dog om den tid, som han i forbindelse med en erstatningssag skulle bruge på at sætte sig ind i sagen og løfte bevisbyrden for, at der ikke var begået fejl. En klage til Landinspektørnævnet ville han behandle uden beregning.

Landinspektørnævnet udtaler

Klagerne har anført, at landinspektør L konkret adspurgt til klagemuligheder ikke oplyste dem om muligheden for at klage til Landinspektørnævnet.

Landinspektøren har hertil forklaret, at han ikke oplyste klagerne om muligheden for at klage til Landinspektørnævnet, da han ikke forstod det således, at klagerne på daværende tidspunkt var utilfredse med hans adfærd, men at de alene ønskede at gøre et erstatningskrav gældende over for landinspektørfirmaet.

Landinspektørnævnet finder under disse omstændigheder, at landinspektør L ikke havde pligt til at vejlede klagerne om adgangen til at klage til nævnet. Da der således ikke er grundlag for kritik af landinspektøren, frifindes han på dette punkt.

Landinspektørnævnet bemærker dog, at landinspektør L kunne have vejledt klagerne bedre om, hvordan de i givet fald skulle fremsætte et erstatningskrav, men at dette ikke i sig selv giver nævnet anledning til kritik af landinspektøren.

Klagerne har også anført, at landinspektør L flere gange først besvarede mails efter, at han telefonisk var blevet rykket for svar, og at han derved var skyld i, at sagen trak ud.

Landinspektøren har forklaret, at han besvarede klagerens henvendelser, så hurtigt han efter omstændighederne kunne, og at klagerne havde henvendt sig i sommerferieperioden, hvorfor landinspektøren havde en længere svartid end normalt.

Klagerne henvendte sig første gang til landinspektørfirmaet ved mail af 13. juni 2023. Landinspektøren reagerede på denne henvendelse den 6. juli 2023. Landinspektøren beklagede i mail af 17. august 2023 over for klagerne, at han ikke før dette tidspunkt havde besvaret to mails modtaget i ferieperioden og oplyste, at han måtte have en rimelig frist til at undersøge sagen.

Landinspektørnævnet finder efter en samlet vurdering af forløbet, at landinspektøren ikke kan kritiseres for sin svartid, hvorfor klagen over, at landinspektøren skulle have besvaret klagerens henvendelser for sent, må anses for åbenbart grundløs.

Klagerne har endvidere anført, at landinspektør L uberettiget har fremsat krav om fremsendelse af yderligere dokumentation som bevis for, at landinspektørfirmaet har begået fejl.

Landinspektørnævnet finder ikke grundlag for at kritisere landinspektør L på dette punkt, som må anses som åbenbart grundløst.

Klagerne har endelig anført, at landinspektør L har udøvet et økonomisk pres på dem for at få dem til at trække deres erstatningskrav tilbage og for at undgå at blive indklaget for Landinspektørnævnet.

Ved mail af 3. september 2023 omtalte landinspektør L klager B's trussel om at indbringe ham for Landinspektørnævnet, hvorefter landinspektøren i det følgende afsnit i mailen forbeholdt sig ret til *"at gøre krav gældende, for den tid jeg anvender på at gennemgå sagen og besvare dine mails"*.

Det fremgår af en mail fra B senere samme dag, at han oplevede dette svar som svært truende, *"hvor du skriver, at du vil bringe et økonomisk krav på banen, hvis vi sender en klage til Landinspektørnævnet."*

Hertil svarede landinspektør L den 4. september 2024 bl.a., at *"en indberetning til Landinspektørnævnet betragtes som en meget alvorlig sag..."*

Jeg gør opmærksom på, at du ikke har dokumenteret, at der er begået fejl, men lægger bevisbyrden over på [Landinspektørfirma R].

Jeg forbeholder mig ret til at få dækket omkostninger til at løfte bevisbyrden ved en uberettiget klage."

Efter en naturlig forståelse af disse mails finder Landinspektørnævnet, at landinspektør L har forsøgt at udøve et pres på klagerne ved at tage forbehold om et økonomisk krav for at undgå at blive indklaget for Landinspektørnævnet.

Landinspektørens forklaring om, at mailene ikke skal forstås som et forbehold om at rejse krav, hvis sagen kom i nævnet, kan ikke føre til en anden vurdering.

Landinspektør L har herved handlet i strid med god landinspektørskik.

Landinspektørnævnet tildeler herefter landinspektør L en irrettesættelse jf. § 10, stk. 1, i lov om landinspektørvirksomhed¹.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildeles en irrettesættelse.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Jakob Lambrethsen

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