

A havde slutningen af 1998 købt en bygningslod med et areal på 5000 m² af en råstofentreprenør, som selv skulle beholde den resterende del af den samlede landbrugsejendom på 9 ha. Landinspektør L, som flere gange havde udført arbejder for råstofentreprenøren, var af denne blevet rekvireret til at foretage arealoverførslen. I januar 2001 klagede A til Landinspektørnævnet over, at arealoverførslen endnu ikke var gennemført.

Som udgangspunkt fandt landinspektørnævnet, at en ekspeditionstid fra slutningen af 1998 til juli 2001, hvor sagen blev indsendt indsendt til Kort- og Matrikelstyrelsen, for meget lang. Imidlertid var forløbet af arealoverførselssagen kompliceret af, at der mellem råstofentreprenøren og klageren verserede en retssag vedrørende sætningsskader på bygning forårsaget af gravearbejde. Landinspektørnævnet fandt ikke grundlag for kritik af landinspektøren, dels fordi det var godtgjort, at der i forholdet mellem landinspektøren og ejeren som rekvirent har været tale om et normalt tidsforløb, dels fordi der ikke forelå oplysninger, der kunne godtgøre, at landinspektøren ikke med rette kunne gå ud fra, at klageren som køber i tilstrækkelig grad gennem sælgers advokat og egen advokat har fået nødvendig orientering om sagsforløbet og det påregnede tidsforbrug for handlens berigtigelse.

I Landinspektørnævnets sag nr. 226: A mod landinspektør L afsagde nævnet den 31. august 2001 følgende

KENDELSE:

I brev af 16. januar 2001 har A klaget over landinspektør L's manglende færdiggørelse af en arealoverførselssag vedrørende matr.nr. 2d, hvoraf klageren har erhvervet bygninger og et areal på 5000 m².

I brevet står der bl.a.:

”Min klage går ud på at der i denne sag er fremkommet særdeles lange ventetider mellem de forskellige ting der foregår i en udstykning. Min personlige opfattelse er, at megen af den tid der bliver brugt fra L's side bare er for at få tiden til at gå. Dog uden at lave noget, der kan nedsætte ekspeditionstiden i den udstykning der skal foregå omkring vores matr.nr.

Ved tidligere henvendelser til L har jeg faktisk aldrig fået et svar der kunne frembringe en forståelse af, hvor lang tid der skal gå før denne sag kan afsluttes.

Ved henvendelse til Kort- og Matrikelstyrelsen i dag den 16-01-2001 har jeg fået oplyst, at de ikke har modtaget noget, der skulle kunne vise noget af det stykke jord vi købte for over 2 år siden, fra L som står for udstykningen.

....”.

I skødet står der bl.a. følgende:

”Undertegnede Grus- og Stenleje Aps, sælger, skøder og alene betinget af købesummens berigtigelse samt udstykningens approbation overdrager herved til B og A,

følgende:

Del 1 af matr.nr. 2-d af areal ca. 5.000 m². Arealets udstrækning i marken er aftalt. Så snart opmåling foreligger udfærdiges tinglysningsrids af landinspektør L,

....”.

I brev af 22. februar 2001 har landinspektør L fremsat sine bemærkninger til den fremsatte klage. I brevet står der bl.a.:

”....

Den matrikulære sags indhold er, at ejendommen matr.nr. 2-D af areal 9.0 ha ønskes opdelt således, at jorden overføres til en anden ejendom tilhørende enten ejeren af grus- og Stenleje Aps. eller en anden landbrugsejendom indenfor ejerkredsen af selskabet. Ejendommen er på 9.0 ha hvoraf ca. 8.6 ha ønskes overført.

Indledning

A er ikke min klient.

Indledende må fastslås, at A og B køber en beboelse beliggende midt i et aktivt råstofområde og at det med sælger aftales, at bygningslodden først kan fremkomme afmærket i marken, når råstofindvinding og retablering er meldt afsluttet til undertegnede. Det var kendt, at retableringen af området også ville berøre den afhændede del af ejendommen. I den matrikulære sag står min klient som ejer af såvel markjord som bygningslod.

....

Om sagens forløb

Sagen indledes den 3. juli 1998 som en sag rekvireret af Grus- og Stenleje Aps. (efterfølgende kaldet ejeren)

Ejendommen 2-D ønskes opdelt med en bygningslod på ca. 5000 m² og jorden ønskes tillagt en anden ejendom tilhørende firmaet. Sagen haster ikke, da ejendommen 2-D er under råstofindvinding og der ikke foreligger nogen detaljeret plan for en afslutning af gravearbejdet nord forvej, hvor bygningslodden er beliggende.

....

Ultimo 1998 oplyses, at en del af ejendommen med bygningerne sælges til B og A.

19. Feb. 1999 foretages indledende opmåling efter påvisning i marken af den grænse som efter råstofindvindingen skal være endelig grænse. Der foretages kun foreløbig afmærkning med træpæle, fordi arealet skal reguleres som led i den senere indvinding. Der er mellem parterne

enighed om skelafgrænsningen og det står klart, at endelig afmærkning m.m. afventer endelig opmåling og retablering af grusgraven.

20. april 1999 retter A telefonisk henvendelse hertil om materiale vedrørende opmålingen ”da han er kommet i klemme”. Han henviser til Landbocentret, hvor han arbejder. Jeg foreslår, at han drøfter sagen med sælger, som sædvanligvis er en rolig mand med sans for pragmatiske løsninger. Sagen drejer sig – efter det oplyste – om, at udhuset har slået revner angiveligt på grund af gravearbejde tæt ved. Jeg må selvfølgelig afvise at udlevere materiale uden min klients tilsagn.

24. juni fremsendes en skitse af en bygningslod på 3967 m² til ejerens godkendelse og det meddeles, at jeg er klar til endelig beregning og skelafmærkning. Endvidere præciseres, at det af hensyn til den matrikulære sag skal afgøres til hvilken ejendom jorden skal lægges.

11. Aug. 1999 anmoder Advokat C telefonisk om ”rids” i forbindelse med verserende erstatningssag. 19. Aug svares, at mine klienter er på ferie og at jeg ikke p.t. har bemyndigelse til at sende en skitse. Konklusionen blev senere, at materiale i sagen ikke skulle fremkomme herfra, idet Advokat D håndterer sagen på grundlag af tilsendt materiale. Jeg går herefter ud fra, at de to advokater holder fornøden kontakt om sagen og at sædvanlig kontakt om handlen med bygningslodden foregår mellem dem.

Den 29. september 1999 godkender ejeren bygningslodden på 3967 m² og 11. okt. 1999 tilgår sagen Jordbrugskommissionen for ... Amt.

12. oktober 1999 tilsendes bemyndigelse m.m. til min klient og jeg anmoder om besked om, hvornår den endelige skelafmærkning kan finde sted af punkterne 220, 242, 241 og 208

10. nov. anmodes om tinglysningsrids af den endelige bygningslod og det tilgår Advokat D den 11. nov. 1999.

Den 10. dec. 1999 afslår Jordbrugskommissionen for Amt ansøgning om arealoverførsel af jorden til ejendommen 2-K m.fl.

25. jan. 2000 gøres rede for sagens muligheder og der lægges op til et møde til drøftelse heraf. Resultatet heraf er, at der skal afholdes møde med Jordbrugskommissionen for Amt, et møde som afholdes den 5. juni 2000 6. juni anmodes ejeren om tilkendegivelser vedr. råstofindvindingen.

12. juli 2000 anmoder Advokat D om nyt tinglysningsrids i forbindelse med relaksation og belåning af bygningslodden og ridset fremsendes den 13. juli 2000.

7. august 2000 anmodes Amt råstofkontoret om tilkendegivelse i forhold til råstofstilladelsen med henblik på at reducere tidsrammen for råstofstilladelsen.

11. august 2000 rykker A for oplysninger om sagens færdiggørelse. Jeg redegør for sagens stadi herunder, at det videre forløb afhænger af sælgers beslutninger i sagen.

31. aug. 2000 modtages svar fra Råstofkontoret og den 14. sep. redegøres herfor overfor ejeren. Der vedlægges udkast til fornyet ansøgning til Jordbrugskommissionen for Amt. Fornyet ansøgning sendes 18. okt. 2000.

I brev dateret 6. nov. 2000 fra Landinspektørnævnet anføres i klagerens skrivelse at denne mangler skelpæle. I telefax dateret 8. nov. 2000 søger jeg oplyst fra ejer og Advokat om der er noget til hinder for, at de resterende skelpæle sættes uanset, at sagen matrikulært ikke er endelig afklaret. Det oplyses fra Advokaten, at afmærkning kan foregå og fra ejer ligeså, idet denne præciserer, at retableringen først nyligt var afsluttet. samme dag sættes de resterende skelpæle.

23. november 2000 modtages svar fra Jordbrugskommissionen for Amt, som giver mulighed for den ønskede arealoverførsel på visse betingelser. Ejeren anmodes om at overveje om betingelserne kan imødekommes eller om andre løsninger skal findes. Primo jan. 2001 fastslås af min rekvirent, at en ny løsningsmodel, som indebærer overførsel af jorden til en anden landbrugsejendom, skal søges gennemført og den 13. Feb. udsendes udkast til ansøgning. Ansøgning til Jordbrugskommissionen for Amt afsendes den 16. Feb. 2001.

....

Konklusion:

Jeg kan ikke på nogen måde acceptere klagers udtryk, som antyder en viljestemt forsinkelse af sagen. Der er ganske enkelt tale om en sag, som alle fra begyndelsen vidste kunne tage tid og som må følge de anvisninger min klient giver.

Det er den dag i dag ikke muligt at fastslå, hvornår sagen er endelig godkendt. En forventning kunne være omkring 6 måneder fra nu afhængig af behandlingstiden i Jordbrugskommissionen for Amt m.m.

Klager har selv ved sin adfærd og egne aktiviteter i sagen, herunder ikke mindst det forhold at en tvist mellem sælger og køber bliver resultatet, medvirket stærkt til at ændre orienteringsniveauet i sagen. Klager har tilsyneladende ikke ønsket at benytte sin egen Advokat, som gennem Advokat D eller undertegnede let kunne have fået det korrekte indtryk af de problemer, der kan være i en sådan sag.

Jeg er ikke bekendt med, at klager har søgt sagen oplyst gennem ejers Advokat.

Jeg er ansvarlig for at fremme den matrikulære sag fornuftigt i forhold til min klient i den takt som løbende er aftalt og på en måde, som tilgodeser hans interesser. Jeg er ikke ansvarlig for købers forventninger i forhold til handlen med min klient.

....”.

Den 6. juni 2001 afholdtes møde i nævnet. Indklagede landinspektør L var mødt. Klageren A havde telefonisk meddelt, at han ikke gav møde.

Landinspektør L forklarede bl.a., at en råstofentreprenør, som han løbende udfører landinspektørarbejder for, havde købt landbrugsejendommen matr.nr. 2d, med henblik på råstofudvinding. Råstofentreprenøren var klar over, at han ikke kunne beholde bygningerne, og han rekvirerede derfor indklagede telefonisk til at undersøge mulighederne i sagen, bl.a. under hensyn til et forestående generationsskifte i entreprenørfirmaet. Råstofentreprenøren havde ikke hast med at få fraskilt bygningerne, idet råstofindvindingstilladelser normalt gives for 10 år ad gangen. Han har gennemført lignende sager for den pågældende, og de har normalt været 3 år, enkelte sager endog op til 5 år. I februar 1999 var han i marken sammen med både køberne og sælgeren for at fastlægge afgrænsningen af grunden. Det blev udtrykkeligt forklaret for køberne, at skellene ikke var endelige. Det videre tidsmæssige forløb i sagen blev ikke drøftet.

Han har ikke haft indflydelse på, hvordan handelen foregik mellem parterne. Han var ikke klar over, at køberen har betalt ejendomsskatter for hele ejendommen. Der er imidlertid tale om et refusionsproblem, der sandsynligvis kunne have været løst med sælger. Der er fra sælgers side ikke økonomiske problemer i sagen.

Han har ikke haft mulighed for at fremme sagens gennemførelse uden efter nærmere aftale med advokat D. Han kontaktede ikke selv køberne, idet det var aftalt, at det var advokaten, der skulle forestå kontakten til dem. På grund af retssagen mellem køberne og sælgeren var det også naturligt, at informationspligten var hos advokaten.

Sælgeren har på intet tidspunkt rykket ham for sagens afslutning. Han har heller ikke rykket sælgeren for en afgørelse af, til hvilken ejendom jordene skulle overføres. Det første forslag til jordenes afhændelse blev forkastet, idet sælgeren købte en landbrugsejendom, hvortil jorden kunne overføres. Han har ikke overfor køberne haft mulighed for at fastsætte en dato for sagens afslutning, men køberne er blevet informeret om, hvad der er sket i sagen. Medio 2000 var belåningen på plads og i juli 2000 udfærdigede han tinglysningsrids. Jordbrugskommissionens tilladelse blev givet den 4. maj 2001. Sagen mangler udfærdigelse af et arealoverførelsesskøde fra entreprenørselskabet til entreprenøren selv.

I brev af 2. juli 2001 har indklagede oplyst til nævnet, at sagen nu er indsendt til Kort- og Matrikelstyrelsen, og at der siden mødet i nævnet er foretaget opmåling til en spildevandsdeklaration, som samtidig er sendt til tinglysning.

Landinspektørnævnet udtaler

Der er ikke i skødet mellem sælger og klageren fastsat nogen frist for den matrikulære sags færdiggørelse.

Som udgangspunkt må en ekspeditionstid fra slutningen af 1998 til juli 2001, hvor sagen indsendes til Kort- og Matrikelstyrelsen, anses for meget lang.

Som sagen foreligger oplyst, findes det imidlertid godtgjort, at der i forholdet mellem landinspektøren og ejeren som rekvirent har været tale om et normalt tidsforløb. Endvidere foreligger der ikke oplysninger, der godtgør, at landinspektør L ikke med rette kunne gå ud fra, at klageren som køber i tilstrækkelig grad via sælgers advokat og egen advokat har fået nødvendig orientering om sagsforløbet og det påregnede tidsforbrug for handlens berigtigelse.

Det forhold, at klageren ikke gav møde for nævnet, indebærer endvidere, at det ikke nærmere er afklaret, på hvilken måde tvisten mellem sælger og køber har haft indvirkning på klagerens opfattelse af tidsforbruget. Fra det tidspunkt, hvor klageren direkte har rykket landinspektøren for sagens afslutning, må sagen imidlertid anses for fremmet på rimelig måde, ligesom klageren må anses for at have fået fornøden orientering om sagsforløbet fra landinspektøren. Endelig findes det ikke godtgjort, at landinspektøren skulle have givet urigtige oplysninger.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for kritik af landinspektøren.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Niels Rohde Nielsen

Sigrid Ballund

Niels Krogsgaard