

Landinspektør L var af A rekvireret til at gennemføre en sag om udstykning og arealoverførsel. A klagede over, at L havde været 13 ½ måned om at ekspedere sagen. Nævnet fandt, at det ikke kunne bebrejdes landinspektøren, at han i ca. 1 ½ måned stillede sagens videre udarbejdelse i bero, da han blev bekendt med den uoverensstemmelse, der var mellem køberne og sælgeren A om, hvad handelen og dermed det matrikulære arbejde egentlig omfattede.

Derimod fandt nævnet, at det kunne bebrejdes landinspektøren, at han lod sagen ligge, da han modtog brev fra A's advokat om, at købernes betingelser for handelen var opfyldt. Selv om L var klar over, at A ønskede sagen fremmet mest muligt, lod han sagen ligge, indtil han ca. 1 ½ måned senere blev bekendt med købernes accept. Nævnet fandt desuden, at landinspektøren havde forsinket sagens ekspedition ved først at indhente dommerattest så sent i sin sagsbehandling, at sagens færdiggørelse reelt kun afventede modtagelsen heraf.

Landinspektørnævnet fandt, at de påtalte forhold indebar en tilsidesættelse af pligterne efter landinspektørlovens § 7 og tildelte L en advarsel.

Ved fastsættelsen af sanktionen indgik, at klageren selv havde medvirket til sagens forsinkelse, dels ved over for køberne at tilbageholde oplysninger, der havde betydning for omfanget af de matrikulære arbejde, dels ved i over en måned at undlade at betale regningen for L's arbejde, selv om L var berettiget til at holde sin ydelse tilbage, indtil han havde modtaget betalingen herfor.

I Landinspektørnævnets sag nr. 265: A mod landinspektør L afsagde nævnet den 2. februar 2005 følgende

KENDELSE:

I et brev af 1. marts 2004 har A bl.a. klaget over, at landinspektør L ikke med den fornødne hurtighed har fremmet en sag om arealoverførsler og udstykning vedrørende klagerens ejendom, matr.nr. 2e, m.fl.

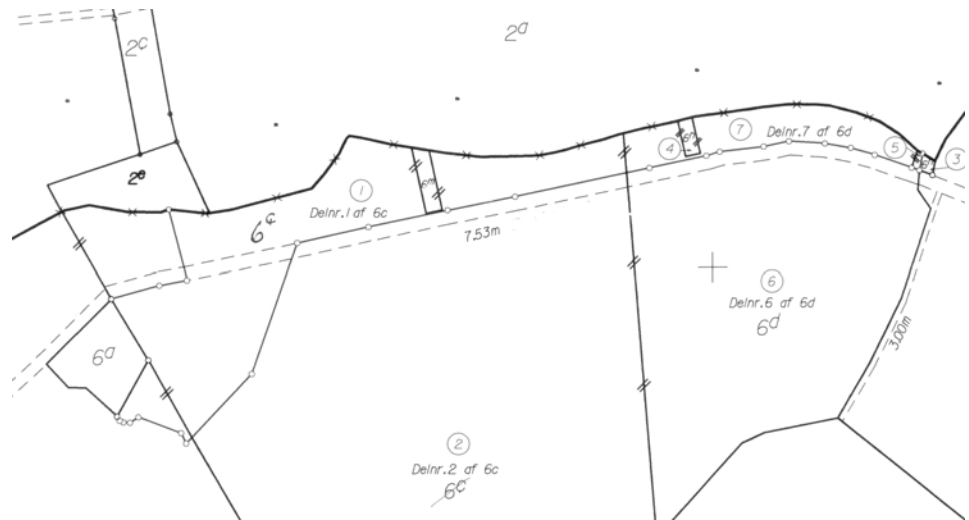


Fig. Udsnit af den matrikulære sags ændringskort.

I brevet af 1. marts 2004 står der bl.a.:

”....

Hovedårsag er al for lang ekspeditionstid

Den 10.10.02 havde køber og sælger underskrevet slutseddel og landinspektøren blev straks bedt om at gå i gang med arbejdet. Landinspektøren afleverede arbejdet til undertegnede samt advokat ca. 24.11.03. Ekspeditionstid: 13 ½ måned.

Køber og sælger har hele tiden ekspederet papirer til underskrift på rekordtid.

Ca. 15.12.02 opstår problemer mellem køber og sælger vedrørende ”vej-ret” 6N-6M.

Landinspektøren orienteres pr. telefon inden jul at B Gods ApS er indforstået med salg af jordstriber, sagen forsinkes hermed godt 1 måned inkl. jul og nytår.

Det er svært for undertegnede at vurdere, hvor meget tingene bliver forsinket af afventelse af ekspedition i de offentlige kontorer, men sagen ligger helt stille i flere måneder omkring foråret 2003, ca. 3 måneder.

Landinspektøren oplyser desuden at han ikke har tid til sagen, da han har travlt med andre opgaver.

D. 02.05.03 kontaktes L for at få gang i sagen. Han får 2 dages frist ellers overgives sagen til landinspektørnævnet.

Der er blevet deponeret et beløb på kr. 980.000,- i forbindelse med handelen til en gennemsnitsrente på 5,92%

....”

Landinspektør L har i et brev af 2. maj 2004 redegjort for den matrikulære sags forløb og udvikling.

Det fremgår af sagens oplysninger, at L den 31. oktober 2003 af A blev rekvireret til at foretage udstykning af dennes landbrugsejendom matr.nr. 2e m.fl., med henblik på afhændelse af bygninger til helårsbeboelse for køberne.

Den 8. november 2004 afholdtes møde i Landinspektørnævnet, hvorunder L afgav forklaring. A havde meddelt nævnet, at han ikke kunne afsætte tid til mødet.

Med udgangspunkt i sine skriftlige bemærkninger til klagen gennemgik landinspektør L forløbet af udstykningssagen. Det følgende er nævnets sammenskrivning af landinspektørens redegørelse for den matrikulære sags forløb og udvikling i brev af 2. maj 2004 suppleret med hans forklaring under mødet i nævnet.

Efter rekvisitionen den 31. oktober 2002 fremskaffede L måloplysninger, digitalt matrikelkort, ejendomsoplysninger og servitutter.

Den 14. november 2002 mødtes L med A for at aftale skelforløbet. L oplyste i den forbindelse A om ejendomsforholdet angående matr.nre. 6m og 6n, der udgjorde 3 arealer, der gik på tværs af den mark, der skulle udstykkes. Disse arealer ejedes af B Gods ApS. A mente ikke, at det var nødvendigt at foretage noget matrikulært angående de 2 matrikelnumre, og L anbefalede herefter A at redegøre for de faktiske forhold overfor køberne, der måske var af den opfattelse, at de købte hele den pågældende mark.

Under en efterfølgende opmåling fandt L nogle skelrør mod ejendommen matr.nr. 6a, som han ikke havde fået oplysninger om fra Kort- og Matrikelstyrelsen. Han rekvirerede herefter yderligere oplysninger og måleblade i styrelsen.

Sagens videre forløb var herefter ifølge L således:

6. december 2002:

L foretog opmåling og afsætning af skellene. Han foreviste de nye skel for køberne, der ikke af A var blevet orienteret om, at de ikke havde erhvervet hele marken nord for vejen, da marken består af 3 stykker. Dette harmonerede ikke med deres planer om anlæg af en lang hestefold. L oplyste dem om mulighederne for at erhverve det pågældende areal.

10. december 2002:

L sendte redegørelse med oversigtskort til købernes advokat.

Han redegjorde over for A om forløbet og afventede, at A fandt en løsning.

20. december 2002

L modtog brev fra købernes advokat om, at handelen først kunne godkendes, når ejeren af matr.nre. 6m og 6n havde godkendt, at disse

matrikelnumre blev overført til det areal, som hans klienter skulle købe af A.

27. januar 2003:

L modtog accept af arealoverførslen fra ejeren af matr.nr. 6m og 6n samt fra A.

18. marts 2003:

L modtog brev fra As advokat, hvoraf fremgik, at hverken han eller købernes advokat var blevet informeret af A om sagens løsning.

19. marts 2003:

L genoptog og omarbejdede sagen og foretog yderligere opmålinger samt afsatte nye skel som følge af arealoverførslen af matr.nre. 6m og 6n.

3. april 2003:

L foretog beregning af de nye skel for matr.nr. 6m og 6n, undersøgte servitutter samt foretog yderligere afmærkning og opmåling.

14. april 2003:

L modtog ”trussels”-e-mail fra A.

15. april 2003:

L svarede herpå.

15. april 2003:

L sendte ændringskort, skematisk redegørelse og tinglysningsrids til A samt parternes advokater.

1. maj 2003:

L sendte bemyndigelse til udstykning og arealoverførsel til A og køberne.

6. maj 2003:

L fremsendte overdragelsesdokument og erklæring til Jordbrugskommissionen til underskrift hos A.

12. maj 2003:

L indgav ansøgning til Jordbrugskommissionen med anmodning om hastebehandling.

27. maj 2003:

L fremsendte sagen til Kommune til godkendelse.

3. juni 2003:

L modtog brev fra A´s advokat om, at skøde var udarbejdet.

12. juni 2003:

Jordbrugskommissionens tilladelse forelå.

11. juli – 3. august 2003:

L´s kontor holdt ferielukket.

14. juli 2003:

.... Kommunes tilladelse forelå.

4. august 2003:

L fremsendte uskadelighedsattest til vurderingsformand og herefter til dommerkantor med henblik på dommerattest.

8. september 2003:

Dommerattest blev modtaget fra Retten i

16. september 2003:

Sagen sendtes som færdigekspederet til godkendelse i Kort- og Matrikelstyrelsen.

26. september 2003:

L sendte faktura til A, som nægtede at betale.

6. oktober 2003:

A truede med Landinspektørnævnet.

7. oktober 2003:

L henvendte sig til Landinspektørforeningen, Kort- og Matrikelstyrelsen samt Takstudvalget for at få råd og meddelte A, at sagen ikke vil blive approberet og dokumenterne ikke udleveret, før regningen var blevet betalt.

8. oktober 2003:

L aftalte med A, at denne betalte regningen senest den 10. oktober 2003, hvorefter sagen ville blive approberet.

10. oktober 2003:

L modtog ”trussels”brev fra A´s advokat.

31. oktober 2003:

A betalte fakturaen.

17. november 2003:

Sagen approberedes i Kort- og Matrikelstyrelsen.

L har om sin tilbageholdelse af sagen til den 31. oktober 2003, hvor A betalte den fremsendte faktura, i brevet af 2. maj 2004 anført:

”Ifølge bemyndigelse til udstykning og arealoverførsel har landinspektøren ret til at kræve a conto-regning inden sagen fremsendes til KMS. I samråd med Landinspektørforeningen og Takstudvalget vælger jeg herefter at fastholde, at fakturaen skal betales, inden sagens dokumenter udleveres, og sagen approberes færdig.”.

Under mødet i nævnet forklarede L yderligere, at A´s handlemåde i væsentlig grad har medvirket til, at sagens ekspedition tog 13 måneder. A tilbageholdt i 4 måneder oplysninger for køberne om ejerforholdet til de færdselsarealer, matr.nre. 6m og 6n, som delte det lange smalle areal, som A´s ønskede at sælge. Desuden ventede sagens ekspedition i 1 måned på, at A betalte regningen. Sammenlagt har myndighederne brugt ca. 3 ½ måned på at behandle sagen og han holdt ferie i 1 måned. Han fandt, at

ekspeditionstiden i sagen, ikke havde været for lang, når de nævnte perioder blev trukket fra, og man tog de vanskelige skelforhold i sagen i betragtning. Han har gjort sit yderste for at fremme sagen, og han har gennem hele forløbet forsøgt at holde en god tone til A på trods af dennes trusler mod ham.

På spørgsmål fra nævnet oplyste L, at grunden til, at han lod sagen vente fra den 27. januar 2003, hvor han fik meddelelsen fra A om, at adgangsarealerne skulle indgå i sagen, til han den 18. marts 2003 modtog oplysninger herom fra advokat C, var, at han ville have sikkerhed for, at køberne var indforstået med hermed. A havde nemlig tidligere forsøgt at tilbageholde oplysninger for køberne. Han medgav, at han i princippet kunne have genoptaget sagen, da A - som hans rekvirent - meddelte ham, at sagen var i orden. Købernes krav var hermed blevet opfyldt og der var således ingen grund til, at de ikke skulle være indforstået hermed.

Ligeledes på spørgsmål fra nævnet oplyste L, at han valgte at vente med at indhente dommerattest, til sagen havde været hos kommune og jordbrugskommission, idet eventuelle arealændringer kunne medføre, at han skulle indhente dommerattest på ny. Han havde således tidligere haft sager, hvor kommunen ved forelæggelsen havde ønsket at håndhæve skel mod offentlig vej, og han mente, at der også kunne være en risiko herfor i denne sag. Der er mellem kommunen og ham ikke praksis for at afklare dette forhold, inden sagen forelægges til godkendelse.

I et brev af 26. maj 2004 har A fremsat sine bemærkninger til den redegørelse, som L har sendt til nævnet den 2. maj 2004. I brevet skriver A bl.a.:

”Jeg skal beklage, hvis hr. L har opfattet noget som chikane. Jeg opfatter ham stadigvæk som en flink fyr, der dog har kraftigt nedprioriteret min sag eller sagen helt har været henlagt til fordel for andre sager. Jeg har på intet tidspunkt bedt ham om at holde igen med sagsbehandlingen p.g.a. køber. Han blev informeret allerede i december 2002, at B var villig til at sælge de to jordstriber. Vedrørende påstået fejlinformering af køber; køber havde fået et kort af mig og ejendomsmægler udskrevet fra Amts miljøhjemmeside. De var informeret, at det var nok klogest, at når der skulle laves hestefold, at lave så B kunne køre igennem. Jeg havde desuden forventet, at de havde læst alle servitutter inden de skrev under på købskontrakt.

....”.

Landinspektørnævnet udtaler:

Nævnet finder, at det ikke kan bebrejdes landinspektøren, at han stillede sagens videre udarbejdelse i bero den 10. december 2002, hvor han blev bekendt med den uoverensstemmelse, der var mellem køber og sælger om, hvad handelen og dermed det matrikulære arbejde egentlig omfattede.

Det kan derimod bebrejdes landinspektøren, at han lod sagen ligge, da han den 27. januar 2003 modtog brev af 22. januar 2003 fra klagerens advokat om, at servitutarealerne, matr.nre. 6m og 6n, kunne erhverves af køberne. Købernes betingelser for handelen var hermed opfyldt og landinspektøren kunne herefter have genoptaget sagens ekspedition. Selv om landinspektøren var klar over, at klageren/rekvirenten ønskede sagen fremmet mest muligt, lod landinspektøren imidlertid sagen ligge indtil den 19. marts 2003, hvor han blev bekendt med købernes accept.

Nævnet finder desuden, at landinspektøren har forsinket sagens ekspedition ved først at indhente dommerattest så sent i sin sagsbehandling, at sagens færdiggørelse reelt kun afventede modtagelsen heraf. Det havde været mere hensigtsmæssigt, hvis landinspektøren tidligt i sagsforløbet havde kontaktet kommunen om fastlæggelsen af vejskellet, således de endelige arealer kunne beregnes og dommerattest indhentes.

Landinspektørnævnet finder efter en samlet vurdering, at de påtalte forhold indebærer en tilsidesættelse af pligterne efter landinspektørlovens § 7 (lovbekendtgørelse nr. 763 af 6. oktober 1999 af lov om landinspektørvirksomhed).

Ved fastsættelsen af sanktionen herfor må det indgå, at klageren selv har medvirket til sagens forsinkelse. Dels tilbageholdt klageren overfor køberne oplysninger, der havde betydning for omfanget af de matrikulære arbejde, og klageren forsinkede som følge heraf landinspektørens sagsudarbejdelse. Dels undlod klageren i over en måned at betale regningen for landinspektørens arbejde, selv om landinspektøren var berettiget til at holde sin ydelse tilbage, indtil han havde modtaget betalingen herfor.

Sanktionen i medfør af landinspektørlovens § 10 fastsættes herefter til en advarsel.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildes en advarsel

Lars Buhl

Sigrid Ballund

Lars Bakholt Pedersen