

Landinspektør L påtog sig i juni 2003 en opgave med en arealoverførsel, hvis gennemførelse var presserende, fordi rekvirentens ægtefælle var alvorligt syg og under sagens ekspedition døde. L kunne imidlertid ikke løse opgaven inden den 1. november 2003, som var den fastsatte tidsfrist. I henhold indgået aftale med L blev sagen overdraget til en anden landinspektør. Landinspektørnævnet fandt, at L i hvert fald fra begyndelsen af oktober 2003 kunne have færdigekspederet sagen, og at den manglende færdiggørelse skyldtes L's forhold, herunder hans manglende økonomiske formåen i forbindelse med køb af ydelser hos andre landinspektører og betaling af gebyrer for ekspedition i Kort- og Matrikelstyrelsen. Nævnet anså det for helt uacceptabelt, at L påtog sig en opgave, som han ikke havde arbejdsmæssig og økonomisk mulighed for at løse og herved udsatte sin klient for at lide tab eller risiko herfor. Grovheden heraf fandtes yderligere understreget af, at L var klar over, at det var A's alvorlige personlige problemer, der var årsag til, at hun ønskede sagen ekspederet hurtigt. Nævnet fandt det endvidere stærkt kritisabelt, at L, der ikke havde ansat medhjælp i sin virksomhed, havde indrettet sig således, at det i perioder ikke var muligt hverken telefonisk eller pr. brev at komme i forbindelse med ham på hans forretningsadresse. Det var endvidere kritisabelt, at han uden at orientere A udeblev fra aftalte møder, samt at han ikke inden for rimelig tid reagerede på breve fra A's advokat.

Landinspektørnævnet frakendte L beskikkelsen som landinspektør i 1 år. Ved fastsættelsen af sanktionen indgik det med betydelig vægt, at L siden 2001 havde været indbragt for nævnet i 7 lignende sager. Nævnet fandt på baggrund af det betydelige antal sager og karakteren af de klager, disse har omfattet, at L havde gjort sig skyldig i alvorlig og oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed som landinspektør. Nævnet fandt også, at de udviste forhold gav grund til at antage, at han ikke fremover ville kunne udøve sin virksomhed på forsvarlig måde.

Landinspektør L har, jf. landinspektørlovens § 11, stk. 1, forlangt, at Kort- og Matrikelstyrelsen indbringer nævnets kendelse for domstolene.

I Landinspektørnævnets sag nr. 266: A mod landinspektør L afsagde nævnet den 16. december 2004 følgende

KENDELSE:

I et brev af 19. marts 2004 har A klaget over, at landinspektør L har forhalet en sag om arealoverførsel fra hendes daværende landbrugsejendom, matr.nr. 8a, herunder manglende overholdelse af aftalte frister samt afgivelse af urigtige oplysninger. I brevet står der:

”

1. Fremstilling af forløbet
2. Personlige og økonomiske konsekvenser af forløbet.
3. Formål med fremsendte klage.

Ad 1:

I forbindelse med nødvendigt salg af vores landbrugsejendom, henvender jeg mig d. 23/6 2003 til landinspektør L med 2 opgaver:

1. opmåling af et jordtilliggende, der skal sælges særskilt, og hvor der er fundet køber. Køber og undertegnede har i forvejen markeret, hvor skellet skal gå.
2. Afklaring af nogle skelforhold mod nabogrund.

L lover at komme 25/6.

25/6: L ser, hvor skellet skal gå (opgave 1) og orienteres om opgave 2. L forklarer, at han holder ferie fra d.d., men vil løse opgaven d. 30/6.

L kommer ikke d. 30/6 som aftalt, og i perioden 2/7-7/7 forsøges L kontaktet på telefon ca. 20 gange på arbejdsnummer. Der svares ikke, og der henvises ikke til andet nummer. Jeg aflægger i perioden hans kontor besøg 3 gange, hvor der ej heller findes personale eller skiltning om, hvorledes L kan træffes.

Den 9/7 kommer L efter at der omsider er opnået telefonisk kontakt, og L går i gang med opgave 1.

D. 14/7 har vi køber til ejendommen, hvilket L informeres om, samt at overtagelsesdato er sat til 1/11 2003. Jeg præciserer, at al landmålerarbejde skal være færdigt i god tid inden overtagelsesdato, således at købesummen kan frigives hurtigst muligt.

Indenfor de næste par dage bliver jeg opmærksom på, at min advokat skal bruge grundrids til skødeskrivning. Vi har derfor nu behov for at få oplyst arealstørrelsen af det jordtilliggende, der skal frastykkes samt snarlig løsning af opgave 2. Derfor forsøges L i perioden 16/7 – 23/7 kontaktet telefonisk mindst 30 gange, forsøges kontaktet med brev og igen ved personligt fremmøde. Det lykkedes ikke at få kontakt.

Først den 24/7 opnås der telefon-kontakt (på L's privat-nummer, som jeg har fundet i telefonbogen og nu finder mig nødsaget til at anvende). L lover at, opgave 2 vil blive løst d. 25/7. L oplyser, at grundrids allerede er sendt til vores advokat samt køber.

D. 28/7 kontaktes L, der ikke har overholdt aftale d. 25/7, og L lover, at opgaverne vil blive løst d. 30/7.

D. 30/7 oplyser min advokat samt køber, at de ikke har modtaget det grundrids, L allerede d. 24/7 oplyste at have sendt. L kontaktes og lover, at grundrids sendes samme dag.

D. 31/7 oplyser min advokat og køber, at de ikke har modtaget grundrids med dagens post. Jeg forelægger L, at jeg finder hans oplysninger noget i modstrid med hans handlinger, og at jeg vil have tingene på plads straks. Jeg nævner desuden, at aftalen vedr. 30/7 ikke blev overholdt. L afleverer senere på dagen ved personligt fremmøde det omtalte grundrids til min advokat. Jeg må deraf slutte, at også oplysninger fra L om allerede afsendt grundrids d. 30/7 var ukorrekte.

D. 1/8 kontakter jeg igen L, der ikke har løst opgave 2 d. 30/7 som lovet. L anfører, at han var ude "at se på forholdene" d. 30/7, og han lover at løse opgave 2 d. 4/8. Vi ved ikke, hvilke "forhold" L mener at have set på den 30/7, men det var i hvert fald ikke på vores jord !

D. 4/8: L overholder sin aftale og løser opgave 2.

D. 5/8: køber af ejendommen kontakter mig og meddeler, at L ikke har fremsendt relevante papirer til kommunen mhp. påtegning. Jeg kontakter L, men får ikke et svar, jeg kan forstå. Jeg præciserer tidsfristen 1/11.

Herefter beder jeg min advokat overtage kommunikationen med L, idet jeg ikke har viden om den præcise papirgang, og derfor ikke mener, at jeg kan foretage den nødvendige "overvågning" af L.

Ca. d. 20/10 kontakter jeg min advokat for at høre om L har indleveret relevant materiale til Kort- og Matrikelstyrelsen. Min advokat har ikke kunnet komme i kontakt med L, og fremsender derfor brev til ham i løbet af den uge, ligesom jeg forsøger telefonisk kontakt talrige gange. Min advokat får intet svar på sit brev, og det lykkedes ikke mig at opnå kontakt til L.

D. 3/11 oplyses det fra KMS, at man intet har modtaget. Mhp. øjeblikkeligt ophør af samarbejdet med L, forsøges L kontaktet samme dag på både arbejds- og privattelefon uden held.

Situationen er nu tilspidset, hvorfor jeg d. 4/11 opsøger L på hans privatadresse og udbeder mig det udarbejdede materiale incl. originalt skøde, som er i hans varetægt. L oplyser, at papirerne forefindes på hans kontor, men at han vil levere dem på min privatadresse d. 5/11 kl. 9.00. Jeg foreslår, at vi straks henter papirerne på hans kontor, men det afslår L.

D. 5/11 ringer L kl. 8.45 og oplyser, at han ikke kan komme som aftalt, men at jeg kan hente papirerne hos ham. Det gør jeg straks.

Herefter opsøger jeg en anden landinspektør, der oplyser, at jeg ikke har fået de vigtigste papirer udleveret. Bl.a. er det særlig kritisk med dokumentet "Bemyndigelse til arealoverførsel", som er underskrevet af køberne til det frastykkede jord samt af min mand og jeg. På det tidspunkt er min mand død 3 uger tidligere, og vi kan altså ikke "genskabe" dette dokument. Opringning til skifteretten bekræfter, at de ikke vil acceptere et dokument uden min mands underskrift, men at vi kan lave et nyt dokument, når boet er behandlet i skifteretten. Jeg kører derfor atter ud til L's privatadresse, men træffer ham ikke. Jeg lægger besked om, hvilke dokumenter jeg mangler, samt at jeg vil hente dem d. 6/11 kl. 9.00.

Den 6/11 kl. 9.00 træffes L ikke på privatadressen. Min besked fra dagen før er dog fjernet. I løbet af dagen talrige forgæves forsøg på at få kontakt til L. Kl. 16.00 ringer L og oplyser, at han selv har afleveret relevante dokumenter til ny landinspektør.

Ad 2:

De personlige omkostninger ved forløbet er indlysende.

Jeg søger professionel hjælp til at løse en simpel (ifølge ny landinspektør) landinspektøropgave, og der er over 3 mdr. til at få sagen færdigekspederet. Alligevel har jeg brugt urimelig megen tid samt haft mange bekymringer og frustrationer over de aftaler, der ikke er blevet overholdt, de oplysninger som åbenlyst var usande samt over de manglende muligheder for at komme i kontakt med L, i en periode, hvor jeg først havde en alvorligt syg mand, og senere stod alene med 3 mindre børn. Og opgaven bliver altså slet ikke løst.

De økonomiske konsekvenser har været katastrofale, idet den langsomme sagsgang medførte, at jeg fik købesummen udbetalt langt senere end nødvendigt, hvorfor jeg måtte trække 1.5 mio. kr. på min kassekredit, for at betale det hus, jeg skulle flytte ind i, i en periode, hvor jeg samtidigt blev eneforsørger.

Ad 3:

L løser ikke den stillede opgave, på trods af, at der er rimelig tid hertil og på trods af, at L gentagne gange er informeret om tidsfristen. Der har intet været i den handel som forhalede sagen, udover L.

Jeg mener ikke, L har levet op til god forretningsskik, idet

- L har brudt talrige aftaler
- L har givet urigtige oplysninger.
- L har påført mig et økonomisk tab.

Jeg mener ikke, man kan drive en virksomhed, hvor man er så vanskelig at komme i kontakt med. Jeg har jo praktisk talt kun kunnet komme i kontakt med L på hans privatnummer og det på trods af, at han ikke selv har oplyst mig om, at det var der, han kunne træffes.

L oplyser d. 4/11, at han har været syg i oktober måned, og derfor ikke har løst opgaverne. Det forklarer jo imidlertid ikke, hvorfor opgaverne ikke blev løst langt tidligere. Derudover bør en ansvarlig forretningsdrivende vel foranledige at arbejde, der er lovet færdig til en bestemt dato, overtages af andre, når man har forfald, eller som minimum informere kunden.

Jeg synes, det er et problem, når loven foreskriver, at en landinspektør skal medvirke til en jordhandel, og man så ikke kan få opgaven løst. Man har jo ingen mulighed for at gennemføre en sådan handel udenom landinspektør.

Jeg ønsker ikke at andre skal komme i lignende situation.”.

Den 4. oktober 2004 afholdtes møde i nævnet. Indklagede, landinspektør L, var mødt. Klageren, A, var ikke mødt.

L forklarede, at han den 23. juni 2003 blev kontaktet af A med henblik på gennemførelse af den jordomlægning, som er årsag til klagen. Hendes nu afdøde mand var på daværende tidspunkt alvorligt syg, og de ønskede at

afhænde noget jord fra deres landbrugsejendom, mens restejendommen skulle sælges. Den 25. juni 2003 mødtes han med A på ejendommen, hvor de aftalte opgavens omfang, og han fik set, hvor det nye skel skulle placeres. Han meddelte A, at han skulle holde ferie, men at han ville komme tilbage den 30. juni 2003 for at foretage opmåling. Han kom dog ikke tilbage den 30. juni 2003, idet hans ferie trak ud, hvilket han ikke orienterede A om. I stedet for at ringe forgæves 20 gange på hans forretningsnummer, som påstået af A, kunne hun have indtalt en besked på hans telefonsvarer, som han i givet fald ville have besvaret. Han foretog opmålingen den 9. juli 2003. Ejendommens jorder er en gammel grusgrav, hvilket gjorde det svært at definere de eksisterende skel. Ved opmålingen konstaterede han, at det areal, som skulle overføres til en anden landbrugsejendom, var mindre end aftalt mellem parterne. Disse forhandlede herefter i ca. 14 dage inden de nåede til enighed om, at arealet skulle forøges, så det svarede til den aftalte pris. Han havde under besigtigelsen i marken fundet en skelpæl og træpæl, som A ikke vidste, hvor stammede fra. Han undersøgte efterfølgende sagen i Kort- og Matrikelstyrelsen, men der havde man ingen oplysninger herom. Han henvendte sig også til andre landinspektører i området for at undersøge sagen, men påny med negativt resultat. Der gik 14 dage inden deres besvarelser forelå. Han var desuden den 30. juli 2003 ude på ejendommen for at undersøge, om der var flere skelpæle end den, han i første omgang havde fundet. Han mødte ikke A i den forbindelse. Den 14. juli 2003 havde A fundet en køber til bygningsparcellen. Som led i handelen var det stillet som betingelse, at skellene skulle afmærkes. Han holdt en uges ferie fra den 16. til den 23. juli 2003, hvorfor A først den 24. juli 2003 kunne få kontakt med ham. Han erindrede ikke, at han denne dag, som påstået af A, skulle have oplyst til hende om, at ridset til brug ved skødeskrivning allerede var sendt til køberen (Danbolig). Både rids og følgeskrivelse er dateret den 26. juli 2003, hvor de blev udarbejdet, men han fik dem først afleveret den 30. juli 2003. Den 4. august 2003 afmærkede han skellet omkring omkring bygningsparcellen, og den 6. august 2003 attesterede han landbrugsskemaer. Den 20. august 2003 modtog han kopi af skødet og det var først på dette tidspunkt, at han blev klar over, at overtagelsestidspunktet var den 1. november 2003, samt at A havde betinget sig, at hvis han ikke havde færdiggjort arealoverførselssagen til dette tidspunkt, kunne hun kræve den udleveret med henblik på færdiggørelse hos en anden landinspektør. Han var dog klar over, at sagen var presserende. I august fandt han i sit arkiv et pantebrev fra DLR, som han havde liggende på en tidligere sag. Pantebrevet returnerede han den 20. august 2003 til DLR. Han modtog skødet på arealoverførslen i anmærkningsfri stand i starten af oktober. Under hele forløbet havde A været meget opmærksom på håndteringen af skødet vedrørende salget af bygningsparcellen, og han havde forsøgt at forklare hende, at det alene var skødet på overdragelsen af jordene, der havde betydning i arealoverførselssagen. Han kunne imidlertid ikke nå at få arealoverførselssagen gennemført til den 1. november 2003, hvilket

skyldtes, at han var nødt til at færdiggøre nogle vejsager for Århus Amt. Den 3. november 2003 havde A i Kort- og Matrikelstyrelsen fået oplyst, at styrelsen ikke havde modtaget sagen fra ham, hvilket medførte, at hun den 4. november 2003 kontaktede ham på hans privatadresse for at få udleveret sagen til færdiggørelse hos en anden landinspektør. Da materialet var på hans kontor, aftalte de, at han skulle aflevere materialet hos A den næste dag. Han benyttede aftenen til at få orden på sagen, der lå i et rod. Han var imidlertid ikke i stand til at aflevere materialet som aftalt, idet hans hustru skulle bruge deres bil. Den 5. november 2003 havde A lagt en besked under en olielampe ved hans privatadresse. Hans børn havde taget den ind, men han blev ikke opmærksom på beskeden før i løbet af den følgende dag, idet han først kom hjem efter, at børnene var gået i seng og ikke så beskeden om morgenen. Han fik derfor først afleveret materialet til den anden landinspektør den 6. november 2003. Det var i disse dage ikke muligt at træffe ham i dagtimerne, men A kunne have forsøgt at kontakte ham om aftenen. Den 20. november 2003 blev han bekendt med, at arealoverførselssagen var blevet godkendt i Kort- og Matrikelstyrelsen den 18. november 2003. Han sendte i marts 2004 en opgørelse over sine omkostninger i sagen til A. Han modtog brev af 8. marts 2004 fra A, vedlagt check på et restbeløb efter at hun havde foretaget modregning af sit påståede tab som følge af hans manglende færdiggørelse af sagen. Da han fastholdt sit regningsbeløb, valgte A at klage til Landinspektørnævnet.

For Landinspektørnævnet erkendte L, at han kunne have færdigekspederet sagen fra begyndelsen af oktober, hvor han modtog arealoverførselsskødet i anmærkningsfri stand. Sagen ventede således hos ham i over en måned, hvilket skyldtes, at han dels havde meget travlt i sin virksomhed, dels ikke havde økonomisk mulighed for at afslutte sagen. Han har ikke haft nogen indtjening i sin landinspektørvirksomhed de seneste 2 år, hvor han og hans familie har levet af hans hustrus indtægt. Han kan ikke få kredit i sin bank og skal i Kort- og Matrikelstyrelsen betale afgifter og ekspeditionsgebyrer forud for sagernes ekspedition. I sin sagsudarbejdelse var han desuden nødsaget til at købe visse tekniske ydelser hos andre landinspektørfirmaer, hvilket ligeledes forudsatte, at han kunne betale forud. De økonomiske problemer var årsagen til, at han i marts 2004 satte sin landinspektørvirksomhed til salg. Han er nu ansat som assistent i Landinspektørfirmaet i Y-by, hvor han skal være daglig leder af firmaets kontorsted i X-by. Kontoret er beliggende i de lokaler, hvorfra han selv drev landinspektørvirksomhed. Han er ansat med en prøvetid på 3 måneder efter funktionærlovens regler. Han har arbejdet i Y-by i september måned, men er startet i X-by fra den 1. oktober 2004. Til kontoret i X-by vil der formentlig blive tilknyttet 2 måleteknikere. Han har 5 uafsluttede sager tilbage fra sin tidligere landinspektørvirksomhed, og han har med Landinspektørfirmaet i Y-by indgået aftale om, at de kan færdiggøres i fællesskab mod intern afregning.

Landinspektørnævnet har tidligere behandlet lignende klager over, at L ikke færdiggør arbejder, og ved nævnets tre samtidigt afsagte kendelser af 7. marts 2002 blev han pålagt en fælles sanktion i form af en bøde på 3000 kr. Ved nævnets kendelse af 25. oktober 2002 blev han pålagt en bøde på 5000 kr., og ved nævnets tre samtidigt afsagte kendelser af 28. april 2003 blev han pålagt en fælles sanktion i form af en bøde på 25.000 kr.

Landinspektørnævnets begrundelse og resultat:

A har i sit brev af 19. marts 2004 fremsat en række kritikpunkter mod landinspektør L. Det drejer sig navnlig om, at L ikke har løst den stillede opgave inden for den fastsatte tidsfrist og har forsinket sagen unødigt, at han har brudt indgåede aftaler, at han har givet urigtige oplysninger, samt at det har været særdeles vanskeligt at komme i kontakt med ham såvel telefonisk som pr. brev.

L har i sin forklaring for nævnet erkendt, at han var klar over, at sagen var presserende, og at han, i hvert fald da han modtog kopi af skødet den 20. august 2003, blev klar over, at A havde sat den 1. november 2003 som sidste frist for færdiggørelse af sagen. Han har videre erkendt, at han ikke altid har overholdt indgåede aftaler, men har anført, at dette til dels skyldtes sygdom og ferie. Han har endelig erkendt, at han i alle fald fra begyndelse af oktober 2003, hvor han modtog skødet i anmærkningsfri stand, kunne have færdigekspederet sagen, og at den manglende færdiggørelse i det væsentlige må tilskrives hans egne forhold, herunder landinspektørfirmaets dårlige økonomi. Han har for så vidt ikke bestridt A's udsagn om, at det var særdeles vanskeligt at komme i kontakt med ham på hans forretningsadresse.

Landinspektørnævnet lægger i overensstemmelse med L's forklaring til grund, at L i hvert fald fra begyndelsen af oktober 2003 kunne have færdigekspederet sagen, og at den manglende færdiggørelse skyldtes L's forhold, herunder hans manglende økonomiske formåen i forbindelse med køb af ydelser hos andre landinspektører og betaling af gebyrer for ekspedition i Kort- og Matrikelstyrelsen. Nævnet anser det for helt uacceptabelt, at en landinspektør påtager sig en opgave, som han ikke har arbejdsmæssig og økonomisk mulighed for at løse og herved udsætter sin klient for at lide tab eller risiko herfor. Grovheden heraf findes yderligere understreget i den foreliggende sag, hvor L var klar over, at det var A's alvorlige personlige problemer, der var årsag til, at hun ønskede sagen ekspederet hurtigt.

Nævnet finder det endvidere stærkt kritisabelt, at L, der ikke havde ansat medhjælp i sin virksomhed, havde indrettet sig således, at det i perioder

ikke var muligt hverken telefonisk eller pr. brev at komme i forbindelse med ham på hans forretningsadresse. Det er endvidere kritisabelt, at han uden at orientere A udeblev fra aftalte møder, samt at han ikke inden for rimelig tid reagerede på breve fra A's advokat. Hvis sygdom hos L måtte være årsag til hans manglende reaktion, burde han have indrettet sig således, at klienterne eventuelt via en telefonsvarer blev orienteret herom.

Nævnet finder, at samtlige ovenfor anførte forhold indebærer en tilsidesættelse af pigterne som landinspektør, jf. landinspektørlovens § 7. Ved fastsættelsen af sanktionen herfor er det indgået med betydelig vægt, at L siden 2001 nu 7 gange har været indbragt for nævnet i sager, der alle har omfattet forhold af samme karakter som i denne klage.

I nævnets kendelse af 28. april 2003 (sag nr. 246) udtalte nævnet, at det var indgået i nævnets overvejelser at fratage L beskikkelsen, men at nævnet under hensyn til de oplysninger, som L var fremkommet med om økonomisk rekonstruktion af sit firma, fandt det forsvarligt alene at idømme ham en fælles sanktion i form af bøde.

Nævnet finder på baggrund af det betydelige antal sager og karakteren af de klager, disse har omfattet, at L har gjort sig skyldig i alvorlig og oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed som landinspektør. Nævnet finder også, at de udviste forhold giver grund til at antage, at han ikke fremover vil udøve sin virksomhed på forsvarlig måde. Nævnet har herved lagt vægt på antallet af klager over L, der alle har omfattet smøleri – som har givet anledning til betydelige gener for hans klienter – samt på, at L har udvist grov uansvarlighed ved udøvelsen af sin virksomhed.

Betingelserne for at frakende L beskikkelsen som landinspektør findes derfor opfyldt, jf. landinspektørlovens § 10, stk. 2. Den omstændighed, at L nu har solgt sit firma, kan ikke føre til andet resultat også set i lyset af, at L fortsat har uafsluttede sager liggende, samt at han ifølge sin forklaring nu er ansat som leder af Landinspektørfirmaet i Y-by's afdeling i X-by.

Frakendelsesperioden fastsættes til 1 år.

Afgørelsen kan i medfør af landinspektørlovens § 11, stk. 1, af L indbringes for domstolene. Begæring herom skal fremsættes over for Miljøministeriet ved Kort- og Matrikelstyrelsen inden 4 uger efter, at denne afgørelse er meddelt L, jf. samme lovs § 11, stk. 2. Begæringen har i medfør af lovens § 11, stk. 3, opsættende virkning, medmindre retten bestemmer, at landinspektøren under sagens behandling ikke må udøve virksomhed som landinspektør.

Thi bestemmes:

Landinspektør L fratages beskikkelsen som landinspektør for et tidsrum af 1 år.

Lars Buhl

Sigrid Ballund

Lars Bakholm Pedersen