

Om forhaling af sag om udstykning og om undladelse af besvarelse af henvendelser fra grundejerne og deres advokat

Landinspektørnævnet fandt det særdeles kritisabelt, at landinspektøren i 1 år lod en sag om udstykning ligge, selv om han var klar over, at parterne ønskede sagen fremmet mest muligt. Nævnet fandt det ligeledes særdeles kritisabelt, at landinspektøren undlod at besvare henvendelser fra klageren og andre parter i sagen.

Landinspektøren blev derfor pålagt en bøde på 3.000 kr.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00030: Advokat A klager på vegne af B og C over landinspektør L, afsagde nævnet den 27. maj 2009 følgende

KENDELSE:

I breve af 13. november 2008 og 26. marts 2009 har advokat A klaget over landinspektør L's handlemåde i forbindelse med en verserende udstykningssag.

I brevet af 13. november 2008 står der bl.a.:

”Som advokat for B og C indgiver jeg hermed klage over landinspektør L i anledning af dennes adfærd under en verserende udstykningssag, idet det er vore klienters opfattelse, at landinspektøren ved sin vedholdende manglende besvarelse af forespørgsler - senest forespørgsel af 27/5 2008, jfr. redegørelsen nedenfor - har optrådt på en måde, der må indebære en grov tilsidesættelse af L's pligter som landinspektør.

Sagsfremstilling:

Ved betinget skøde underskrevet 28/2, henholdsvis 9/3 2007 købte B og C sommerhusejendommen del nr. 1 af matr. nr. 1c

Sælger er D,, der repræsenteres af advokat E,

Ejendommen matr. nr. 1c har ifølge tingbogen et areal stort 2500 m², heraf vej 487 m².

Bebyggelsen (sommerhuset) er på den købte del af ejendommen. Den ubebyggede del (del nr. 2) skal beholdes af sælger, der har forudsat, at denne grund vil kunne bebygges.

Landinspektør L forstår udstykningen.

Omkostningerne til udstykningen skal afholdes af sælger, men da landinspektør L ifølge sagens natur er *landinspektøren*, forestår han selvsagt udstykningen for begge parter.

Kort tid efter handlens indgåelse blev det oplyst pr. telefon, at udstykningssagen gav anledning til problemer i henseende til muligheden for fremtidig bebyggelse på del nr. 2.

I forsommeren 2007 bad jeg ved flere breve landinspektøren om at give os information om sagens gang og stade.

I brev af 13/7 2007, der er landinspektør L's første brev til mig, oplyste han, at "*sagen beror fortsat på drøftelser med kommunen*" og han gav udtryk for, at han formentlig kunne give endeligt svar *medio august 2007*.

Da et sådant svar udeblev, bad jeg 4/10 2007 om at få oplyst, hvorledes udstykningssagen forløb.

Efter flere telefoniske henvendelser fra mig, ringede landinspektøren ultimo november 2007 og oplyste, at der var fremsat et lokalplanforslag nr. 3-12, der - som jeg forstod oplysningerne - skulle muliggøre udstykningen, men at der var gjort indsigelse.

11/2 2008 bad jeg om at få oplysninger om, hvad der måtte være sket i den mellemliggende tid.

Da brevet ikke blev besvaret, rettede jeg 27/2 2008 henvendelse til Kommune, der ved brev af 4/3 2008 oplyste, at der sandsynligvis ville være en afklaring af sagen i løbet af april 2008.

.... Kommune oplyste 23/5 2008, at lokalplanforslaget var vedtaget, hvorfor jeg i brev af 27/5 2008 bad landinspektør L om at oplyse, om vedtagelsen af lokalplanen indebærer, at udstykning nu kan finde sted som forudsat.

Dette brev er **aldrig** blevet besvaret af landinspektør L til trods for følgende efterfølgende opfordringer fra mig og sælgers advokat:

- mit brev af 24/6 2008,
- mit brev af 2/7 2008,
- mit brev af 20/8 2008 til advokat E,
- brev af 25/8 2008 fra advokat E til landinspektør L,
- min mail af 16/9 2008 til advokat E,
- købers mail til mig, videresendt til advokat E (24 -26/9 2008)

Da landinspektør L fortsat ikke besvarede henvendelserne, skrev jeg 29/10 2008, at sagen ville blive indbragt som klagesag for Landinspektørnævnet, såfremt skriftligt svar ikke forelå senest tirsdag den 11. november 2008.

Landinspektøren har fortsat ikke svaret.

Sælgers advokat ventede oprindeligt med at sende det betingede skøde til tinglysning, idet han gerne forinden ville have afklaret, om udstykningssagen kunne gennemføres.

Da afklaringen heraf trak ud, tinglystes skødet som betinget i december 2007 med frist til udstykning.

Køber har finansieret købet gennem optagelse af realkreditlån, som imidlertid er krævet pengeinstitutgaranteret, indtil udstykning har fundet sted.

Som tiden går, uden at landinspektøren bidrager med oplysninger, opstår der uro *også* hos det garanterende pengeinstitut.

Til støtte for klagen gøres det gældende,

at landinspektør L må have tilsidesat enhver professionel pligt ved sin passivitet/den manglende besvarelse af brevet af 27/5 2008.

....”

I brevet af 26. marts 2009 har advokat A afgivet supplerende bemærkninger til klagen. I brevet står der bla.:

”...har jeg gennem en landinspektør i rettet henvendelse til Kort- og Matrikelstyrelsen for at få oplyst, om sagen er indsendt, henholdsvis hvornår approbation måtte kunne forventes meddelt.

Til nogen overraskelse for mig, er det oplyst at sagen aldrig er sendt Kort- og Matrikelstyrelsen.

Derefter har jeg begæret aktindsigt ved Kommune, og jeg fremsender følgende bilag,

.... 23/3 2009 mit brev til Kommune, begæring om aktindsigt

.... 24/3 2009 brev fra Kommune, der sender kopi af *samtlige* dokumenter i sagen, nemlig:

.... 3/1 2008 erindringssskrivelse til L,

.... 10/5 2007 notat - telefonsamtale med landinspektør L

.... 21/2 2007 brev fra landinspektør L til Kommune:

Fremsendelse af den matrikulære sag vedlagt skematisk redegørelse, ændringskort, tinglysningsrids og blanket til udfyldelse af “erklæring fra kommunalbestyrelsen”.

Efter modtagelsen af brevet kontaktede jeg Kommune pr. telefon. Kommunen oplyser, at landinspektør L aldrig har reageret på erindringsbrevet af 3/1 2008, hvorfor de fremsendte bilag udtømmende beskriver kontakten mellem landinspektøren og kommunen.

Vore klienters klage af 13/11 2008 er, som det fremgår af klagebrevet, affødt af, at landinspektør L overfor såvel sin opdragsgiver, sælger, som køber har forholdt sig fuldstændig tavs fra sit brev af 13/7 2007.

De nu foreliggende oplysninger fra Kommune må give anledning til ganske alvorlige overvejelser: Landinspektøren har åbenbart *intet* foretaget sig efter telefonsamtalen 10/5 2007 med kommunen. Han er tilsyneladende gået i stå i sin sagsbehandling, men har ikke underrettet nogen derom.

Skødet (og et realkreditpantebrev) har været tinglyst med frist til 1/4 d.å., men er nu blevet fristforlænget til 1/10 d.å.”

Landinspektør L har i et brev af 30. marts 2009 fremsat sine bemærkninger til klagen. I brevet står der bl.a.:

”Jeg har opfattet denne sag som vanskelig af årsager som jeg redegør for nedenfor:

1. Daværende Kommune vedtog en lokalplan, der fastlagde, at der i en afstand af 200 m fra digefod ikke måtte opføres ny bebyggelse.
2. Udstykning/arealoverførsel forudsatte en dispensation for grundstørrelse, som jeg i første omgang anså for uproblematisk, men som senere har vist at udgøre et problem.

Disse forhold fritager mig dog ikke for at redegøre for sagens sammenhæng overfor købers advokat. Jeg beklager således dybt, at jeg ikke har svaret advokat A på hans henvendelser.

Med hensyn til det af Kommune i brev af 24. marts 2009 som svar på aktindsigt anførte bemærkes, at det kunne se ud som om at der ikke var sket noget i sagen siden 3. januar 2008. Jeg bemærker, at lokalplan nr. 3-12 først blev vedtaget d. 1. april 2008.

Ad 1. Kommune vedtog i december 2006 lokalplan nr. 3-12 endeligt. Den endelige vedtagelse indeholdt et forbud mod at opføre nyt byggeri samt forbud mod at foretage væsentlige om- og tilbygninger indenfor 200 m fra digefod. Dette forbud var blevet indsat i lokalplanen efter dens offentliggørelse på baggrund af en indsigelse fra Kystdirektoratet. Denne vedtagelse betød, at en række ubebyggede grunde i sommerhusområdet blev ubebyggelige, ligesom en række allerede bebyggede grunde herefter måtte anses for at blive væsentligt mindre værd. Da forbuddet ikke fremgik af det offentliggjorte forslag havde lodsejerne ikke haft mulighed for at klage over forbuddet under offentlighedsfasen. Jeg fik efter den endelige vedtagelse en henvendelse fra en række lodsejere, herunder D, der anmodede mig om at klage over lokalplanen. Jeg indgav derpå klage til Naturklagenævnet, der foretog en høring af kommunen, nu Kommune, der svarede at der var sket en fejl, og at lokalplanforslaget ville blive fremlagt på ny. Kommunen forhandlede derpå med Kystdirektoratet, og blev enig med direktoratet om, at byggelinien kunne udgå for så vidt angår sommerhusområdet. Den ændrede lokalplan blev vedtaget af kommunen d. 1. april 2008.

Ad 2. Inden den endelige vedtagelse havde jeg en drøftelse med kommunen om størrelsen af vejarealet på grunden. I 2004 var det forsøgt at omlægge adgangsvejen til matr.nr. 1b til en placering midt over det kommende skel mellem delnr. 1 og delnr. 2. Dette måtte dog opgives, da ejeren af matr.nr. 1b ikke ville medvirke dertil. Daværende Kommune har tidligere ved udstykninger i området tilladt arealer af private fællesveje medregnet i grundstørrelsen, men kommunen finder, at vejarealet på den aktuelle grund er for stort til at man kan tillade hele vejarealet medregnet i parcelstørrelsen. Jeg har i dag haft et møde med Kommune om sagens løsning, og jeg har aftalt et møde med ejeren, D, der, af årsager som jeg ikke er herre over, først kan finde sted mandag d. 6. april 2009. Den grund, der er solgt til B og C vil kunne udstykkes, men det kan i værste fald betyde, at restparcellen (delnr. 2) ikke vil kunne bebygges. Så snart jeg har haft mødet med sælger vil jeg søge Kommune om udstykningstilladelse.

.....”.

Den 7. maj 2009 afholdtes møde i nævnet. Indklagede, landinspektør L var mødt. Klageren, advokat A, havde i forvejen meddelt, at hverken han eller hans klienter gav møde.

Landinspektør L indledte med at oplyse, at sagen nu er afsluttet og registreret i matriklen. Han forklarede herefter i overensstemmelse med sit skriftlige indlæg om den byggeliniebestemmelse, som var medtaget i kommunens første lokalplan for området samt om spørgsmålet om, hvorvidt vejareal kunne medregnes i grundarealerne. Efter forhandlinger mellem Kommune og Kystdirektoratet valgte kommunen at udtage byggeliniebestemmelsen af lokalplanen, som herefter blev endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen den 1. april 2008. I mellemtiden var det blevet muligt at medregne vejareal i grundenes arealer, og udstykningen kunne derfor nu gennemføres som oprindeligt planlagt. Han beklagede, at han herefter ikke gjorde noget for at fremme sagen. Han erkendte, at sagen havde ligget stille hos ham indtil hans møde med Kommune den 30. marts 2009. Han havde den 21. februar 2007 sendt sagen til kommunen som en arealoverførselssag, hvor den afventede klagesagen i Naturklagenævnet over lokalplanen. Desuden havde kommunen den 10. maj 2007 telefonisk meddelt, at sagen ikke kunne godkendes på det foreliggende grundlag og havde opfordret til at søge vejadgangen til en naboejendom ændret, samt til at tage så meget areal som muligt til delnr. 1 fra delnr. 2. Sagen lå og afventede hans reaktion. Kommunen havde rykket ham herfor. Han har haft telefonisk forbindelse med kommunen om sagen, men der har ikke været skriftlig korrespondance. Han har ikke notater om, hvornår telefonsamtalerne fandt sted, og hvad samtalerne drejede sig om. Efter den 30. marts 2009 ændrede han sagen til en udstykningssag, som oprindeligt ønsket. Han beklagede dybt, at han ikke havde foretaget noget i sagen i perioden fra 1. april 2008 til 30. marts 2009, og at henvendelser om sagen ikke var blevet besvaret.

Efterfølgende har Landinspektørnævnet i Kort- og Matrikelstyrelsen indhentet oplysning om sagens ekspedition. Det fremgår heraf, at styrelsen den 15. april 2009 modtog udstykningssagen fra landinspektør L, og at udstykningen er blevet registreret i matriklen den 21. april 2009.

Landinspektørnævnet udtaler:

Landinspektørnævnet lægger til grund, at det allerede kort tid efter indgåelsen af handelen i februar / marts 2007 stod klart for såvel køber som sælger samt for deres advokater, at udstykningssagen gav anledning til problemer i henseende til muligheden for fremtidig bebyggelse på del nr. 2 af matr. nr. 1c V.,, Samtidigt var det en forudsætning for sælgeren, at denne grund ville kunne bebygges.

Disse problemer blev først løst ved kommunenens godkendelse af lokalplanen for området den 1. april 2008. Nævnet finder ikke grundlag til at kritisere landinspektørens behandling af sagen frem til dette tidspunkt.

Landinspektøren har for nævnet dybt beklaget, at han lod sagen ligge frem til den 30. marts 2009, selv om han kunne have genoptaget dens ekspedition den 1. april 2008.

Nævnet finder det særdeles kritisabelt, at landinspektøren fra den 1. april 2008 og i 1 år frem lod sagen ligge, selv om han var klar over, at parterne ønskede sagen fremmet mest muligt. Nævnet finder det ligeledes særdeles kritisabelt, at landinspektøren undlod at besvare klagerens henvendelse af 27. maj 2008 og efterfølgende rykkere for svar og anmodninger om orientering om sagens gennemførelse.

Landinspektørnævnet finder, at landinspektørens forhaling af sagen fra den 1. april 2008 samt hans unkladelse af besvarelse af henvendelser fra klageren og andre parter i sagen indebærer en tilsidesættelse af pligterne efter landinspektørlovens § 7.

Sanktionen i medfør af landinspektørlovens § 10 fastsættes herefter til en bøde på 3.000 kr.

Thi bestemmes:

Landinspektør L pålægges en bøde på 3.000 kr.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakhom Pedersen