

Om en landinspektørs håndtering af en sag om arealoverførsel

Landinspektør L havde udarbejdet en matrikulær sag, som både omfattede en arealoverførsel fra B til C og en arealoverførsel fra D til C. Da D havde pantegæld i det areal, der blev overført til C, som ikke var relaxeret, blev godkendelsen af den matrikulære sag forsinket, således at det fik betydning for udbetalingen af købssummen til B.

Landinspektørnævnet lagde til grund, at advokatfirmaet X repræsenterede både B og C under sagsforløbet. Det var desuden advokatfirmaet X, der stod for relaxationen af det overførte areal fra D til C. Desuden lagde nævnet til grund, at landinspektør L efter tinglysning af skødet vedrørende arealoverførslen den 16. februar 2015 var i løbende kontakt med advokatfirmaet X om forløbet af relaxationen, og at han havde en formodning om, at relaxationen blot var en ekspeditionssag.

Landinspektørnævnet fandt ikke, at der var grundlag for at fastslå, at det var en fejl at behandle arealoverførslerne i samme sag, og henset til, at en eventuel omarbejdning af den matrikulære sag i februar 2015 ville have taget tid, fandt nævnet ikke grundlag for at kritisere, at landinspektør L på daværende tidspunkt valgte at afvente den relaxation, som advokatfirmaet X havde ansvaret for.

På denne baggrund var der ikke grundlag for at fastslå, at landinspektør L havde handlet i strid med god landinspektørskik, og han blev frifundet derfor.

KENDELSE:

I e-mail af 9. juli 2015 til Landinspektørnævnet har A på vegne af sin far B, der ejer landbrugsejendommen matr.nr. 11g ..., klaget over landinspektør L's handlemåde i forbindelse med en arealoverførsel, hvor der blev overført ca. 42 ha fra klagers fars landbrugsejendom til landbrugsejendommen, matr.nr. 10a smst., ejet af C. Den matrikulære sag omfattede tillige en arealoverførsel fra en tredje landbrugsejendom, matr.nr. 3u ..., ejet af D til C's ejendom. Der klages over varetagelsen af arealoverførslen fra klagers fars landbrugsejendom, idet manglende relaxation vedrørende arealet, som blev overført fra D til C, bremsede arealoverførslen fra klagers fars landbrugsejendom i lang tid således, at klagers far ikke kunne få udbetalt salgssummen i perioden.

I klagen af 9. juli 2015 anføres bl.a.:

”B sælger 42 ha jord til C. C bytter desuden jord med D, som grænseer op til de 42 ha. Jord. Landmåleren matrikulerer nu de 42 ha sammen med den jord C har byttet med D. Da D har panteglæd i den byttede jord, der ikke er blevet relaxeret, kan B's solgte jord ikke nedelig tinglyses. Salgssummen på ca. 5 mill kr. kan således ikke udbetales inden endelig tinglysning er gjort. B lider store tab, da han bla. ikke kan betale ejendomsavanceskat, indfri byggelån og mister afkast på ophørs pension.

Der foreligger ikke nogen aftale om, at landmåleren må matrikulerer de 2 matrikler sammen.”

Landinspektør L har som led i Landinspektørnævnets behandling af klagen afgivet skriftlige bemærkninger til sagen og redegjort for sagsforløbet. I bemærkningerne fra L af 1. september 2015 anføres bl.a.:

”Sagen ... består af flg. delelementer:

1. B sælger godt 42 ha landbrugsjord til C med overtagelse pr. 1/9 2014. (Overtagelsesdato er efterfølgende ændret til 31-12-2014)
2. C sælger ca. 12 ha jord til D
3. D sælger ca. 10 ha jord til C
4. [...]
5. [...]

Opstart af sagen:

- Del 1 af den matrikulære sag er bestilt pr. 04-06-2014 på mail fra ... ejendomskontor på vegne af parterne.
- Handlen er betinget af køber og sælgers advokater og pengeinstitutters godkendelse senest d. 13-06-2014.
- Af ejendomsmægleren orienteres vi mundtlig om, at der i løbet af kort tid kommer en slutseddel mere til sagen.
- Del 2 og 3 af matrikulære sag bestilles pr. mail fra ... ejendomskontor d. 12-06-2014, på vegne af sagens parter
- Handlen er betinget af køber og sælgers advokater og pengeinstitutters godkendelse til senest d. 13-06-2014

Overblik over sagsgangene i den matrikulære sag:

Sagen opmåles sidst i juni og først i juli 2014. De matrikulære dokumenter med tilhørende erklæringer udarbejdes i starten af august.

Ansøgning til ... Kommune sendes d. 13-08-2014. Godkendelse fra kommunen modtages d. 25-08-14.

Den 13-08-2014 fremsendes rids skøde og relaksation til advokatfirmaet X.

Ansøgning til Jordbrugskommissionen vedr. C ønsker at erhverve i alt ca. 54 ha landbrugsjord fremsendes d. 13-08-2014. Dvs. erhvervelse landbrugsjord fra sagens øvrige parter inkl. areal fra B.

Godkendelse til erhvervelse (inkl. erhvervelse af ca. 42 ha fra B's ejendom) fra Jordbrugskommissionen modtages d. 07-10-2014.

Den 21-10-2014 bliver vi meddelt af advokatfirmaet X, at alle handler er med overtagelse d. 31-12-2014.

Den 16-02-15 Vi bliver meddelt at skøde hvor C erhverver jord fra B er tinglyst.

Advokatfirmaet X rykker kreditforeningen, gentagende gange for relaksation. Landinspektørfirmaet Y er løbende med i denne korrespondance om sagens status og har også kontakt til kreditforeningen. Det er ikke Landinspektørfirmaet Y bekendt hvorfor denne relaksation tager så – unormal – lang tid.

Kreditforeningen meddeler os d. 18-06-2015 ... at der er tinglyst påtegning om relaksation på ejendommen ejet af D. Og alle panteforhold er hermed afklaret og dommerattest kan bestilles

En anden landinspektør har lavet matrikulære forandringer på en af ejendommene, hvilket betyder at sagen skal om arbejdes på aktuelt kortgrundlag.

Den 30-06-2015 sendes den matrikulære sag til Geodatastyrelsen for godkendelse/registrering. Sagen fremsendes som haster.

Godkendelsesskrivelse modtages fra Geodatastyrelsen d. 06-07-2015 og parterne orienteres herom.

Redegørelse:

I forbindelse med opstart af sagen, er det Landinspektør M og delvis Landinspektør N der varetager kundekontakten og sagshåndteringen. Det klare indtryk ved rekvisitionen af sagen og korrespondancen med sagens parter var, at ovenstående delelementer, skulle udarbejdes som en matrikulær sag.

Den 1. oktober 2014 overtager undertegnede ansvaret for den matrikulære sag, da Landinspektør M fratræder sin stilling for at gå på pension.

Der er ikke ingen skriftelig bekræftelse på, at en eller flere af sagens parter kræver sagen udarbejdet som én matrikulær sag, lige som der ikke er nogen skriftelig bekræftelse på at en eller flere af sagens parter kræver at den matrikulære sag opspillets i op mod 5 matrikulære sager, jf. sagens delelementer.

I købsaftalerne mellem C og D er det anført, at C har betinget købet og salget af at han kan erhverve ca. 42 ha landbrugsjord fra B. Hvorvidt B er bekendt med denne passus er ikke landinspektørfirmaet Y bekendt, men bekræfter os i, at der er tale om én matrikulær sag med flere parter.

Ud fra vores normale arbejdsgange i landinspektørfirmaet Y, anser jeg det som meget normalt at matrikulære sager, der består af flere delelementer udarbejdes i én matrikulær sag. Det gøres netop for at det er den mest smidige måde for sagens parter, da ingen delelementer skal afvente godkendelse af andre delelementer.

Matrikulære sager skal udarbejde i MIA på baggrund af det aktuelle matrikelkort og normalt vil flere matrikulære sager tage væsentlig længere tid end en matrikulær sag – til trods for at matrikulære sager kan fremmes ved Geodatastyrelsen, hvis efterfølgende matrikulære sager afventer udarbejdelse og registrering.

Jeg skal selvfølgelig beklage at den matrikulære sag fra rekvisition til godkendelsesskrivelse forløber over godt 12 måneder. Sagen har fået normal/høj prioritet hos os, da vi selvfølgelig er bekendt med at en matrikulær sag som denne medfører nogle økonomiske konsekvenser for lodsejerne, i form af renter, frigivelse af købesum mm.....”

Hvad angår landinspektør L's bemærkninger anfører klager den 20. september 2015 bl.a.:

”...Vi er ikke bekendt med den i brevet omtalte købsaftale mellem C og D og betingelserne for deres indbyrdes salg/køb, herunder B's salg af 42 ha til C. At Landinspektørfirmaet Y mener at denne købsaftale kan retfærdiggøre, at de matrikulerer C's nyerhvervede jord fra D sammen med B's 42 ha uden af sikre sig, at der ikke er relaksation i det tidligere jord tilhørende D er en klar procedurefejl fra landinspektørfirmaet Y's side....”

Den 13. november 2015 afholdtes møde i nævnet. Klager var ikke mødt eller repræsenteret. Med udgangspunkt i de skriftlige bemærkninger afgav landinspektør L mundtlige bemærkninger til sagen.

L forklarede bl.a., at advokatfirmaet X repræsenterede både B og C under sagsforløbet. Det var desuden advokatfirmaet X, der stod for relaksationen af det overførte areal fra D til C.

Til spørgsmålet om, hvornår arealoverførslen mellem B og C tidligst kunne have været afsluttet, svarede L, at overtagelsesdagen for arealet var den 31. december 2014, og skødet blev tinglyst den 16. februar 2015, og først derefter kunne sagen have været sendt til registrering hos Geodatastyrelsen, som normalt har en sagsbehandlingstid på 3-4 uger.

L oplyste, at relaksationen havde været længe undervejs, hvilket var usædvanligt. Der var for så vidt ingen fare for relaksationen – ingen alarmklokker, der burde

ringe - i og med at D både skulle afgive og modtage jord. Alligevel trak relaksationen ud, og L oplyste, at landinspektørfirmaet jævnlige rykkede advokatfirmaet X.

Til spørgsmålet om, hvorvidt L havde haft overvejelser om at splitte sagen op, efter skødet var endeligt tinglyst i februar 2015, svarede han, at der havde været interne drøftelser i firmaet. Men grundlaget syntes ikke at være så relevant, eftersom B fik udbetalt en del af købesummen, ca. 2 millioner kr., i starten af april 2015.

L havde ikke orienteret sagens parter om status i sagen, men havde løbende været i kontakt med advokatfirmaet X.

Landinspektørnævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at Landinspektørnævnet i denne sag alene kan tage stilling til, om landinspektør L ved det udførte arbejde har tilsidesat sine pligter som landinspektør. Nævnet kan derimod ikke tage stilling til landinspektørens eventuelle erstatningsansvar.

Landinspektørnævnet må efter det oplyste lægge til grund, at advokatfirmaet X repræsenterede både B og C under sagsforløbet. Det var desuden advokatfirmaet X, der stod for relaksationen af det overførte areal fra D til C.

Det lægges videre til grund, at landinspektør L efter tinglysning af skødet vedrørende arealoverførslen den 16. februar 2015 var i løbende kontakt med advokatfirmaet X om forløbet af relaksationen, og at han havde en formodning om, at relaksationen blot var en ekspeditionssag. Der er ikke grundlag for at fastslå, at det var en fejl at behandle arealoverførslerne i samme sag, og henset til, at en eventuel omarbejdning af den matrikulære sag i februar 2015 ville have taget tid, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at landinspektør L på daværende tidspunkt valgte at afvente den relaksation, som advokatfirmaet X havde ansvaret for.

På denne baggrund er der ikke grundlag for at fastslå, at landinspektør L har handlet i strid med god landinspektørskik, og han frifindes derfor.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Søren Reeberg Nielsen

Hanne Kildal

Lars Bakholm Pedersen