

*I forbindelse med en sag om omlægning af landbrugsjord fandt Strukturdirektoratet, at landinspektør L ved sin medvirken tilsidesatte sine pligter som landinspektør, idet de dispositioner, der blev foretaget efter direktoratets opfattelse indebar en omgåelse af reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord. Landinspektørnævnet udtalte, at en landinspektør ved sin medvirken i sager af den her omhandlede karakter må have ansvaret for, at sagen forelægges den offentlige myndighed (i den konkrete sag jordbrugskommissionen) med de præcise og korrekte oplysninger, der er nødvendige for sagens behandling, ligesom landinspektøren må sikre sig, at de påtænkte dispositioner gennemføres i overensstemmelse med den lovgivning, der regulerer området. I sin afgørelse lagde nævnet bl.a. vægt på, at der fra Strukturdirektoratets side ikke skriftligt var udsendt vejledende retningslinjer til jordbrugskommissionerne eller til landinspektørerne, at det ikke fra direktoratets side kunne afvises, at der kunne findes sager, der kunne bekræfte landinspektørens påstand om, at fremgangsmåden i den konkrete sag ikke var enestående. Nævnet fandt efter en samlet vurdering af sagens omstændigheder ikke grundlag for at statuere, at landinspektør L ved sine dispositioner i forbindelse med sagens behandling havde udvist en adfærd, der ikke stemte med god landinspektørskik.*

\*\*\*\*\*

I Landinspektørnævnets sag nr. 183: Strukturdirektoratet mod landinspektør L afsagde nævnet den 23. marts 1999 følgende

#### KENDELSE:

I et brev af 24. juli 1997 har Strukturdirektoratet klaget over landinspektør L. Klagen går ud på, at landinspektøren ved sin medvirken til gårdejer B's køb af en del af ejendommen matr. nr. 13d m.fl. har tilsidesat sine pligter som landinspektør, idet de dispositioner, der er foretaget i forbindelse med købet efter direktoratets opfattelse indebærer en omgåelse af reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord i den dagældende landbrugslov, lovbekendtgørelse nr. 504 af 17. juli 1989, jf. lovens § 32.

Landinspektøren har i første række påstået klagen afvist, idet han bl.a. har anført, at nævnet ikke har kompetence til at behandle sagen. I anden række har han påstået frifindelse.

Sagen drejer sig om følgende:

I et brev af 16. april 1996 til Strukturdirektoratet klagede advokat C, som advokat for D og E over, at Jordbrugskommissionen for .... Amt den 20. marts 1996 meddelte hans klienter afslag på deres ansøgninger om fortrinsstilling til suppleringsjord i forbindelse med B's erhvervelse af ca. 18,3 ha (lod A) af F's landbrugsejendom matr.nr. 2e .... m.fl. på 47,3 ha til sammenlægning med B's landbrugsejendom matr.nr. 13d m.fl. smst. på 24.3 ha. (lod B) .

Ved skrivelse af 23. juli 1997 ophævede Strukturdirektoratet jordbrugskommissionens tilladelser af 31. august 1994 og 20. marts 1996 og meddelte i henhold til den dagældende landbrugslovs § 27 B påbud om inden 6 måneder at afhænde landbrugsejendommen matr.nr. 13d .... m.fl. på 39 ha. (lod A og B).

I skrivelsen står der bl.a.:

“....

#### **Redegørelse for sagen.**

I brev af 2. januar 1994 har landinspektør L søgt Jordbrugskommissionen for .... Amt om tilladelse til, at B erhverver adkomst på ca. 39,9 ha (lod A+B) af matr.nr. 13a m.fl. .... på 50,8 ha som landbrugsejendom nr. 2 uden bygninger. Bygningsparcellen og en skovlod på tilsammen ca. 10,9 ha ønsker sælgeren, G, at beholde.

B ejer i forvejen landbrugsejendommen matr.nr. 7a m.fl. .... på 64,8 ha. Det oplyses, at der på de to ejendomme, som ønskes drevet af B, findes tilsammen 96,5 ha, hvorpå der kan udbringes husdyrgødning samt at B har en besætning, der svarer til ca. 120 dyreenheder.

Da B ved erhvervelsen vil blive ejer af mere end 70 ha og ikke selv har behov for arealet for at skabe harmoni mellem besætning og jordtilliggende har der den 21. februar 1994 været annonceret i "...." med henblik på at undersøge, om der er naboer med ønske om fortrinsstilling til suppleringsjord.

Der er indenfor fristen på 4 uger indkommet 4 ansøgninger om fortrinsstilling til suppleringsjord henholdsvis fra D, E, H og J.

Den 10. marts 1994 har Jordbrugskommissionen meddelt, at den er blevet opmærksom på, at den ansøgte udstykning ikke er i overensstemmelse med retningslinierne for udstykning af en landbrugsejendoms bygningsparcel efter landbrugslovens § 8, stk. 4, da bygningsparcellen ønskes udstykket med et areal på 10,9 ha (2 lodder), hvilket i landbrugslovens forstand ikke kan betegnes som et mindre jordtilliggende. Det oplyses samtidig, at hvis der er ønske om at reducere bygningsparcellen, ønsker kommissionen dette oplyst.

I brev af 26. april 1994 har Jordbrugskommissionen i medfør af landbrugslovens § 8, stk. 4, (lovbekendtgørelse nr. 504 af 17. juli 1989) meddelt afslag på den ansøgte udstykning, idet kommissionen finder, at bygningsparcellens størrelse på 10,9 ha ikke kan betegnes som et mindre jordtilliggende. Som konsekvens heraf har kommissionen ikke realitetsbehandlet de indkomne ansøgninger om fortrinsstilling til suppleringsjord.

I breve af 25. maj 1994 o.s. fremkommer landinspektøren med en ændret ansøgning. Landinspektøren søger herefter om tilladelse til at overføre et areal på ca. 19,5 ha (næsten identisk med lod A) øst for hovedlandevejen fra landbrugsejendommen matr.nr. 13a m.fl. .... på 50,8 ha til F's landbrugsejendom matr.nr. 2e smst. m.fl. på 27,2 ha.

Restejendommen ønskes herefter udstykket således, at et areal på 24,3 ha (lod B) ønskes overdraget til B som en ejendom nr. 2 uden bygninger, medens G beholder restejendommen på ca. 7,3 ha. Ejendommen, der ønskes overdraget til B, består af en selvstændigt beliggende fredskovslod på 3,7 ha og en lod på 20,6 ha med en skovbevokset bræmme fra hovedlandevejen langs østskellet af det areal, som overføres til F's ejendom

Det oplyses nu, at der på B's ejendom matr.nr. 7a m.fl..... på 64,8 ha er 370 årssøer og produceres 180 slagtesvin, som tilsammen udgør 128 dyreenheder, hvilket kræver et areal på 75,3 ha til udspreddning af husdyrgødning. Til dokumentation herfor er vedlagt besætningsopgørelse.

Det oplyses videre, at der er foretaget opmåling af det areal, der kan anvendes til udbringning af husdyrgødning, således at der ikke medregnes bebyggede arealer, gårdsplads, have, vejarealer m.v. og beplantede arealer, hvor det ikke er muligt at udbringe gødning fra gyllevogn. Det således beregnede areal udgør 56,8 ha, og der mangler herefter 18,5 ha, hvorpå der kan udbringes husdyrgødning med gyllevogn.

Jordbrugskommissionen har i brev af 31. august 1994 o.s. meddelt tilladelse til det ansøgte i medfør af §§ 8, stk. 4, og 13 i landbrugsloven.

Kort- og Matrikelstyrelsen har derefter den 1. september 1995 godkendt udstykningssagen. B's bygningsløse ejendom får matr.nr. 13d .... m.fl.

Den 27. november 1995 har landinspektøren søgt om tilladelse til at overføre lod A fra F's landbrugsejendom matr.nr. 2e .... m.fl. på 47,3 ha til B's bygningsløse landbrugsejendom matr.nr. 13d smst. m.fl. på 24.3 ha.

Det fremgår af ansøgningen, at der samtidig sker arealoverførsel fra ejendommen matr.nr. 13d m.fl., hvorved et selvstændigt beliggende fredskovs-areal på 3,7 ha overføres til G's landbrugsejendom matr.nr.

13a smst. på 6,5 ha. Det oplyses, at sidstnævnte arealoverførsel gennemføres på landinspektørerklæring.

Da B ved erhvervelsen vil blive ejer af mere end 70 ha, har der den 27. december 1995 været annonceret i "...." med henblik på undersøgelse af, om der er naboer med ønske om fortrinsstilling.

I naboerklæring af 8. januar 1996 har D søgt om fortrinsstilling til et nærmere præciseret areal på 16,4 ha til supplerende af sin landbrugsejendom matr.nr. 4b .... på 19,7 ha og har budt 55.000 kr pr. ha.

Endvidere har E i naboerklæring af 22. januar 1996 søgt fortrinsstilling til 10-20 ha (hele arealet) til supplerende af deres landbrugsejendom matr.nr. 26b m.fl. .... på 19,2 ha og har budt 50.000 kr pr. ha. E ejer desuden landbrugsejendommen matr.nr. 26a .... på 7,4 ha.

Det oplyses i naboerklæringen, at hvis en bestående markvej over B's ejendom matr.nr. 13d m.fl. må benyttes, ønskes det sydligste areal - ellers arealet ud til ....vej.

I et bilag til naboerklæringen anfører E bl.a., at det er ganske ubegribeligt, at jordbrugskommissionen i 1994 har godkendt, at ejendommen matr.nr. 13a m.fl. er blevet delt, således som det er tilfældet.

E anfører videre, at det hele efter hans opfattelse smager af et gennemtænkt nummer for at kunne udelukke de købere, som søgte sidst, idet der skulle der ske udstykning igen, så snart udstykningen var tinglyst i september 1995.

Den 5. februar 1996 meddeler landinspektør L, at hans klient ikke ønsker at acceptere de 2 tilbud, og at der ikke er fornøden vejadgang til at meddele fortrinsstilling.

Jordbrugskommissionen har i brev af 20. marts 1996 fremført, at den eneste

tilkørselsmulighed til det annoncerede areal er en markvej over B's ejendom matr.nr. 13d m.fl., hvortil ingen af de to naboer har kunnet dokumentere vejret. Kommissionen har derfor meddelt, at den ikke finder, at E og D efter landbrugslovens § 13, har fortrinsstilling til suppleringsjord, idet de ikke har vejadgang til jorden.

Kommissionen har herefter i medfør af § 13 i landbrugsloven (lovbekendtgørelse nr. 769 af 24. august 1994) meddelt tilladelse til den ansøgte arealoverførsel.

....

#### **Redegørelse for Strukturdirektoratets afgørelse.**

Jordbrugskommissionen behandlede første gang en ansøgning af 2. januar 1994 om tilladelse til, at B kunne erhverve adkomst på ca. 39,9 ha af G's landbrugsejendom som ejendom nr. 2 uden bygninger, mens sælgeren ønskede at beholde bygningsparcellen med et jordtilliggende på 10,9 ha. På tidspunktet for ansøgningen havde G tinglyst adkomst på en halv anpart af ejendommen, mens hendes moder, K, havde tinglyst adkomst på den anden halvpart af ejendommen.

Sideløbende med denne ansøgning overtog G ved underskrevet skøde af 29. marts 1994 sin moders halvpart af ejendommen. Overdragelsen var betinget af, at G inden 1. marts 1994 solgte 37 ha til B. Der henvises herved til slutseddelen af 27. december 1993 mellem parterne.

Dette skøde afvises flere gange fra tingbogen og lyses først endeligt den

29. november 1994 ved parternes erklæring om, at skødets betingelse er

opfyldt. Strukturdirektoratet må dog konstatere, at dette ikke er korrekt, da F på dette tidspunkt har overtaget ca. 19,5 ha (stort set svarende til

lod A) af ejendommen i henhold til jordbrugskommissionens tilladelse af 31. august 1994.

Først efter annoncering den 21. februar 1994 med henblik på undersøgelse af, om der er naboer med ønske om fortrinsstilling til suppleringsjord, bliver jordbrugskommissionen opmærksom på, at bygningsparcellen vil blive for stor til, at der kan meddeles tilladelse.

Jordbrugskommissionen har derfor den 26. april 1994 meddelt afslag på den ansøgte erhvervelse og har som konsekvens ikke realitetsbehandlet de indkomne ansøgninger om fortrinsstilling.

I maj/august 1994 har landinspektøren ændret sin ansøgning og bl.a. søgt om, at B kan erhverve lod B af den omhandlede ejendom svarende til det areal, som B har behov for på baggrund af sin animalske produktion. Et areal på 19,5 ha (stort set svarende til lod A) af ejendommen søges samtidigt overført til F's landbrugsejendom på 27,2 ha.

Denne ansøgning skal som udgangspunkt bl.a. behandles efter reglerne i § 18, stk. 6, i den dagældende landbrugslov (lovbekendtgørelse nr. 504 af 17. juli 1989), da B efter erhvervelsen vil blive ejer af mere end 70 ha.

....

I det foreliggende tilfælde har B inden erhvervelsen en animalsk produktion svarende til et harmonibehov på 75,3 ha, og han har desuden en række arealer på sine fremtidige to ejendomme, som ikke kan anvendes til udbringning af husdyrgødning, således at han ikke efter erhvervelsen vil komme til at eje mere jord, end han har behov for til udbringning af husdyrgødning i henhold til miljøreglerne.

Når jordbrugskommissionen på denne baggrund meddeler tilladelse til den ansøgte erhvervelse, er det således som udgangspunkt i overensstemmelse med de dagældende regler i landbrugsloven.

Ejendomsoverdragelsen mellem G og F sker ved underskrevet betinget skøde af 2. september 1994. Købesummens berigtiges ved kontant deponering af 700.000 kr. Handlen er bl.a. betinget af, at B samtidig får tilladelse som ansøgt. Der oprettes i 1994 et gældsbrief lydende på 700.000 kr. mellem F og B med F som debitor.

Ejendomsoverdragelsen mellem G og B sker ved endeligt skøde ligeledes underskrevet den 2. september 1994. Købesummen berigtiges ved kontant deponering af 1.000.000 kr. samt ved udstedelse af gældsbrief på 210.000 kr. på nærmere aftalte vilkår. Gældsbriefet udstedes til dækning for købet af fredskovsarealet "...skoven". Denne parcel omfattes samtidig af en klausul om tilbagekøbsret og -pligt for G, hvorved gældsbriefet kvitteres. Gældsbriefet oprettes i øvrigt som rente- og afdragsfrit anfordringstilgodehavende.

Efterfølgende er der i november 1995 søgt om tilladelse til arealoverførsel af omtrent det samme areal, som F overtog i 1994. Det omhandlede areal på 18,3 ha (lod A) søges overført fra F's ejendom til B's bygningsløse ejendom.

Overdragelsen er sket ved betinget skøde underskrevet den 27. januar 1996. Købesummen er 650.000 kr. og berigtiges ved nedskrivning af gældsbriefet mellem parterne fra 700.000 kr. til 50.000 kr.

Jordbrugskommissionen har herefter meddelt tilladelse til arealoverførsel i henhold til landbrugslovens § 13 efter foretaget annoncering, da ansøgerne om fortrinsstilling er afskåret fra at kunne få adgang til jorden inden for en afstand af 1 km fra bygningerne på deres ejendom.

På baggrund af sagens samlede forløb, herunder de ændrede ansøgninger undervejs, de indgåede aftaler mellem parterne og F's eltagelse i forløbet, finder Strukturdirektoratet, at landbrugslovens regler om fortrinsstilling til suppleringsjord er omgået, jf. landbrugslovens § 32.



Det er således Strukturdirektoratets vurdering, at de foretagne erhvervelser og arealoverførsler er så nært forbundet, at der reelt er tale om en sammenhængende sag, der må vurderes under ét i relation til landbrugslovens regler på tidspunktet for sagens begyndelse.

Strukturdirektoratet har ved afgørelsen især lagt vægt på følgende forhold:

- F's indtræden i sagen efter jordbrugskommissionens afslag på ansøgning om udstykning, idet det i forbindelse med sagens behandling konstateres, at der er naboer, der er interesserede i at få fortrinsstilling.
- Tinglysning af endelig adkomst af halv anpart af ejendommen matr.nr. 13a m.fl. .... fra K til G betinget af salg af jord til B - en betingelse der reelt ikke opfyldes, da F erhverver en del af jorden.
- F's finansiering af købet ved kontant deponering af 700.000 svarende til beløbsstørrelsen på gældsbrev oprettet mellem F og B.
- Den særlige udformning af den lod, der overdrages fra G til B, idet naboer med ønske om fortrinsstilling til suppleringsjord ved den efterfølgende handel mellem B og F vil blive hindret i at få adgang til jorden inden for 1 km.
- Den tinglyste tilbagekøbsret og -pligt for G til at overtage "...skoven", hvilket tilsidesætter jordbrugskommissionens oprindelige afslag på udstykning.
- Det oprettede rente- og afdragsfrie gældsbrev mellem G og B.
- Det hurtige videresalg af lod A fra F til B.
- Finansieringen af salget mellem F og B ved kvittering af hovedparten af gældsbrev.

- F's manglende drift af lod A i ejerperioden, idet B har modtaget hektarstøtte for arealet.
- Tidspunktet for den aftalte overtagelse af ejendommen i de indgåede handler, idet overtagelsen i nogle af handlerne ligger væsentligt forud for underskrivelsen af aftalen.
- Det tidsmæssige forløb i hele sagen.

....”

Strukturdirektoratet har i brev af 1. september 1997 på Landinspektørnævnets opfordring uddybet klagen over landinspektøren.

Det fremgår af brevet, at direktoratet tillige havde indgivet klage over advokat R til Advokatnævnet.

Advokatnævnet har ved brev af 29. september 1997 afvist at behandle klagen under henvisning til, at en vurdering af tvisten ville fordre en bevisførelse, der lå uden for nævnets kompetence, jf. Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 283 af 22. juni 1983, 9, stk. 2, 2. punktum.

Den 17. december 1997 traf Landinspektørnævnet beslutning om ikke at imødekomme landinspektør L's principale påstand om at afvise klagen. Nævnets begrundelse herfor - for så vidt angår dets kompetence - var, at nævnet anser sig for kompetent ikke blot med hensyn til arbejder, som landinspektører har eneret på at udføre, men tillige med hensyn til sagsområder, hvor det er naturligt og normalt at benytte en landinspektør til det pågældende arbejde.

Landinspektøren har til støtte for sin påstand om frifindelse bl.a. gjort gældende, at den indklagede i sagen burde være jordbrugskommissionen og ikke ham. En landinspektør, som har udført en sag for en klient, har ikke automatisk overtrådt landinspektørlovens § 7, såfremt det efterfølgende statueres, at jordbrugskommissionen har fejlet i forbindelse med sagen. Faktum i denne sag var således, at den primære ansøgers første ansøgning ikke blev behandlet af jordbrugskommissionen, fordi kommissionen havde begået fejl i forbindelse med sagens behandling i sekretariatet. Det vides ikke, om der overhovedet var nogen ejer af nogen landbrugsejendom, som havde fortrinsstilling i relation til denne ansøgning. Landinspektøren har yderligere anført,

**at** han har handlet i fuld overensstemmelse med landinspektørlovens § 7,

**at** han på ethvert stade af sagerne har handlet i nøje forståelse med jordbrugskommissionens sekretariat og i visse tilfælde efter dets anvisninger,

**at** han på intet tidspunkt har forholdt nogen relevant oplysning for nogen myndighed,

**at** han har handlet i fuld overensstemmelse med fast praksis ved Jordbrugskommissionen for .... Amt,

**at** han ikke har haft kendskab til de juridiske konstruktioner, der åbenbart har været grundlag for sagerne, idet han til stadighed har troet, at der kun var een sælger, (hvilket også fremgår af de dokumenter, der stammer fra hans kontor), og at han ikke har haft kendskab til betalingsvilkår og betalingsmidler, ligesom han ikke har kendt til den skattemæssige behandling eller forholdet til EU-støtteordningerne,

**at** det skyldes en fejl fra jordbrugskommissionens side, at der overhovedet skete en annoncering i den første sag, og

**at** han har handlet i overensstemmelse med de anvisninger, der er meddelt på kurser, der er afholdt af Den danske

Landinspektørforening, hvor ansatte i Strukturdirektoratet har været engageret som undervisere og instruktører.

Landinspektøren har yderligere fremhævet, at sagen er godkendt af Kort- og Matrikelstyrelsen uden forbehold.

Der er under sagens behandling for Landinspektørnævnet fremkommet en række indlæg fra landinspektøren og Strukturdirektoratet.

Strukturdirektoratet har bl.a. til nævnets orientering fremsendt en udtalelse af 28. maj 1993 fra Folketingets Ombudsmand til Landbrugsministeriet, hvori ombudsmanden henstiller til ministeriet at træffe ny afgørelse i en sag, der vedrørte et spørgsmål om omgåelse af den dagældende landbrugslov i forbindelse med et genafhændelsespåbud. Sagen, der nedenfor omtales som ombudsmandssagen, førte til, at Landbrugsministeriet, som i første omgang ikke havde anset den pågældende landmands handel med en slægtning som omgåelse af landbrugsloven, fulgte en henstilling fra ombudsmanden om at træffe ny afgørelse. Strukturdirektoratet har oplyst, at denne afgørelse den 9. januar 1995 bl.a. er udsendt til orientering til samtlige jordbrugskommissioner og til Den danske Landinspektørforening.

(Afgørelsen er imidlertid ikke bragt i "Landinspektørens Meddelelsesblad").

Den 23. februar 1998 afholdt nævnet et forberedende møde i sagen med deltagelse af landinspektør L samt kontorchef S og specialkonsulent T som repræsentanter for Strukturdirektoratet. Mødet mundede ud i, at Landinspektørnævnet besluttede at forelægge Jordbrugskommissionen for .... Amt en række spørgsmål til nærmere belysning af sagen.

Ved brev af 21. april 1998 forelagde nævnet herefter jordbrugskommissionen følgende spørgsmål, som kommissionen besvarede den 3. juli 1998.

(Jordbrugskommissionens svar gengivet med kursiv skrift)

1. Er det normal praksis, at landinspektører henvender sig til Jordbrugskommissionen/Sekretariatet for at drøfte/tilrettelægge berigtigelse af handler, således at en primær køber stilles bedst muligt ?

*Det er normal praksis at landinspektører henvender sig til sekretariatet (kommissionen) for at drøfte konkrete sager, for at finde ud af om en sag kan løses på en bestemt måde. Landinspektøren handler naturligvis på sin klients vegne, men hverken kommissionen eller sekretariatet vælger side i sagerne.*

2. Har Jordbrugskommissionen - og givet fald hvornår - modtaget henvendelse eller materiale fra Strukturdirektoratet, hvor direktoratet anmoder Jordbrugskommissionen om i højere grad at søge at imødegå omgåelser af landbrugsloven - evt. m.h.t. "ombudsmandssagen" - herunder i forbindelse med proformahandler ?

*Kommissionen har ikke modtaget skriftlig henvendelse fra Strukturdirektoratet, hvoraf det fremgår at man i højere grad ønsker at imødegå omgåelser af landbrugsloven.*

*Emnet omgåelse har, efter "...sagen" og "...sagen", oftere været drøftet på møder mellem Strukturdirektoratet og kommissionerne (der foreligger dog ingen referater fra disse møder), og Strukturdirektoratet har ligeledes oftere end tidligere dømt omgørelse i de sager de får ind.*

3. Var Jordbrugskommissionen opmærksom på, at F's indtræden i sagen efter kommissionens afslag på udstykning kunne indicere, at der herved søgtes en omgåelse, f.eks. i form af tilbageskødning ?

*Det er ikke unormalt at man søger at løse sager på anden vis end først ansøgt. Der var derfor ikke noget der kunne indicere omgåelse da F kom ind i handlen mellem G og B.*

4. Det fremgår af bilagene, at L efter Jordbrugskommissionens afslag af 26/4-1994 fremkommer med ændret ansøgning d. 25/5-1994 og senere. Oversigtskortet er først udfærdiget d. 13/10-1994. Fremsendte landinspektøren i den mellemliggende periode forskellige kortbilag - særligt i relation til fastsættelse af skellet mellem arealerne til h.h.v. B og F ?

*Med ansøgningen af 25. maj 1994, fremsendte landinspektør L ligeledes et oversigtskort hvoraf det fremgik at den nordligste del af matr.nr. 13a skulle overføres til F's ejendom, skulle høre sammen med B's bygningsløse ejendom.*

*Den 8. juni 1994 fremsendte landinspektøren en rettelse til dette kort. Den skovbevoksede bræmme langs østskellet for den del af matr.nr. 13a der skulle overføres til F's ejendom, skulle høre sammen med B's bygningsløse ejendom.*

*Den 31. august 1994 meddelte kommissionen, på baggrund af det fremsendte materiale, tilladelse i sagen.*

*Med brev af 27. oktober 1994, fremsendte landinspektøren, til orientering, kopi af skematisk redegørelse, oversigtskort, ændringskort og måleblad. Af dette fremgår det, at den nordligste del af 13a, arealet ud mod ....vej, nu overføres til F's ejendom.*

*Kommissionen blev først langt senere opmærksom på denne ændring, og meddeler den 22. august 1995 landinspektøren, at man*

*anser den ændrede udstykning for at være omfattet af den allerede givne tilladelse, idet den del af jorden der afhændes til B reduceres.*

5. Finder Jordbrugskommissionen, at det fastlagte skel imellem de omhandlede lodder A og B blev fastlagt efter naturlige grænser i marken ?

*Kommissionen skal, i sager som denne, ikke forholde sig til fastlæggelsen af skel ved de modtagende landbrugsejendomme.*

6. Var Jordbrugskommissionen opmærksom på, at der med førnævnte skelfastlæggelse ikke længere kunne opnås fornøden vejadgang fra kravstillernes ejendomme (jvf. overflødig annoncering af 21/2-1994) til det areal, som blev overtaget af F ?

*Kommissionen var på det tidspunkt ikke klar over, at den jord F erhvervede skulle videresælges til B, og en annoncering af denne handel ville blive nødvendig. På denne baggrund var man heller ikke opmærksom på, at der ville blive problemer med vejadgangen i forhold til fortrinsstillere.*

7. Udbad Jordbrugskommissionen sig nærmere oplysninger om årsagen til, at F ønskede at afhænde det erhvervede areal kort tid efter godkendelse i Kort- og Matrikelstyrelsen ?

*Kommissionen bad ikke om at få oplysninger om årsagen til, at F kort efter erhvervelsen ville sælge jorden videre til B.*

8. Udbad Jordbrugskommissionen sig nærmere begrundelse for det forhold, at F ønskede at beholde et ca 1,8 ha stort areal ved hjørnet af ....vej og landevejen, da resten af det nyerhvervede areal blev overdraget til B ?

*Kommissionen bad ikke om at få en nærmere begrundelse for, hvorfor F ønskede at beholde de 1,8 ha ud til ....vej.*

*Kommissionen forholdt sig i afgørelsen til det forhold at de 1,8 ha ville ligge som en selvstændig lod væk fra bygningerne på ejendommen. Da der stadig var direkte adgang for F til lodden, fandt man ikke at der var grundlag for at meddele afslag efter landbrugslovens § 13, begrundet i en uheldig opdeling.*

9. Var Jordbrugskommissionen opmærksom på, at de ca. 20,1 ha, der blev overdraget fra G til F blev "indkapslet" i forhold til kravstillerne, jvf. ovenfor ?

*Da G solgte jorden til F, var der for F's vedkommende ikke tale om en overskridelse af 70 ha-grænsen. På denne baggrund var der heller ikke tale om overførsel af jord, hvor naboer kunne ønske fortrinsstilling til suppleringsjord.*

*Kommissionen var ikke opmærksomme på at denne jord senere kunne blive jord som i forhold til de naboer, der tidligere havde ønsket suppleringsjord, ville blive afskåret fra at komme til.*

10. Har Jordbrugskommissionen på noget tidspunkt udbedt sig kopier af underliggende handelsaftaler m.v., og har Jordbrugskommissionen undersøgt, om handlen mellem G og F kunne betragtes som en proformahandel?

*Kommissionen har ikke udbedt sig kopier af underliggende handelsaftaler, men har alene modtaget de nødvendige erhvervelses- og § 13- skemaer.*

*I forbindelse med spørgsmålene 6-10, skal det tilføjes, at kommissionen på daværende tidspunkt ikke havde nogen begrundet mistanke eller anden anledning til, at anmode om uddybende oplysninger eller kopier af underliggende handelsaftaler, og derfor heller ingen hjemmel."*



Under møde for Landinspektørnævnet den 7. december 1998 har landinspektør L bl.a. forklaret, at han fik den første henvendelse fra advokat R i forbindelse med, at G havde solgt sin ejendom til B. Hans opgave bestod i at foretage udstykning og oprettelse af ejendom nr. 2 uden bygninger for B. Da B herved ville blive ejer af mere end 70 ha., blev der den 21. februar 1994 foretaget annoncering i ... om eventuelle ansøgninger til suppleringsjord. Der indkom i alt 4 ansøgninger. Efterfølgende konstaterede jordbrugskommissionen, at betingelserne for udstykning ikke var til stede, idet G's bygningsparcel og skovlod udgjorde i alt 10,9 ha., hvilket var for meget i forhold til gældende praksis på 5 ha. Jordbrugskommissionen meddelte derfor den 26. april 1994 afslag på ansøgningen, og de indkomne ansøgninger om suppleringsjord blev ikke realitetsbehandlet. B var imidlertid nu klar over, at der var potentielle fortrinsstillere til jorden. Efter afslaget fik L nye instrukser fra advokat R i det væsentlige gående ud på, at B i forbindelse med en omarbejdelse af sagen skulle have mest mulig jord. Han ringede i den forbindelse til en sagsbehandler i jordbrugskommissionen for at spørge, om han i een sag kunne kombinere en udstykning til B med en arealoverførsel til F og samtidigt lade G beholde restejendommen på godt 5 ha. Den pågældende mente ikke, at der var noget til hinder herfor. Når han i forbindelse med sagens behandling har udfærdiget flere oversigtskort, skyldes det, at han havde foretaget en beregning af det faktiske areal, hvilket jordbrugskommissionens formand, der ønskede de matrikulære arealer lagt til grund, ikke kunne godtage. Dette medførte ingen reelle ændringer i det areal, som B skulle have, bortset fra at B ønskede at få en skovbevokset bræmme med, som han kunne benytte til jagt. Jordbrugskommissionen meddelte tilladelse den 31. august 1994, og sagen blev godkendt i Kort- og Matrikelstyrelsen den 1. september 1995. Han fik herefter en henvendelse fra advokat R med anmodning om at overføre 14,6 ha fra F's ejendom til B's bygningsløse ejendom, der herved kom til at

udgøre 39 ha. Samtidig skulle der ske arealoverførsel af en skovlod fra B's ejendom matr.nr. 13d til G's ejendom. Da B ved erhvervelsen ville få et større areal end harmonikravene berettigede til, jf. lovens § 13, annonceredes der i .... om eventuelle ansøgere til suppleringsjord. Da ingen af ansøgerne, D og E, opfyldte vejafstandskravet til arealet, meddelte jordbrugskommissionen tilladelse til det ansøgte og afslag på fortrinsstilling. Den skovbræmme, som B ønskede tillagt med henblik på jagt, og som kunne afskære fortrinsstillere, var uden betydning for de 2 kravstillere. For så vidt angår sagens dokumenter, har skøderne i forbindelse med overdragelsen til F og tilbageskødningen passeret hans kontor. Det er imidlertid hans sekretær, der har taget sig af den ekspeditions-mæssige side af sagen. Han sætter sig bevidst ikke ind i indholdet af skøderne. Han mener således ikke, at det kan være hans opgave at censurere advokaterne. Han har heller ikke set gældsbreve eller hørt nærmere om handelsvilkårene. Hans udtalelser i interviews har fra hans side alene haft til formål at belyse, at reglerne om fortrinsstilling dræber nogle landbrugsejendomme. Det var det budskab, han ønskede at få frem.

Kontorchef S har bl.a. forklaret, at Strukturdirektoratet har indhentet genparten af de underliggende tinglyste aftaler. Det er direktoratets opfattelse, at L kendte disse aftaler eller i det mindste burde have haft kendskab til dem. Landinspektørens tilsidesættelse af pligterne som landinspektør består efter hendes opfattelse navnlig i, at han ved at udfærdige ansøgninger i flere omgange har hindret naboer, der eventuelt kunne komme i betragtning til suppleringsjord, i muligheden herfor, bl.a. fordi muligheden for vejadgang efter landinspektørens 3 ansøgninger ikke længere var til stede. Direktoratets vurdering støtter sig navnlig på de underliggende aftaler, hvoraf det fremgår, at der ikke skete nogen reel overdragelse til F. Direktoratet har således via egne registre konstateret, at F ikke

oppebar hektarstøtte for den lod, han erhvervede. Støtten blev oppebåret af B. Strukturdirektoratet har tidligere været særdeles tilbageholdende med at statuere omgåelse i den pågældende type sager, men har fulgt en strengere praksis efter den såkaldte ombudsmandssag fra 1993. Direktoratet har efterfølgende haft flere møder med samtlige jordbrugskommissioner, hvorunder omgåelse er blevet drøftet. Direktoratet har dog ikke udsendt cirkulærer eller vejledende retningslinjer til brug for kommissionerne, men har videregivet konkrete afgørelser til belysning af, hvilke forhold der kan medvirke til, at der statueres omgåelse. Der har endvidere, efter at denne sag er kommet op, været afholdt et kursus for landinspektører. Hun vil ikke bestride, at der gik lang tid efter ombudsmandssagen, før direktoratet for alvor tog fat i problemstillingen. Når netop denne sag er blevet indbragt for Landinspektørnævnet, skyldes det, dels at Strukturdirektoratet var i besiddelse af de underliggende aftaler, dels at man fandt sagsforløbet grelt. Hun vil ikke afvise, at der kan findes sager, der kan bekræfte L's påstand om, at fremgangsmåden i den konkrete sag ikke er enestående, men anvendt i flere tilfælde. Der er således forskellig praksis i de regionale jordbrugskommissioner.

Landinspektørnævnet udtaler:

Det er som udgangspunkt nævnets opfattelse, at en landinspektør ved sin medvirken i sager af den her omhandlede karakter må have ansvaret for, at sagen forelægges den offentlige myndighed (i den konkrete sag jordbrugskommissionen) med de præcise og korrekte oplysninger, der er nødvendige for sagens behandling, ligesom landinspektøren må sikre sig, at de påtænkte dispositioner gennemføres i overensstemmelse med den lovgivning, der regulerer området.

Ved afgørelsen af om landinspektøren i forbindelse med sin medvirken i den konkrete sag har tilsidesat sine pligter som landinspektør, har nævnet anset det for at være af afgørende betydning at få belyst, hvilken praksis, Jordbrugskommissionen for .... Amt da fulgte ved behandlingen af den pågældende type sager, herunder om de forhold, der har givet anledning til Strukturdirektoratets kritik af landinspektøren, burde være påset af kommissionen. Nævnet har ved sin spørgsmålsstilling til jordbrugskommissionen søgt at få dette punkt belyst bedst muligt.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagens omstændigheder ikke grundlag for at statuere, at landinspektør L ved sine dispositioner i forbindelse med sagens behandling har udvist en adfærd, der ikke stemmer med god landinspektørskik, jf. lovbekendtgørelse nr. 925 af 18. november 1992 om landinspektørvirksomhed, § 7. Nævnet har ved sin afgørelse lagt afgørende vægt på jordbrugskommissionens besvarelse af de stillede spørgsmål og har endvidere ladet indgå med betydelig vægt kontorchef S's forklaring om, at der ikke skriftligt er udsendt vejledende retningslinjer til jordbrugskommissionerne eller til landinspektørerne, at hun ikke vil afvise, at der kan findes sager, der kan bekræfte L's påstand om, at fremgangsmåden i den konkrete sag ikke er enestående, og at der gik lang tid efter den såkaldte ombudsmandssag, før direktoratet for alvor tog fat på problemstillingen vedrørende omgåelse.

Nævnet skal endeligt bemærke, at nævnet af hensyn til landinspektørernes fremtidige muligheder for at kunne forholde sig til spørgsmålet om eventuel omgåelse finder det ønskeligt, at reglerne for omsætning af arealer, der omfattes af fortrinsstilling, gøres klarere. Nævnet anser det endvidere for ønskeligt, at

jordbrugsmyndighederne informerer landinspektørerne om afgørelser og synspunkter, der har betydning for spørgsmål om omgåelse.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Jens Wolters

Sigrid Ballund

Niels Krogsgaard