



*I forbindelse med en ejendomshandel indestod landinspektør L blandt andet for at få lovliggjort et ældre udhus ved udarbejdelse af deklaration om byggeretsligt skel samt at få lovligheden af adgangsvejen til ejendommen registreret ved udlæg på matrikelkort og evt. ved deklaration. Landinspektøren færdiggjorde imidlertid ikke arbejderne, idet han bl.a. frygtede, at naboen ikke ville medvirke hertil. Han valgte at vente, til der var gået 2 år efter ejendomshandlen, idet han - fejlagtigt - mente, at naboen herefter, jf. tinglysningslovens § 26, skulle tåle den vundne hævde på udhusets beliggenhed i forhold til skel. Denne disposition underrettede han både købers advokat og sælgerne om. Da de 2 år var gået, fik landinspektøren imidlertid ikke færdiggjort sagen på trods af adskillige og kraftige rykkere fra sælgerens advokat. Landinspektørnævnet fandt landinspektørens sagsbehandlingstid efter sagens beskaffenhed og forholdene iøvrigt uacceptabel lang. Nævnet fandt desuden, at landinspektørens opfattelse af bestemmelsen i tinglysningslovens § 26 var forkert.*

\*\*\*\*\*

I Landinspektørnævnets sag nr. 201: Advokat A på vegne af B, C og D mod landinspektør L afsagde nævnet den 3. maj 1999 følgende

#### KENDELSE:

I et brev af 26. oktober 1998 har advokat A klaget over landinspektør L. Klagen går ud på, at landinspektøren ikke har færdiggjort en opgave, som han i marts 1996 blev rekvireret til at gennemføre i forbindelse med advokatens klienters salg af ejendommen matr.nre. 5c og 5d ...., til E.

I brevet har advokat A bl.a. skrevet:

..

Mine klienter, B, C og D, .... afhændede ejendommen matr.nr. 5 c ...., beliggende .... pr. 15/4 1996 til fru E, ....

Fru E er repræsenteret af Advokaterne i .... Centret v/advokat F, som stillede nogle forudsætninger den 18/3 1996.

Ved skrivelse af 3/4 1996 blev landinspektør L's opgave præciseret af ham selv med 4 punkter, ....

Advokat F rykkede landinspektøren den 5/8 1996 og modtog en kopi af skrivelse fra landinspektøren af 13/8 1996.

Herefter skete trods rykkere fra mine klienter, ....., intet førend ved skrivelse af 29/8 1997 til mine klienter, hvor det blev meddelt, at arbejderne på grund af arbejdspress først ville blive afsluttet i den kommende uge.

Landinspektør L er herefter rykket den 19/12 1997, den 7/4 1998, den 21/4 1998, 2/6 1998, 18/6 1998, 26/6 1998. Min klient er rykket fra advokat F's side adskillige gange, herunder den 23/6 1997.

Undertegnede har påny rykket landinspektøren den 6/8 1998 og anmodet ejendomsmæglerfirmaet, som har anvist landinspektøren til mine klienter, den 28/9 1998, alt uden nogen som helst respons fra landinspektøren.

Jeg beder om at Landinspektørnævnet pålægger den nævnte landinspektør om at fremkomme med en redegørelse, således at sagen kan overdrages til anden landinspektør indenfor ganske kort tid, ligesom jeg vil tage forbehold for de store omkostninger, som klageren har haft i forbindelse med at skulle anvende advokatbistand.

....”.

I brevet af 3. april 1996, hvor landinspektør L præciserer opgaven, står der blandt andet:

“MATR.NR. 5c og 5d ....

Det bekræftes hermed, at følgende arbejdsopgaver snarest muligt vil blive tilendebragt:

1. Skelretablering.
2. Udarbejdelse af oversigtskort med byggelinier.
3. Lovliggørelse af anneksbygning ved udarbejdelse af deklARATION om byggeretsligt skel.
4. Adgangsvejens lovlighed registreres ved udlæg på matrikelkort og evt. ved deklARATION.

Ved de indtil nu foretagne undersøgelser er det utænkeligt, at ovennævnte forhold ikke kan afklares med et resultat som ønsket. De matrikulære oplysninger fra Kort- og Matrikelstyrelsen er endnu ikke kommet mig i hænde, hvorfor sagen ikke er afsluttet. Arbejdet påregnes udført i dagene umiddelbart efter påske.”.

Under møde for Landinspektørnævnet den 19. marts 1999 har landinspektør

L bl.a. forklaret, at han i begyndelsen af april 1996 telefonisk blev rekvireret af ejendomsmægler G i forbindelse med E's køb af klagernes fritidshus. Da opgaven blev aftalt telefonisk, bekræftede han denne og resumerede dens indhold i brevet af 3. april 1996. Der aftaltes en fast pris på arbejdet til 6.000 kr., alt inklusive. Han mente, at opgaven havde to hovedformål: Dels en hastesag, der omfattede skelretablering og udarbejdelse af oversigtskort med byggelinier, dels to ældre forhold, som køber gerne ville have på plads: Nemlig registrering af lovlig adgangsvej samt lovliggørelse af et udhus.

Markundersøgelsen viste, at opgaven med skelretablering var større, end han først havde antaget. Den 5. september 1996 afsluttede han arbejdet med skelretablering og udarbejdelse af oversigtskort med byggelinier. Han mente hermed, at det arbejde, som han anså for at være hovedopgaven, var gennemført tilfredsstillende.

Han var overbevist om, at ejendommens vejadgang ikke kunne anfægtes, idet adgangen har været anvendt i hævdstid. Han indestod derfor for, at vejretten kunne sikres retsligt.

Udhuset, som han skulle søge lovliggjort, var opført 1912. I 1967 blev det flyttet ca. 1,5 m. På grund af udhusets alder mente han, at der kunne stilles spørgsmålstejn ved, om der i det hele taget var tale om et ulovligt forhold vedrørende dets afstand til skel.

På det tidspunkt, hvor han indestod for udhusets lovliggørelse, vidste han ikke, at lovliggørelsen var en betingelse for handelen. Hans indeståelse gjorde ham således til "gidsel" i sagen, idet køberen herved fik mulighed for at hæve handelen, hvis kravet ikke blev opfyldt. Køberen af ejendommen, E har efterfølgende over for ham givet udtryk for, at det var afgørende for hende, at udhuset var lovligt. Han forudså, at han i givet fald ville blive mødt med et erstatningskrav af en betydelig størrelse. Han turde derfor ikke straks spørge naboen, institutionen H, om institutionen ville medvirke

til udhusets lovliggørelse, idet han frygtede, at han ville få et afslag. Han valgte i stedet for at vente 2 år med at søge udhuset lovliggjort, idet han mente, at den vundne hævde derefter ikke kunne afbrydes, jf. tinglysningslovens § 26. Han meddelte dette til advokat F og sælgerne, som alle var indforstået hermed. Efter at han havde modtaget advokat A's brev af 21. april 1998, orienterede han ligeledes ham herom, og advokaten tilsluttede sig synspunktet. Når advokat F efterfølgende blev ved med at rykke ham for sagens gennemførelse, var det alene af hensyn til køberen.

Da han påtog sig opgaven med udhusets lovliggørelse havde han et godt kendskab til personalet i kommunens tekniske forvaltning samt til kommunens praksis på området. Imidlertid skete der efterfølgende en meget stor personaleudskiftning i forvaltningen, hvorfor han ikke var tryk ved at forelægge sagen. Desuden havde han på dette tidspunkt et stort arbejdspress i sin forretning samt personlige problemer, idet hans far blev syg og døde. Han var derfor nødt til at prioritere sine arbejdsopgaver. Han valgte at lade opgaverne med vejadgang samt lovliggørelse af udhuset ligge, idet de begge drejede sig om forhold, som havde bestået i adskillige år. Han var på daværende tidspunkt i en psykisk tilstand, der medførte, at han ikke var i stand til at overskue sagerne og eventuelt at overgive dem til en anden landinspektør. Desuden mente han, at der økonomisk stod alt for meget på spil til, at han turde overgive sagerne til en anden. Det er hans opfattelse, at han burde have haft besked om, at hans indeståelse indebar, at han blev gjort ansvarlig for, at handelen blev opfyldt. Han følte sig groft bondefanget, idet hans indeståelse blev benyttet af sælgerne til at opnå en høj pris på huset, mens køberen ville bruge den til eventuelt at hæve handelen.

Han har den 17. marts 1999 sendt den matrikulære sag, vedrørende ændring af adgangsvejens beliggenhed på matrikelkortet, til .... Kommune. Han mener, at denne sag vil være registreret i Kort & Matrikelstyrelsen inden 2 måneder. Han har endvidere i brev af 18. marts 1999 anmodet .... Kommune om at lovliggøre udhuset.

Han erkendte, at han har været for længe om de sidste to arbejdsopgaver, der burde have været afsluttet i forsommeren 1998. Han vil nu fremme sagerne med størst mulig hurtighed.

Advokat A har forklaret, at de krav, som E stillede ved købet, blev opfyldt ved landinspektørens indeståelseserklæring På trods af

adskillige rykkere fra sælgerne foretog landinspektøren sig intet i sagen. I begyndelsen af april 1998 blev advokaten inddraget i sagen af sælgerne af ejendommen. Uanset adskillige rykkere fra hans side skete der stadig intet i sagen. Han har haft et stort tidsforbrug i sagen, og sælgerne er herved blevet påført unødvendige omkostninger på grund af landinspektøren. Sælgerne var ikke bekendt med den 2 års regel, som landinspektøren henviser til, og da advokaten indtrådte i sagen, var der gået over 2 år, siden handelen blev afsluttet. Han anser det for det alvorligste kritikpunkt, hvis købsaftalen ikke kunne falde på plads.

Landinspektørnævnet udtaler:

Først bemærkes, at Landinspektørnævnet ikke har kompetence til at overdrage det arbejde, som indklagede er blevet rekvireret til at gennemføre, til en anden landinspektør, ligesom nævnet ikke er beføjet til at tilkende advokatens klienter omkostninger til dækning af advokatbistand.

Landinspektøren gik ved sin behandling af sagen ud fra, at den påberåbte hævde på udhusets beliggenhed i medfør af Tinglysningslovens § 26 fortsat ville få gyldighed mod institutionen H, medmindre institutionen gjorde sin ret gældende over for køberen E, inden 2 år efter hendes overtagelse af ejendommen. Bestemmelsen i tinglysningslovens 26 har imidlertid alene betydning over for senere erhververe af den tjenende ejendom, der skal tåle hævden og finder ikke anvendelse ved ejerskifte på den herskende ejendom. Indklagedes udsættelse af sagens behandling hvilede derfor på et fejlagtigt grundlag, som imidlertid både køberens advokat og sælgerne accepterede.

Indklagede burde imidlertid efter sin egen antagelse om den vundne hævde på udhusets beliggenhed efter 2 år, d.v.s. i april 1998, have søgt udhuset lovliggjort, hvilket imidlertid ikke skete, ligesom han burde have færdiggjort udlægget af vej på matrikelkortet umiddelbart efter den 12. februar 1998, hvor institutionen H underskrev erklæring herom. Indklagede har erkendt, at han har været for længe om de 2 arbejdsopgaver, og at han burde have afsluttet dem i forsommeren

1998. Landinspektørnævnet kan tiltræde, at ekspeditionstiden har været uacceptabel lang.

Indklagede findes ved sin handlemåde, at have tilsidesat sine pligter som landinspektør i henhold til landinspektørlovens § 7. Ved fastsættelse af sanktionen har nævnet på den ene side lagt vægt på, at indklagede ved nævnets kendelse af 6. april 1993 er pålagt en bøde på 2.000 kr og ved nævnets kendelse af 13. februar 1996 er pålagt en bøde på 5.000 kr., og på den anden side, at den manglende færdiggørelse af arbejderne efter nævnets opfattelse ikke kunne anfægte Es faktiske og lovlige anvendelse af ejendommen.

Sanktionen i medfør af landinspektørlovens § 10 fastsættes herefter til en bøde på 5.000 kr.

Thi bestemmes:

Landinspektør L idømmes en bøde på 5.000 kr.

Jens Wolters

Sigrid Ballund  
Krogsgaard

Niels