



Landinspektørnævnet fandt, at landinspektør L's ekspeditionstid på næsten 3 år i en arealoverførselssag mellem 2 landbrugsejendomme måtte anses for lang. Som sagen var oplyst i relation til landbrugsloven kunne den samlede ekspeditionstid dog ikke være mindre end 2 år. Desuden fandt nævnet, at L på et tidligere tidspunkt i sagen burde have gjort parterne klart, at såfremt de ikke kunne blive enige om udformningen af en deklaration om et fælles adgangsareal ved hans mellemkomst, måtte genforhandling af dette aftalepunkt henvises til parternes rådgivere eller domstolene, ligesom han burde have gjort parterne og deres rådgivere opmærksom på, at det var muligt, såfremt parterne var enige herom, at sende arealoverførselssagen til ekspedition i Kort & Matrikelstyrelsen uafhængigt af deklarationen. Ved ikke at oplyse parterne om muligheden for at få færdiggjort arealoverførselssagen inden striden om deklarationens udformning var løst, havde L i et vist omfang forårsaget, at ekspeditionstiden blev for lang.

Endelig fandt nævnet det kritisabelt, at L på trods af en rykker først efter ca. 5 måneder besvarede nævnets henvendelse, og på tilsvarende måde ikke besvarede henvendelser fra klageren eller dennes rådgivere.

I Landinspektørnævnets sag nr. 217: Gårdejer A mod landinspektør L afsagde nævnet den 2. oktober 2000 følgende

KENDELSE:

I brev af 23. februar 2000 har A klaget over, at landinspektør L har været ca. 3 år om at ekspedere en sag vedrørende overførsel af areal fra C's landbrugsejendom matr.nr. 3f ..., til klagerens landbrugsejendom matr.nr. 19 smst. Desuden omfatter klagen:

- at L flere gange overfor klageren og dennes rådgivere fastsat tidspunkter for sagens færdiggørelse uden at kunne holde dem,
- at L er fremkommet med usandheder vedrørende klagerens brug af den vej, som er beliggende over klagerens egen ejendom, idet L har udtalt, at klageren kun må anvende vejen, hvis det sker i forbindelse med af- og pålæsning i maskinhuset,
- at L ikke har været neutral i sagen, men har været C's "forlængede arm", og
- at L har forsøgt at forhale sagen, efter at denne var indkommet til ekspedition i Kort & Matrikelstyrelsen.

Landinspektørnævnet har tidligere behandlet klager over landinspektøren, der ved nævnets kendelse af 16. november 1993 blev tildelt en advarsel, ved nævnets kendelse af 30. juni 1995 blev pålagt en bøde på 3.000 kr, ved nævnets 3 samtidigt afsagte kendelser af 29. januar 1999 blev pålagt en fælles sanktion i form af en bøde på 30.000 kr og ved nævnets 2 samtidigt afsagte kendelser af 20. januar 2000 blev pålagt en fælles sanktion i form af en bøde på 25.000 kr.

I kendelserne af 20. januar 2000 udtalte nævnet bl.a. følgende:

“Det er indgået i nævnets overvejelser om fastlæggelse af sanktion at fratage landinspektøren beskikkelsen, men under hensyn til de oplysninger, som han er kommet med om salg af sin praksis / fusion med en anden landinspektørvirksomhed, har nævnet fundet det tilstrækkeligt at idømme ham en sanktion i form af en bøde.”.

Indklagede har i et brev af 10. august 2000 fremsat med sine bemærkninger til klagen. I brevet står der:

“Indledningsvis må jeg beklage det sene svar, men det er svært at forholde sig til en klage, som vedrører personen L og ikke en matrikulær sag.

Den matrikulære sag: Arealoverførsel fra matr.nr. 3f, til matr.nr. 19, smst. Sagsforløbet i den matrikulære sag som A nævner er således:

Rekv.dato 28/5 1997.

Jordbrugskommissionen den 4/6 1997 idet A's samlede areal er 110 ha. En nabo gør krav på fortrinsstilling på 20 ha.

14/10 1997 foreligger Jordbrugskommissionens afgørelse om, at der er fortrinsstilling til 3 ha.

14/11 1997 påklager naboen afgørelsen til Strukturdirektoratet.

15/1 1998 afviser Strukturdirektoratet klagen som indkommet for sent.

29/6 1998 Jordbrugskommissionens endelige tilladelse, idet A har afhændet de 3 ha til sin søn. Arealet kan sammenlægges med en ejendom som sønnen efter 1. oktober 1998 kan erhverve af moderen D.

1. oktober 1998 har D ejet ejendommen i 3 år og kan overføre areal til A efter familiereglerne. Sønnen køber herefter moderens ejendom med et areal på 0,7 ha. Efter supplerung med ovennævnte 3 ha, har sønnen 70 ha.

Arealoverførslen i familien registreres i Kort- og Matrikelstyrelsen 15/2 1999.

Herefter færdiggøres arealoverførslen mellem matr.nr. 3f og 19 og nu 3 ha til matr.nr. 4h (sønnens ejendom)

22/3 1999 til Kommune.

27/10 1999 godkender Kommune sagen, idet det forudsættes at parternes retssag løser færdselsproblemerne ved restejendommen matr.nr. 3f.

Dommen i retssagen tinglyses d. 21/12 1999.

Et sidste vilkår i arealoverførslen fra matr.nr. 3f til matr.nr. 19 om vejret over det solgte ville skødeskrivende advokat eller ejendomskonsulent ikke tinglyse.

Efter nogen diskussion indvilgede sælger i, at underskrive skelerklæring.

2/3 2000 sendes sagen til Kort- og Matrikelstyrelsen.

21/3 2000 godkendes sagen i Kort- og Matrikelstyrelsen efter at A har bedt den fremmet.

I arealoverførselsskødet havde sælger C og køber A indføjet, at landinspektøren skulle udforme og tinglyse en deklaration om brugsret.

Mit første udkast af d. 2/9 1997 blev godkendt af A og ikke af sælger C.

Mit andet udkast i marts 1999, hvor jeg forventede sagen til Kort- og Matrikelstyrelsen i løbet af et par måneder, blev godkendt af sælger men ikke af A.

A og hans rådgivere udfærdigede efterfølgende selv en deklarationstekst, som de vedhæftede mit rids og sendte dette til underskrift hos sælger.

Kopieringen blev foretaget uden mit vidende, hvorefter jeg meddelte, at skulle jeg opfylde bestemmelserne i skødet, skulle det være udkastet fra marts 1999.

A stævnedes herefter sælger med påstand om godkendelse af mit udkast fra september 1997.

Vedrørende sagen generelt:

A's utallige henvendelser til mig har været om, at få sælger til at flytte genstande fra det areal, brugsretten skulle omfatte.

Det var ikke min opgave, men jeg besøgte jævnligt sælger for at få gang i oprydningen.

Da sælger i marts 1999 godkendte deklarationen, blev oprydningen afsluttet.

A's påstand om, at jeg har ændret en aftale, er ikke korrekt,

Jeg har hjulpet sælger, efter at A og hans rådgivere havde kopieret mit tinglysningsrids.

Angående usande påstande kan disse kun vedrøre uenighed om fortolkning af mine deklarationsudkast.

Jeg må afvise påstanden om, at have forhalet og forkludret sagen i 3 år. Absolut tværtimod.

....”.

Den 14. august 2000 afholdtes møde i nævnet, hvorunder indklagede landinspektør L var mødt. Klageren A var mødt med ejendomskonsulent E og tidligere konsulent F som bisiddere.

Klageren har forklaret, at gårdejer C, som var økonomisk nødlidende, af sine kreditorer var blevet tvunget til salg af jord til ham. Handelen blev indgået den 27. maj 1997 med overtagelse samme dag, hvorfor alle enkeltheder ikke kunne være på plads på handelstidspunktet. Det var et ønske fra sælger, at et maskinhus skulle indgå i handlen. Adgangen til maskinhuset samt til sælgers lade forudsatte, at der blev udlagt et adgangsareal over begge ejendomme til fælles brug. I købsaftalen blev det anført, at en deklaration herom skulle udformes og tinglyses af en landinspektør. Den 29. juni 1998 meddelte jordbrugskommissionen tilladelse til jordomlægningerne, og hermed var alle tilladelser på plads, og sagen kunne have været afsluttet. Det er hans opfattelse, at L burde have udnyttet tiden mellem købsaftalens indgåelse og jordbrugskommissionens tilladelse til at få bragt forholdene på plads vedrørende det fælles adgangsareal, herunder tinglysning af deklarationen. I den tid der gik, blev sagen yderligere kompliceret på grund af nabostridigheder. Efter L's første deklarationsudkast i september 1997 ønskede sælgers hustru yderligere en vejret som adgangsvej tilvej. Han imødekom dette ønske, og L's udarbejdede herefter et deklarationsudkast, som imidlertid udelukkende var i sælgers favør. Han udtog stævning mod sælger med påstand om, at det første deklarationsudkast skulle være det gældende. Den 16. november 1999 blev der i Retten i indgået forlig i sagen.

L har forklaret, at han den 28. maj 1997 blev rekvireret til at gennemføre jordomlægningerne efter en handel mellem C som sælger og klageren som køber. Han var klar over, at jordomlægningerne forudsatte tilladelse fra jordbrugskommissionen, idet en nabo ville gøre fortrinsstilling efter landbrugsloven gældende. Både sælger og køber var ligeledes bekendt hermed. For at undgå, at 3 ha af jorden skulle afhændes til en

fortrinsstillet nabo, blev han den 29. maj 1998 rekvireret til en ny sag, hvis formål var at skabe en landbrugsejendom i A's søns eje, hvortil de 3 ha kunne overføres. Dette skete ved, at sønnen erhvervede en landbrugsejendom bestående af en bygningslod på 0,7 ha fra A's hustrus landbrugsejendom. Hustruen havde imidlertid ikke ejet landbrugsejendommen i 3 år, således at sagen kunne behandles efter familiereglerne i landbrugsloven, og derfor kunne arealoverførslerne først ske efter den 1. oktober 1998. Denne sag blev godkendt i Kort & Matrikelstyrelsen den 15. februar 1999. I sagen vedrørende jordomlægningerne mellem C og A's landbrugsejendomme meddelte jordbrugskommissionen den 29. juni 1998 tilladelse. Han sendte den 15. august 1998 besked til Andelskasse med hensyn til relaxsation, og den 22. marts 1999 sendte han sagen til Kommune, hvor den blev godkendt den 27. oktober 1999. Han rykkede ikke kommunen for sagen på grund af det uafklarede forhold vedrørende deklarationen om det fælles adgangsareal. Han drøftede ikke med klageren, om kommunen skulle rykkes. Sagen blev indsendt til Kort & Matrikelstyrelsen den 5. marts 1999, hvor den blev godkendt den 21. marts 2000.

I skødet var indføjret, at deklarationen vedrørende det fælles adgangsareal skulle udformes og tinglyses af en landinspektør, og dette indgik således i det arbejde, som han var blevet rekvireret til at udføre. Han udarbejdede et deklarationsudkast i september 1997, som klageren kunne godkende, hvilket C's imidlertid ikke kunne. Opgavens løsning var beværliggjort af, at der allerede på handelstidspunktet var et dårligt forhold imellem køber og sælger, idet sælger af sine kreditorer var blevet tvunget til at sælge til klageren. Parterne var enige om skellenes beliggenhed og om den fælles brugsret til adgangsarealet, som skulle udlægges for at skabe adgang til henholdsvis købers maskinhus og sælgers lade. Maskinhuset på klagerens ejendom var udlejet, og lejeren var ikke generet af, at C havde nogle fliser, en olietank m.m. stående på adgangsarealet. Indklagede følte ikke behov for at få bragt forholdene vedrørende deklarationen på plads, men han talte flere gange med C om, at de ting som stod på adgangsarealet skulle fjernes, og der blev da også langt om længe ryddet op. Han talte med både klageren og C om udarbejdelse af et nyt deklarationsudkast, hvilket han sendte til parterne i marts 1999. C kunne godkende udkastet, mens A ønskede præciseret, at der på adgangsarealet ikke måtte være noget placeret, som kunne være til gene for adgangen til bygningerne. Få dage efter udsendelsen af deklarationsudkastet til parterne præciserede han overfor disse, at hvis han skulle udarbejde et deklarationsudkast, ville det blive det nu foreliggende. Indtil da havde han i sagen ikke varetaget nogen parts særinteresser, men tværtimod været objektiv og søgt at varetage begge parters interesser. Imidlertid blev han meget fortørnet, da C den 7. april 1999 fra sin advokat G - der på daværende tidspunkt var udtrådt af sagen - modtog et tredje deklarationsudkast, som var udarbejdet uden hans vidende, men vedhæftet en kopi af hans tinglysningsrids. Det fremstod

således, som om han havde medvirket ved deklarationsudkastets udarbejdelse, og under alle omstændigheder blev C, som heller ikke havde medvirket ved dets udarbejdelse, meget overrasket herover. Han ønskede herefter kun at medvirke til tinglysning af teksten i skødet, men ikke til udformning af en deklaration til fortolkning heraf.

Klageren udtog herefter den 8. juli 1999 stævning mod C med påstand om, at det første deklarationsudkast skulle være gældende. Den 16. november 1999 blev der i Retten i indgået forlig i sagen. Herefter udfærdigede klagerens advokat et nyt deklarationsudkast på baggrund af det indgåede forlig. Han anbefalede imidlertid C at undlade at underskrive deklarationen og i stedet for at kræve, at forligsteksten blev tinglyst, hvilket skete omkring årsskiftet 2000. I forliget stod anført, at han skulle udfærdige et tinglysningsrids i overensstemmelse med forliget, hvilket skete i slutningen af november 1999. Diskussionen om, hvorvidt det var advokatens deklarationstekst eller forligsteksten fra retten, der skulle tinglyses, tog ca. 14 dage. Det var klagerens advokat, der fik forligsteksten tinglyst. Hermed var betingelserne i skødet om tinglysning af deklarationen opfyldt, og den matrikulære sag, som lå klar, kunne indsendes til Kort & Matrikelstyrelsen.

Klageren har yderligere forklaret, at L er fremkommet med usandheder vedrørende hans brug af den vej, som er beliggende over hans egen ejendom. Da han på et tidspunkt beklagede sig til L over, at de ting, som C havde opmagasineret på pladsen, hindrede ham i at køre til gylletanken, udtalte L, at kørsel med gylle til gylletanken ikke var forenelig med skødet og den deklaration, som skulle tinglyses. L har ligeledes gengivet sin fortolkning til C, som har forsøgt at forhindre klagerens landbrugsmedhjælper i at køre der. L har således ved sin forkerte fortolkning af skødeteksten medvirket til at spidse nabostridighederne til. Det er hans egen opfattelse, at adgangsarealet må benyttes til færdsel af enhver art til bygningerne, herunder til gylletanken.

L forklarede hertil, at han udtrykkeligt har gjort parterne opmærksom på, at den nævnte fortolkning af skødeteksten alene var hans egen, og at uenighed herom i sidste ende måtte løses ved domstolene.

På spørgsmål fra Landinspektørnævnet om deklarationens tinglysning fra kommunens side var stillet som en forudsætning for godkendelse af den matrikulære sag, svarede L, at han i en telefonsamtale med en ansat i kommunen havde fået det indtryk. Men ret beset var betingelserne i skødet ikke til hinder for, at sagen kunne godkendes i Kort & Matrikelstyrelsen. Den 27. oktober 1999 kom en vejret over en naboejendom på plads, og sagen kunne da indsendes til godkendelse i styrelsen. Alligevel valgte han at vente med at sende sagen til styrelsen, til alle betingelser var på plads, idet C på daværende tidspunkt havde

anmodet ham om at varetage sine interesser i forholdet vedrørende det fælles adgangsareal.

På spørgsmål fra Landinspektørnævnet oplyste klageren, at han ikke havde rykket L for sagens færdiggørelse i perioden mellem den 28. oktober 1999 og februar 2000. Det er hans opfattelse, at L hverken har haft evne eller vilje til at færdiggøre sagen. Når det tages i betragtning, at det var L, som styrede sagens gang, finder han det kritisabelt, at sagen kunne ligge 7 måneder hos kommunen, uden at L rykkede herfor. Desuden finder han det kritisabelt, at L undlod at besvare adskilligere rykkere fra ham og hans rådgivere. Endelig finder han det unødvendigt, at der skulle søges om fristforlængelse for skøderne ved årsskiftet 1999/2000, idet jordomlægningerne på daværende tidspunkt kunne have været bragt på plads.

L oplyste, at han den 10. januar 2000 modtog skøderne tilbage fra fristforlængelse hos tinglysningsdommeren. På dommerkontoret var der imidlertid blevet begået en fejl, og skøderne blev derfor returneret. Han modtog atter skøderne omkring 1. februar 2000. Han bemærkede med hensyn til påstanden om, at han skulle have forsøgt at forhale sagen, da den var indkommet til ekspedition i Kort & Matrikelstyrelsen, at advokaten i februar 2000 endnu ikke havde foranlediget en deklaration vedrørende adgang tilvej tinglyst. Han orienterede C herom, og de blev enige om, at sagen desuagtet kunne indsendes til styrelsen, hvilket skete den 5. marts 2000. Forholdene vedrørende deklarationen kunne så efterfølgende bringes på plads. Herefter blev han kontaktet af Kort & Matrikelstyrelsen, idet klageren havde bedt om, at sagens færdiggørelse blev fremmet. Han havde på daværende tidspunkt endnu ikke modtaget betaling for sagen, hvilket han overfor klageren havde betinget sig skulle være på plads senest den 1. marts 2000, men efter at have overvejet sagen, besluttede han sig for at tilslutte sig anmodningen om at sagens ekspedition skulle fremmes.

Klageren oplyste i forbindelse hermed, at han holdt pengene tilbage, fordi L ikke havde haft travlt med sagens færdiggørelse.

Landinspektørnævnet udtaler:

Først bemærkes, at nævnet anser det for kritisabelt, at L først den 10. august 2000 besvarede nævnets henvendelse af 13. marts 2000 til trods for, at nævnet rykkede for hans svar den 11. april 2000. Det er på tilsvarende måde i strid med god landinspektørskik, at L ikke besvarede henvendelser fra klageren eller dennes rådgivere.

Nævnet lægger til grund, at der i denne sag er tale om en speciel skelføring ved sælgers bygninger - med bortsalg af maskinhus og

gylletank i umiddelbar nærhed af lade og staldbygning på restejendommen - således at der naturligt var behov for en aftale om færdselsret for de involverede parter i sammenhæng med aftalen om skelfastlæggelsen. Henset til det ved retten indgåede forlig om denne færdselsret lægges endvidere til grund, at bestemmelsen i skødet om tinglysning af deklaration om "brugsret til arealer" anses for uklar og utilstrækkelig, og at dette i sammenhæng med det spændte forhold mellem parterne har været af ikke uvæsentlig betydning for sagens ekspeditionstid. Som sagen desuden foreligger oplyst i relation til landbrugsloven, anses den samlede ekspeditionstid dog ikke at kunne være mindre end ca. 2 år, men nævnet finder, at en ekspeditionstid på næsten 3 år kunne være undgået og den må anses for lang.

L burde, da det stod klart, at sælger ikke kunne tiltræde det 1. udkast til deklaration fra september 1997 - og i hvert fald efter juni 1998, hvor jordbrugskommissionens tilladelse til arealoverførsel forelå, i langt højere grad have fremmet arbejdet med at søge parternes accept af en deklarationstekst. Han burde således allerede i efteråret 1998 have gjort parterne klart, at såfremt de ikke kunne blive enige om deklarationens indhold ved hans mellemkomst, måtte genforhandling af dette aftalepunkt henvises til parternes rådgivere eller domstolene, ligesom han burde have gjort parterne og deres rådgivere opmærksom på, at det var muligt, såfremt parterne var enige herom, at ekspedere arealoverførslen til Kort & Matrikelstyrelsen uafhængigt af deklarationen.

Ved ikke at oplyse parterne om muligheden for at få færdiggjort arealoverførselssagen inden striden om deklarationens udformning var løst, har L i et vist omfang forårsaget, at ekspeditionstiden er blevet for lang. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at L ikke rykkede Kommune for svar i de 7 måneder, kommunen var om at ekspedere sagen, og nævnet finder desuden, at han ved sin handlemåde har sammenblandet sine bestræbelser på at få hele sagskomplekset løst til begge parter tilfredshed med ekspeditionen af selve arealoverførselssagen. Det kan videre bebrejdes L, at han på et tidspunkt udtalte, at han nu alene ville varetage sælgers interesser, men derudover er der, som sagens forløb har været, ikke grundlag for klagerens påstand om, at L ikke har optrådt med den fornødne objektivitet i forhold til klageren og sælger. Det kan heller ikke bebrejdes L, at han i april 1999 erklærede kun at ville tinglyse sit eget 2. deklaraionsudkast, og tilsvarende vedrørende tinglysning af rettens forligstekst i slutningen af 1999, ligesom der ikke er holdepunkter for, at han skulle have forhalet sagen efter indsendelse til Kort & Matrikelstyrelsen.

Nævnet finder derimod ikke, at L har haft belæg for sine udtalelser om klagerens adgang til færdsel på det fælles færdselsareal, uden at udtalelsen dog kan anses for afgivet mod bedre vidende.

Landinspektøren findes med de ovenfor anførte kritikpunkter at have tilsidesat sine pligter efter landinspektørlovens § 7. Ved fastsættelsen af sanktionen herfor har nævnet på den ene side lagt vægt på, at forseelsen

ikke kan anses for alvorlig, og på den anden side, at L gentagne gange har været indbragt for nævnet i sager af tilsvarende art. Sanktionen fastsættes herefter til en bøde på 5.000 kr.

Thi bestemmes:

Landinspektør L pålægges en bøde på 5.000 kr.

Jens Wolters

Sigrid Ballund

Niels Krogsgaard