



Om kontrol af anvendt kotesystem i arkitektfirmas snittegning i forbindelse med landinspektørselskabs afsætning af niveauplan fastsat i byggetilladelse.

Landinspektørnævnet fandt, at det lå inden for nævnets beføjelser, at behandle spørgsmålet om, hvorvidt Landinspektørkontoret A/S ved løsningen af en nivellementsopgave havde handlet i overensstemmelse med god landinspektørskik, da Landinspektørkontoret A/S blev rekvireret til at foretage den afsætning af bygningen, som efter byggetilladelsen skulle foretages af en landinspektør, ligesom Landinspektørkontoret A/S blev rekvireret til at påse, at byggeriet overholdt højdegrænseplanen ud fra det i byggetilladelsen godkendte niveauplan.

Ved udarbejdelse af en situationsplan til brug ved indhentelse af byggetilladelse og den efterfølgende afsætning af byggeriet, havde Landinspektørkontoret A/S taget udgangspunkt i kotesystemet DVR90. En snittegning, som arkitektfirmaet overlod til Landinspektørkontoret A/S til brug ved afsætningen af byggeriet, var imidlertid udarbejdet i et andet kotesystem.

Selv om arkitektfirmaet havde bedt Landinspektørkontoret A/S om at "verificere koterne på snit og opstalter" fandt nævnet ikke, at dette i sig selv kunne give Landinspektørkontoret A/S anledning til at betvivle, at snittegningen, hvori angivelsen af niveauplanen hidrørende fra byggetilladelsen var blevet indarbejdet af arkitektfirmaet, var udarbejdet i samme kotesystem, som Landinspektørkontoret A/S havde anvendt ved sit hidtidige arbejde med sagen.

Landinspektørkontoret A/S blev derfor frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00029: Advokat A klager på vegne af B over Landinspektørkontoret A/S, afsagde nævnet den 2. juli 2009 følgende

KENDELSE:

I et brev af 14. november 2008 har advokat A klaget over, at Landinspektørkontoret A/S i forbindelse med opførelsen af en tilbygning på ejendommen matr.nr. 23d ..., tilhørende C og D, ikke sikrede, at der var den nødvendige overensstemmelse mellem højdesystemet anvendt i arkitekternes bygningstegninger og det højdesystem, som Landinspektørkontoret A/S havde anvendt ved udarbejdelse af den situationsplan, som Kommune senere havde brugt ved fastlæggelse af niveauplan for byggeriet. Forskellen mellem de to højdesystemer medførte, at tilbygningens terrændæk blev støbt ca. 15 cm højere end planlagt. For at kompensere herfor blev konstruktionen ændret, hvilket medførte en merudgift på ca. 40.000 kr. inkl. moms.

I brevet af 14. november 2008 står der bl.a.:

”Som advokat for B har jeg fået i opdrag at indbringe en tvist med landinspektørkontoret A/S for nævnet.

....

Til grund for tvisten er spørgsmålet om hvem af det pågældende byggeris parter, der må anses for at være den nærmeste til at påse, at der såvel i forholdet til offentlige myndigheder som internt i byggeprocessen anvendes de samme højdesystemer.

Landinspektøren, der har fagligt monopol på beregning af flademål og højdemål, må anses for vir optimus i henseende til at sikre at byggeriets parter i praksis anvender de samme systemer til koteberegning. Da landinspektøren i forbindelse med sin afsætning af den i sagen værende tilbygning har overset, at såvel han selv som andre af byggeriets parter ikke har haft tilstrækkelige fokus på existensen af såvel lokale koter som koter i DVR90, er landinspektøren tillige den fagperson, der er nærmest til at bære erstatningsrisikoen i en samlet interesseafvejning mellem parterne i byggeriet.”

Til belysning af spørgsmålet, om klagen falder ind under nævnets beføjelser, har Landinspektørkontoret A/S efter anmodning fra Landinspektørnævnet i e-post af 8. april og 7. maj 2009 bl.a. sendt kopi af den byggetilladelse, som Kommune har givet til opførelsen af tilbygningen. I e-posten af 8. april 2009 påstod Landinspektørkontoret A/S samtidig klagen afvist.

Af byggetilladelsen af 13. august 2007 fremgår, at den er givet på betingelse af bl.a.:

”....

1. at bygningen afsættes af en landinspektør og afsætningsplanen sendes til bygningsinspektoratet, inden arbejdet begyndes

....

3. at bygningen placeres i henhold til godkendt niveauplan i kote 13,25”

Som bilag til brevet af 14. november 2008 fra advokat A var medsendt kopi e-post af 18. februar og 6. marts 2008, hvori B rekvirerer Landinspektørkontoret A/S og specificerer opgaven. Af e-posten af 18. februar 2008 fremgår bl.a.:

”Jeg vil gerne have at du udarbejder en afsætningsplan til tilbygningen (til brug for myndigheder) samt afsætter huset på

grunden så snart der er mulighed for det på grunden. Vi skal tillige have sikret at højdegrænseplan overholdes.”

Af e-posten af 6. marts 2008 fremgår bl.a.:

”.... Ud over at du skal verificere overholdelse af højdegrænseplan, beder jeg dig også verificere koterne på snit og opstalter, da jeg blot har overtaget disse fra en anden arkitekt.

(Der er en 0-linie på snittet hvor alle koter er målt op fra.)”

På baggrund af disse oplysninger lagde Landinspektørnævnet til grund, at Landinspektørkontoret A/S blev rekvireret til at foretage den afsætning af bygningen, som efter byggetilladelsen skulle foretages af en landinspektør, jf. herved pkt. 1.2.4. i det dagældende bygningsreglement for småhuse, ligesom Landinspektørkontoret A/S blev rekvireret til at påse, at byggeriet overholdt højdegrænseplanen ud fra det i byggetilladelsen godkendte niveauplan. Nævnet fandt derfor, at det ligger inden for nævnets beføjelser at behandle spørgsmålet om, hvorvidt Landinspektørkontoret A/S ved løsningen af nivellementsopgaven havde handlet i overensstemmelse med god landinspektørskik. Dette blev meddelt parterne i et brev af 12. maj 2009.

I et brev af 18. maj 2009 har landinspektør L på vegne af Landinspektørkontoret A/S afgivet bemærkninger til klagen. Heri står bl.a.:

”....

Som indledning vil jeg dog kort resumere sagens gang, set fra vores skrivebord.

15.01 2007

Ejendommens ejer rekvirerer os til at udarbejde en situationsplan med koter samt at indmåle den eksisterende bygning i forhold til skel.

29.01 2007

Fremsender vi situationsplan til ejendommens ejer. På situationsplanen er angivet 2 mål vinkelret på skel til bygningen. Planen indeholder herudover en række terrænkoter samt angivelse af et kotefikspunkt på den eksisterende bygning. I såvel følgebrevet som på tegningen er angivet, at koterne er målt i DVR90.

Jeg er efterfølgende af ejendommens ejer blevet gjort bekendt med, at vores tegning blev leveret til en arkitekt - bekendt af ejer - der tegnede de første skitser samt forhandlede med kommunen omkring byggesagen. Idet pågældende arkitekt imidlertid ikke kunne overskue at lede selve byggearbejdet, blev sagen videregivet til anden arkitekt - B. Jeg er ikke bekendt med dokumenter i denne anledning og var på tidspunktet på ingen måde vidende om, hvem der var arkitekt på sagen.

03.03 2008, kl. 13.52

Vi modtager pr. mail fra B anmodning om afsætning af byggeriet. Afsætning bedes foretaget d. 06.03 2008 kl. 8.30.

03.03 2008, kl. 14.03

Vi gør i mail til B opmærksom på, at det er en forudsætning for afsætningen, at vi senest d. 05.03 har modtaget materiale til brug ved afsætningen, herunder kopi af byggetilladelsen.

06.03 2008, kl. 8.16

Rykker vi B for tegninger

06.03 2008, kl. 21.34

Modtager vi pr. fax. kopi af byggetilladelsen. Forhåbentlig ikke overraskende, er der ingen på kontoret på dette tidspunkt.

06.03 2008, kl. 21.53

Modtager vi mail fra B med besked om, at alle tegningerne og byggetilladelsen lå på pladsen og ventede på os. I mailen henvises til, at byggetilladelsen er fremsendt på fax. I mailen bliver vi tillige anmodet om at verificere overholdelse af højdegrænseplanet samt *“verificerer koterne på snit og opstalter, da jeg blot har overtaget disse fra en anden arkitekt”*

06.03 2008, kl. 21.59

Svarer vi tilbage til B, at vi tillige har modtaget fundamentsplaner fra ingeniør, samt at vi på denne baggrund kan afsætte bygningen d. 07.03 2008 om eftermiddagen. Vi gør samtidig opmærksom på, at vi nok skal se lidt på højderne.

07.03 2008 (fredag)

Bygningen afsættes med søm i af entreprenøren opsatte galger.

10.03 2008

Afsætningsplan uden koteangivelser fremsendes til ejendommens ejer samt B.

13.03 2008

På baggrund af henvendelse fra entreprenøren foretager vi en kontrolmåling af de afsatte søm, idet han mente der var en fejl. Vores kontrollerende opmåling viste dog ingen fejl. (vores kontrolberegning af de afsatte søm, foretaget d. 10.03 viste heller ingen fejl.)

Da vi alligevel er på pladsen, afsætter vi på forespørgsel fra entreprenør et kotefikspunkt i kote 12.70 DVR90. I følgebrevet - afsendt d. 14.03 2008 gør vi opmærksom på, at koten er afsat med udgangspunkt i det kotesystem, der lå til grund for vores situationsplan af 29.01 2007. Af projektets snittegning - tegning 02 - fremgår, at sokkelkoten på tilbygningen er fastsat til kote 12.70.

Af følgebrevet af 14.03 2008 - sendt til ejer og B - fremgår, at *“den afsatte kote 12.70 vil således kunne relateres til overkant sokkel koten, hvis*

projekttegningerne er udarbejdet i samme kotesystem, hvilket ikke fremgår af snittegningerne.”

På tegning nr. 02 “Hovedsnit gennem tilbygning”, udarbejdet af B, er det af kommunen fastsatte niveauplan - kote 13.25 - angivet. Idet kommune på tidspunktet for fastlæggelse af niveauplanet for længst var overgået fra DNN til DVR90, samt fordi vi til brug for projektet har udarbejdet en situationsplan i DVR90, kan vi ikke tro andet end at tegningen er udarbejdet i DVR90. Desværre er den stiplede streg, der markerer niveauplanet ikke ført ud til de øvrige målsætninger.

Det skal bemærkes, at vi til brug for projektet alene har modtaget papirtegninger og PDF-filer.

26.03 2008

Vi foretager på foranledning en supplerende opmåling på ejendommen. I denne forbindelse konstateres, at koterne på de af arkitekten udarbejdede snittegninger ikke er angivet i samme kotesystem som vores oprindelige situationsplan og det kotesystem vi har lagt til grund ved afsætningen. Som følge heraf kunne vi konstatere, at byggeriet var blevet 8 cm. højere end planlagt. Årsagen til dette er efter vores opfattelse, at arkitekten ikke har anvendt vores situationsplan, og dermed det på pladsen gældende system, ved påsætning af koter på snittegningerne. Ydermere har arkitekten påført kommunens niveauplan på tegningen, og hermed blandet de forskellige kotesystemer på samme tegning.

31.03 2008, kl. 13.14

På baggrund af vores opmåling d. 26.03 2008 fremsender vi mail med følgende ordlyd:

“Hej E

Jeg mener, vi aftalte, at du skulle fremsende nogle bygningstegninger, som jeg skulle indtegne på, men da jeg endnu ikke har modtaget noget materiale fra dig tillader jeg mig at fremsende tegninger vedr. vores opmålinger.

Begge tegninger er udarbejdet i kote system, der svarer til det på projekttegningerne anvendte kotesystem - altså et lokalt system.

Med hensyn til projektets overholdelse af højdegrænseplaner kan jeg oplyse, at den korteste afstand til skel er 3.47 (så vidt jeg kan regne mig frem til bliver bygningen 10 cm større end fundamentet). Dette betyder, at den størst tilladte højde i forhold til niveauplanet på 13.25 (DVR90) bliver 18.10 (DVR90). Byggeriet kommer på dette sted op i en kote der svarer til 17.99 (DVR90). Der er således fortsat 11 cm “tilovers“. Såfremt projekttegningernes koter overholdes, er højdegrænseplanet således også overholdt. Dog er der jo ingen garanti for, at de projekterede højder til taget har sammenhæng med det eksisterende tag. Jeg har på snittegningen påsat højder til underkant af træbeklædning under taget.”

Efterfølgende kører i sagen med påstand om, at vi skulle have lavet en fejl i forbindelse med afsætningen, en beskyldning jeg anmoder om

dokumentation for. Denne dokumentation er endnu ikke modtaget. Modsat redegør jeg i såvel breve som mails for, at vi ikke har lavet fejl i forbindelse med afsætningen. Efter min opfattelse underbygges denne påstand af ovenstående sagsgennemgang.

....

Ydermere viser sagens dokumenter jo, at B med brev af 05.05 2008 ikke har udvist agtpågivenhed, da de modtager materialet fra den første arkitekt. Det anføres således, at *“Vi har anvendt den kote på overkant færdig gulv i nederste etage, som står angivet på modtagne tegninger af det oprindelige hus, og som i øvrigt er anvendt ved ansøgning om byggetilladelse.”*

Afslutningsvis skal jeg gøre opmærksom på, at vi ikke er rekvireret til at fastsætte de i byggetilladelsen godkendte niveauplan. Som det fremgår af mail af 18.02 2008 bliver vi bedt om at sikre (kontrollere) at højdegrænseplanet overholdes. (Der gøres i samme mail opmærksom på, at arkitekten er bekendt med vores nivellement.) I det omfang, at koterne på den til os fremsendte snittegning var angivet i samme kotesystem, havde der ikke været noget problem. Men at arkitekten blander forskellige kotesystemer - på samme tegning, det har vi ganske ikke haft fantasi til at forestille os, ligesom vi ikke har haft en jordisk chance for at gennemskue det. I samme forbindelse må jeg blankt afvise advokatens åbenlyst grundløse beskyldning om, at vi ikke skulle have haft fokus på de forskellige kotesystemer. De tegninger vi har produceret har alle været stemplet med kotesystem - DVR90. Den snittegning vi modtager til brug for opgaven, er ikke stemplet, men indeholder en kote (niveauplanet) der er angivet i DVR90.”

Den 4. juni 2009 afholdtes møde i nævnet. For indklagede Landinspektørkontoret A/S var landinspektør L mødt med landinspektør M, Landinspektørernes gensidige Erhvervsansvarsforsikring, som bisidder. Klageren, A var mødt sammen med arkitekt E og arkitekt F, som repræsentanter for B.

Adspurgt af advokat A forklarede arkitekt E, at B overtog projektet med tilbygningen fra arkitektfirmaet G, og at der ved overtagelsen allerede forelå byggetilladelse. Da grunden er meget skrånende, bestilte de Landinspektørkontoret A/S til at levere afsætningsplan, højdegrænseplan og niveauplan. Landinspektørkontoret A/S havde allerede inden B indtrådte i projektet udført et nivellement. Entreprenøren blev opmærksom på uoverensstemmelsen mellem koterne, og Landinspektørkontoret A/S blev derfor bedt om at verificere dem. Herved blev de opmærksomme på, at der var en forskel på 8 cm mellem det kotesystem, som Landinspektørkontoret A/S havde fastlagt niveauplanet i, og det kotesystem, der var anvendt i bygningstegningerne. Han mener, at Landinspektørkontoret A/S bærer ansvaret for fejlen, da det efter hans opfattelse skulle stå inde for, at der blev arbejdet i det samme kotesystem. B havde modtaget bygningstegningerne fra arkitektfirmaet G. Der er tale

om de oprindelige bygningstegninger og koterne herpå stammer fra bygningens opførelse. G havde arbejdet i bygningstegningernes kotesystem, og B valgte at arbejde videre heri. På den snittegning, som B har udarbejdet, er der anført koter til støbt gulv og til overkant af sokkel. Bygningstegningerne, herunder snittegningen, lå på byggepladsen, da Landinspektørkontoret A/S foretog bygningsafsætning. Snittegningen er ligeledes sendt til Landinspektørkontoret A/S på elektronisk form, men han husker ikke præcist hvornår. Han har talt i telefon med de ansatte i Landinspektørkontoret A/S, men ellers har der ikke været personlig kontakt dertil. B havde en aftale med bygherren om, at arkitekterne skulle føre tilsyn med byggeriet ”på tilkald”.

Landinspektør L oplyste indledningsvis, at det ikke var entreprenøren, der havde meddelt, at der forelå en kotefejl. Entreprenøren havde ”råbt alarm” i forhold til Landinspektørkontorets afsætning af fundamentet, men en kontrolmåling viste, at der ikke forelå en fejl herved. Herefter forklarede L, at det var G, der i sin tid havde ansøgt om byggetilladelse. Kommune havde i den forbindelse bl.a. stillet krav om, at der skulle foreligge en situationsplan udarbejdet af en landinspektør. Derfor blev Landinspektørkontoret A/S i januar 2007 bedt om at udarbejde en situationsplan med koter samt at indmåle den eksisterende bygnings placering i forhold til skel. På situationsplanen, som er dateret den 29. januar 2007, er kote til sort kant på væg anført til 13,94 og det fremgår, at koter er i DVR90. Den 13. august 2007 udstedte kommunen byggetilladelse med bl.a. den betingelse, at bygningen skulle placeres i henhold til godkendt niveauplan i kote 13,25. Byggetilladelsen var vedhæftet den situationsplan, som Landinspektørkontoret A/S havde udfærdiget. Det er således situationsplanens koter i niveau DVR90, som ligger til grund for byggetilladelsen. Den 3. marts 2008 anmodede B i en e-mail Landinspektørkontoret A/S om afsætning af byggeriet. Til brug ved afsætningen bad Landinspektørkontoret A/S om at få tilsendt kopi af byggetilladelse og bygningstegninger. Om aftenen den 6. marts 2008 modtog Landinspektørkontoret A/S en fax med kopi af byggetilladelsen og en e-mail, hvori det oplyses, at alle bygningstegninger og byggetilladelse ville være på byggepladsen ved afsætningen den næste morgen. I mailen blev Landinspektørkontoret A/S også anmodet om at verificere overholdelse af højdegrænseplanet og om at verificere koterne på snittegningerne. Den 7. marts 2008 foretog Landinspektørkontoret A/S afsætning af byggeriet med søm i galger til brug ved støbning af fundament. Galgerne var opsat af entreprenøren. Da entreprenøren mente, at målene ikke passede, foretog Landinspektørkontoret A/S den 13. marts 2008 en kontrolmåling. Ved samme lejlighed afsatte Landinspektørkontoret A/S efter anmodning fra entreprenøren et supplerende kotefikspunkt i kote 12,70. Kontrolmålingen viste, at der ikke var sket fejl ved bygningsafsætningen, hvilket blev meddelt entreprenøren på stedet. I et brev af 14. marts 2008 blev resultatet ligeledes meddelt ejeren og arkitektfirmaet. I samme brev gjorde

Landinspektørkontoret A/S opmærksom på, at kotepunktet var fastlagt i det samme højdesystem, som var anvendt på situationsplanen, samt at oplysning om anvendt højdesystem ikke fremgik af snittegningerne fra arkitektfirmaet. Ved verifikationen af snittegningerne antog Landinspektørkontoret A/S, at niveauplanet i kote 13,25, som var vist på snittegningen med en stiplede linie, var identisk med det i byggetilladelsen krævede niveauplan og derfor bestemt i det samme højdesystem (DVR90) som det afsatte kotefikspunkt (12,70) og til sort kant på væg (13,94), hvilket Landinspektørkontoret A/S tidligere havde vist på situationsplanen. Landinspektørkontoret A/S antog derfor også, at samtlige koter på snittegningen var i DVR90. I den forbindelse skal det også tages i betragtning, at Kommune anvender DVR90 som højdereferenen. Det er landinspektør L's opfattelse, at kotefejlen opstod, fordi arkitektfirmaet tog udgangspunkt i de gamle bygningstegninger med gulvkote, som de havde overtaget fra G, og at de ved projekteringen ikke tog højde for, at der blev arbejdet i forskellige højdesystemer.

På spørgsmål fra nævnet oplyste arkitekt E, at det niveauplan i kote 13,25, som er vist på snittegningen med en stiplede linie, er indlagt i forhold til en nullinie, som findes i arkitektfirmaets autocad-system. På bygningstegningen er det ikke muligt at vise nulliniens beliggenhed. Det var mere kompliceret end som så at anvende den sorte linie som referencepunkt for koterne, da grunden er meget skrånende. Hvis Landinspektørkontoret A/S havde valgt at anvende overkant af gulv som referencepunkt, så ville det allerede fra starten have været klokkeklart, at der var uoverensstemmelse mellem de anvendte kotesystemer.

Landinspektør L bemærkede hertil, at det var helt entydigt, hvor Landinspektørkontoret A/S havde afmærket koten.

Arkitekt F forklarede, at verificeringen af koterne på bygningstegningerne var helt afgørende for arkitektfirmaet. Dette var således også baggrunden for, at arkitektfirmaet bad Landinspektørkontoret A/S udføre dette arbejde.

Landinspektør L bemærkede hertil, at Landinspektørkontoret A/S ud fra bygningstegninger og kote har kontrolleret, at bygningen overholder højdegrænseplanet. Landinspektørkontoret A/S har dog taget forbehold for alle koter til tag.

På spørgsmål fra nævnet oplyste arkitekt E, at der på snittegningen var taget forbehold for koter til tag, fordi tagkonstruktionen først ville blive konstrueret færdig, når bygningen nåede op til underkant af tag. De ville således ikke risikere at bestille spær i forkerte dimensioner.

På spørgsmål fra nævnet oplyste parterne, at de ikke var klar over, hvorfor fejlen i højden var blevet på ca. 15 cm, selv om uoverensstemmelsen i kotesystemerne var på 8 cm.

Landinspektørnævnet udtaler:

Den situationsplan, som Landinspektørkontoret A/S havde udarbejdet til brug for indhentelse af byggetilladelse, tog udgangspunkt i kotesystemet DVR90, og afsætningen skete efter L's forklaring tillige på grundlag af dette kotesystem, der også var anvendt i forbindelse med kommunens angivelse af niveauplanen i byggetilladelsen.

Det fremgik ikke, hvilket kotesystem, der var anvendt i forbindelse med udarbejdelse af den snittegning, som B overlod til Landinspektørkontoret A/S til brug ved afsætningen af byggeriet, men det må lægges til grund, at det var udarbejdet i et andet kotesystem.

Selv om B i sin mail af 6. marts 2008 vedrørende afsætning af fundament og kontrol af overholdelse af højdegrænseplan bad Landinspektørkontoret A/S om at "verificere koterne på snit og opstalter" finder nævnet ikke, at dette i sig selv kunne give Landinspektørkontoret A/S anledning til at betvivle, at snittegningen, hvori angivelsen af niveauplanet hidrørende fra byggetilladelsen var blevet indarbejdet, var udarbejdet i samme kotesystem, som Landinspektørkontoret A/S havde anvendt ved sit hidtidige arbejde med sagen.

Under disse omstændigheder er der ikke grundlag for at fastslå, at Landinspektørkontoret A/S som led i sit arbejde med afsætningen af tilbygningen har tilsidesat pligterne som landinspektør, og Landinspektørkontoret A/S frifindes derfor.

Thi bestemmes:

Landinspektørkontoret A/S frifindes.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakhom Pedersen