

Om et landinspektørfirmas sagstilrettelæggelse i forbindelse med overførsel af fællesareal til en ejerlejlighed i Københavns Kommune

Landinspektørnævnet fandt, at Landinspektørfirma L ikke havde handlet i overensstemmelse med god landinspektørskik. Landinspektørfirmaet havde foretaget opmåling m.v. forud for indsendelse af en sag til Stadsinspektørkontoret. Der forelå ingen oplysninger om, at der i den konkrete sag havde været nogen forudgående og konkret aftale mellem Landinspektørfirma L og Stadsinspektørkontoret om, at Landinspektørfirma L skulle foretage opmåling eller i øvrigt udfærdige kortmateriale i sagen. Nævnet lagde derfor til grund, at det opmålingsarbejde m.v., som Landinspektørfirma L foretog, var unødvendigt, og at det samlet set havde påført sagen unødige omkostninger.

Landinspektørnævnet fandt heller ikke, at landinspektør M's handlemåde i forbindelse med indhentelse af samtykkeerklæringer fra panthavere indbar ikke en sådan forlængelse af den samlede sagsbehandlingstid eller en sådan fordyrelse af arbejdet, at der var grundlag for at fastslå, at landinspektør M havde handlet i strid med god landinspektørskik.

Landinspektørfirma L blev tildelt en irettesættelse.

Landinspektør M blev frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00022/2012: A [...], klager på vegne af B over landinspektørfirma L og landinspektør M, afsagde Landinspektørnævnet den 20. december 2012 følgende

KENDELSE:

I brev af 28. februar 2012 har A på vegne af sin søn B klaget over landinspektørfirma L.

A har i klagen gjort gældende, at landinspektørfirma L har udført en sag om overførsel af 60 m² loftsareal (fællesareal) til en ejerlejlighed [...], som ejes af hans søn, uprofessionelt. Det anføres herved, at landinspektørfirma L har foretaget opmåling af det overførte areal til trods for, at opmåling af ejerlejligheder henhørte under Stadsinspektørkontoret, Københavns Kommune, indtil den 1. oktober 2010.

A har endvidere anført, at landinspektørfirma L's sagsbehandlingstid har været lang og beskrevet, at sagen har løbet over flere år.

I forbindelse med Landinspektørnævnets behandling af sagen har landinspektør N oplyst, at han var ansvarlig for overførselssagen fra sagens start

den 7. august 2007 til ultimo 2009, hvor han udtrådte af firmaet for at gå på pension. Landinspektør M har oplyst, at han herefter overtog ansvaret for sagen indtil dens afslutning den 13. september 2011.

Landinspektør N er afdøet ved døden [...].

Om sagens omstændigheder har landinspektør N i sine skriftlige bemærkninger til nævnet oplyst, at landinspektørfirma L den 7. august 2007 blev bestilt til at forestå arealoverførslen og herunder udføre de nødvendige opmålinger af et loftsrum til godkendelse og viderebearbejdning af det daværende Stadsinspektørembede i Københavns Kommune. Landinspektørfirma L orienterede den 31. oktober 2007 A's advokat, advokat C om, at landinspektørfirma L i samarbejde med Stadsinspektøren ville stå for udarbejdelse af "allonge til ejerlejlighedsopdelingen samt kort og fortegnelse". Relaksationer og indhentelse af godkendelser til ændrede fordelingsstal m.v. skulle advokat C stå for. Fra den 7. august 2007 til den 18. januar 2008 udførte landinspektørfirma L opmåling og udarbejdelse af materiale.

Det fremgår, at landinspektørfirma L den 18. januar 2008 fremsendte sagen til Stadsinspektørembedet med anmodning om overførsel af 58 m² tidligere pulterrum til ejerlejlighed [...] og vedlagde "diverse tegninger vedrørende vore opmåling., samt fuldmagt m.m.", hvilket landinspektørfirma L orienterede advokat C om.

Den 21. maj 2008 rykkede landinspektørfirma L advokaten for bl.a. afklaring af panteforholdene.

Den 23. oktober 2008 foretog Stadsinspektørembedet måling/kontrolmåling og konkluderede, at de 60 m², der blev inkluderet i ejerlejligheden, var det samme areal, som var blevet fraskilt ejerlejligheden i 1993, hvor der var blevet foretaget en totalopmåling af de 60 m².

Det fremgår videre, at Stadsinspektørembedet den 21. november 2008 returnerede sagen til landinspektørfirma L med anmodning om "under henvisning til bestemmelserne i tinglysningslovens §§ 21-24.... at fremskaffe tinglyst påtegning om samtykke hertil fra panthaverne".

Om samarbejdet med Stadsinspektørembedet har landinspektør M i sit svar til nævnet den 22. maj 2012 bl.a. oplyst:

"...såvel vi som andre landinspektører i mange år har haft et samarbejde med Stadsinspektørembedet omkring udarbejdelse af ejerlejlighedssager. Typisk har vi forestået hovedparten af opmålingen og leveret materialet digitalt til Stadsinspektøren, der så har foretaget enkelte kontrolmålinger og færdiggjort sagen. Samarbejdet har medvirket til, at mange sager er gennemført langt hurtigere, idet "sagspuklen" hos Stadsinspektøren herved er minimeret. Samtidig har Stadsinspektøren sædvanligvis reduceret sin faktura i forhold til det eksternt udførte arbejde...."

A har i sin klage bl.a. oplyst følgende:

”...

Jeg har talt med D fra Københavns Kommune, der siger at frem til 2010 har Kommunen haft **monopol** på opmålingerne, og derfor er de rekvireret af landinspektøren til at foretage dette. Landinspektøren har så yderligere selv sendt folk ud for at opmåle lejligheden, hvis nok flere gange. Det øvrige forløb minder om smøl.

Københavns Kommune siger at den har fremsendt dokumenter til landinspektørfirma L. Landinspektørfirma L ønskede ikke at anvende disse, men foretrak at foretage yderligere opmålinger, hvilket landinspektørfirmaet ikke er i sin ret til pga. monopol.

Som anført skulle advokat C stå for afklaring af panteforholdene, og det fremgår af et brev af 26. november 2008 fra landinspektørfirma L til advokat C, at tinglysningskontoret havde oplyst, at der forlangtes tinglyste påtegninger på samtlige pantebreve i hele ejendommen, men at advokaten eventuelt kunne prøve at overbevise tinglysningskontoret om, at "løse påtegninger" var tilstrækkelige.

Landinspektørfirma L rykkede telefonisk den 13. marts 2009 og 2. april 2009 advokaten uden resultat. Den 15. maj 2009 informerede landinspektørfirma L B om, at ændringssagen om arealoverførsel ville blive henlagt, indtil panteforhold m.v. var bragt i orden. Efterfølgende blev opgaven med at sørge for relaxationer m.v. overdraget til landinspektørfirma L.

Ifølge en af landinspektør M udarbejdet "tidslinje" af 10. april 2012 har sagsforløbet herefter været således:

15.05.2009	Orientering til B om sagens status med besked om at sagen henlægges, idet vi nu ret mange gange forgæves har rykket for sagen
25.05.2009	Overslag til A for omkostningerne ved færdiggørelse af sagen. Samtidig orientering om at ejerlejlighed [...] er taget under konkursbehandling, hvilket komplicerer sagen.
11.06.2009	Orientering til E om, at vi har påbegyndt arbejdet med relaxationspåtegningerne. Samtidig fremsender vi forslag til ændring af fordelingstilladelsen samt diverse erklæringer til underskrift.
25.06.2009	Modtager vi kopi af byggetilladelsen på mail fra A
01-09.2009	DEN DIGITALE TINGLYSNING INDFØRES.
Oktober 2009	Anmoder vi om svar på, om inddragelsen kan ske ved uskadelighedsattest/løse erklæringer fra pantehaverne. Tinglysningsretten svarer d. 05.02.2010, at det kan de ikke tage stilling til, før de får den konkrete sag i form af en anmeldelse (det beslutes – for at holde omkostningerne nede – at forsøge at gennemføre ændringen uden at tinglyse relaxationspåtegninger).
04.03.2010	Orientering til C om ovenstående samt orientering om, at vi retter henvendelse til pantehavere i den lejlighed, der er under konkurs. Vi gør samtidig klart, at de øvrige pantehavere først vil få materiale, når lejlighed [...] er afklaret.
24.06.2010	Mail til A med besked om, at vi mangler samtykkeerklæring fra

	Gårdlauget [...]. Samtidig orientering om, at lejlighed [...] er solgt på tvang, og at intet kan ske, før der er tinglyst ny adkomsthaver.
23.08 2010	Modtagelse af samtykkeerklæring fra panthaver i lejlighed [...]
06.09 2010	Anmodning om samtykkeerklæring fra panthavere i øvrige lejligheder.
07.09.2010	Der tinglyses nyt skøde for lejl. [...] (tvangsauktion).
09.09.2010	Der tinglyses nyt pantebrev i lejl. [...].
14.09 2010	Mail til A om modtagelse af sidste samtykkeerklæring fra panthaver i lejlighed [...].
07.12.2010	Der tinglyses nyt pantebrev i lejl. [...].
10-02 2011	Orientering til ejerforeningens formand, F, om status, herunder at vi den 09.02 2011 modtog den sidste panthavererklæring Materialet vil nu blive gennemgået for øvrige ændringer..
15.02 2011	Udsendelse af påtegning og fuldmagter til ejere
02.05.2011	Der tinglyses nyt pantebrev i lejl. [...]
09.05.2011	Tinglysningsretten afviser tinglysning af anmeldelse af d. 02.05.2011 på baggrund af løse erklæringer og kræver i stedet relaxation af samtlige pantebreve
19.05 2011	Nye dokumenter til gårdlauget, idet dommerkontoret har forlangt tinglysning af relaxs, og ikke som vi først fik oplyst at sagen kunne løses med erklæring fra gårdlauget.
19.05 2011	Kommunikation med SKAT ang. restance i den ene af lejlighederne.
23.05.2011-08.09.2011	Der tinglyses i perioden løbende relaxationspåtegninger på pantebrevne i ejendommen.
25.08.2011	Der tinglyses nyt skøde for lejl. [...].
13.09 2011	Inddragelsen til lejlighed [...] tinglyst

Af landinspektør M's skriftlige bemærkninger til nævnet fremgår det endvidere:

” ...

Af den vedhæftede tidslinie fremgår 2 væsentlige årsager til sagens meget lange forløb – begge elementer som vi på ingen måde har haft indflydelse på.

- Påtegning på pantebreve, som advokat C skulle forestå

- Indførelse af den digitale tinglysning, herunder det faktum at Tinglysningsretten ikke vil tage stilling til konkrete spørgsmål før der foreligger en anmeldelse....”

Yderligere begrundet landinspektørfirma L det meget langstrakte sagsforløb med forhold, der ikke kan bebrejdes landinspektørfirma L. Det drejer sig om tvangsauktion over en af ejerlejlighederne, overdragelse af en anden ejerlejlighed, optagelse af nye pantehæftelser samt indførelse af den nye Tinglysningsret.

Den 20. november 2012 afholdtes møde i nævnet. Indklagede var mødt ved landinspektør M. Endvidere var klager A og hans ægtefælle G mødt.

Med udgangspunkt i de skriftlige bemærkninger afgav parterne deres mundtlige bemærkninger til klagen.

A og G oplyste, at de i forbindelse med køb af ejerlejligheden fik at vide af deres advokat, C, at de skulle henvende sig til en landinspektør. De har primært i sagsforløbet været i kontakt med ejerforeningens formand, F. Via F har de adskillige gange rykket for sagen. Som sådan var de ikke involveret i hverken advokat C, landinspektørfirma L eller Stadsinspektørembedets arbejde. De blev først opmærksomme på Stadsinspektørembedets rolle, da de i februar 2012 modtog en regning herfra. De undrer sig over, at både Stadsinspektørembedet og landinspektørfirma L har foretaget opmåling af loftsarealet.

Landinspektør M forklarede, at han har arbejdet med sagen fra begyndelsen og foretaget opmåling af det loftsareal, som skulle overføres. Han har dog ikke været ansvarlig for sagen, før landinspektør N udtrådte af firmaet. M forklarede i overensstemmelse med de skriftlige bemærkninger, at det var normalt at bistå Stadsinspektørembedet med opmåling og udarbejdelse af dokumenter. M ved ikke, om der forelå en konkret aftale med Stadsinspektørembedet.

Landinspektør M forklarede endvidere, at landinspektørfirma L i maj 2009 overtog opgaven med at bringe panteforholdene i orden fra advokat C. Det var M's opfattelse, at der har været forskellig praksis på de enkelte tinglysningskontorer med hensyn til vurdering af, hvorvidt afklaring af panteforhold i relation til fællesarealer i ejerlejlighedsejendomme skulle ske via relaksation eller ved "løse erklæringer". På grund af denne forskellighed og det generelle ukendskab til, hvilken praksis den dengang nyoprettede fælles Tinglysningsret i Hobro ville anlægge, besluttede landinspektørfirma L at afklare panteforholdene ved hjælp af "løse erklæringer". Dette blev også gjort ud fra den betragtning at holde omkostningerne nede for rekvirenten. Landinspektørfirma L forespurgte i oktober 2009 Tinglysningsretten i Hobro, om sagen kunne gennemføres på grundlag af "løse erklæringer". Tinglysningsretten svarede efter adskillige måneder, at der først kunne tages stilling hertil i forbindelse med en konkret anmeldelse.

M er ikke umiddelbart bekendt med brevet af 21. november 2008 fra Stadsinspektørembedet til landinspektørfirma L, hvoraf fremgår, at der skulle foretages relaksation i relation til det overførte areal. M var ikke ansvarlig for sagen på det tidspunkt, men han er overbevist om, at landinspektørfirma L ikke ville have forsøgt sig med "løse erklæringer", hvis man på forhånd havde vidst, at sagen ikke kunne gennemføres på denne måde. Tinglysningsretten afslog den 9. maj 2011 at gennemføre overførslen af de 60 m² på grundlag af "løse erklæringer", og der måtte i stedet indhentes relaksationspåtegninger.

Anmeldelsen vedrørende overførslen af de 60 m² blev tinglyst den 13. september 2011.

Landinspektørnævnet besluttede efter mødet at indhente oplysninger fra Københavns Kommune (det tidligere Stadsinspektørrembede) om dels samarbejdet mellem det tidligere Stadsinspektørrembede og private landinspektørfirmaer, dels oplysninger om den konkrete sag om overførsel af 60 m² loftsareal til ejerlejlighed [...]

Den 6. december 2012 modtog nævnet en udtalelse fra Københavns Kommune v/ D.

Om sagsbehandlingen hos Stadsinspektøren oplyses det i udtalelsen, at Stadsinspektørens Direktorat indtil 1980-81 samarbejdede med blandt andre praktiserende landinspektører om opmåling, arealberegning og udfærdigelse af kortmateriale til brug ved opdeling af ejendomme i ejerlejligheder. Samarbejdet angik både opdeling af nybyggeri og opdeling af den ældre boligmasse fra før 1. juli 1966.

Som følge af lovændringer i henholdsvis 1979 og 1986, hvor adgangen til opdeling af den ældre boligmasse blev begrænset, blev det hidtidige samarbejde med praktiserende landinspektører indskrænket. Siden 1980'erne angik samarbejdet i alt væsentligt kun førstegangsopdeling af nybyggeri. Samarbejdet var meget begrænset og bestod typisk i modtagelse af digitalt projektmateriale til brug for den grundlæggende konstruktion af ejerlejligheders udstrækning i de større nybyggerier.

For at undgå dobbeltarbejde lagde embedet altid vægt på, at ethvert samarbejde med en praktiserende landinspektør om ejerlejlighedsopdeling skulle indledes med en forudgående og konkret aftale herom.

Samarbejdsaftaler med praktiserende landinspektører omkring ejerlejlighedsændringssager har så vidt D bekendt ikke eksisteret. Der har således heller ikke været praksis for, at praktiserende landinspektører foretog opmåling og udfærdigede kortmateriale i ændringssager.

For så vidt angår Stadsinspektørrembedets behandling af sagen om arealoverførsel fremgår det af udtalelsen bl.a.:

”...

Da Stadsinspektørrembedet indtil 1. oktober 2010 havde monopol på attestation af ejerlejlighedssager og ejerlejlighedsændringssager i Københavns Kommune, havde embedet dermed også et komplet arkiv over opmåling, konstruktion og ejerlejlighedsdokumenter i tidligere sager. Derfor har det aldrig været relevant at etablere samarbejde med praktiserende landinspektører i ændringssager, idet et sådant eventuelt samarbejde samlet set ville påføre sagen unødige omkostninger.

På ejendommen [...] har der været to tidligere sager vedr. ejerlejlighedsopdeling:
...

J.nr. [...] – ejerlejlighedsændringssag, hvor 60 m² fraskilles ejerlejlighed nr. [...] og overgår til fællesarealet

Da embedet har den tidligere måling af loftsarealet liggende fra de tidligere sager, har det alene været nødvendigt af kontrollere visse mål samt undersøge, hvilke bygningsforandringer, der måtte være sket, som kan have betydning for det samlede fremtidige areal af ejerlejlighed nr. [...].

Det har således ikke været relevant at inddrage materiale fra landinspektørfirma L i sagsbehandlingen, da embedet jo allerede havde den gamle opmåling fra tidligere sager.

...

Der foreligger ikke nogen form for samarbejdsaftale i sagen eller aftale med landinspektørfirmaet om udnyttelse af indsendt materiale.”

Hertil har landinspektør M i et brev af 12. december 2012 bl.a. anført følgende:

"... jeg må dog fastholde, at vi i sager om ejerlejligheder i andre sager fremsendt materiale, som sagsbehandlerne har været glade for at modtage, idet de så ifølge deres eget udsagn kun skulle foretage enkelte kontrolmålinger. Hvorvidt der i disse sager har været indgået aftale forud for rekvisitionen ved Stadsinspektøren er jeg ikke bekendt med. Hvorvidt der har været indgået aftale på forhånd i denne sag kan jeg ikke dokumentere, idet jeg ikke deltog i den administrative opstart af sagen, og eventuelle dokumenter vedr. dette er blevet smidt ud i forbindelse med afslutningen af sagen.

...

Landinspektørnævnet udtaler:

Det fremgår af udtalelsen fra Københavns Kommune, at Stadsinspektør-embedet, der indtil den 1. oktober 2010 havde eneret til i Københavns Kommune at udføre matrikulært arbejde og andet arbejde, der skulle udføres af en landinspektør, i 2008 var i besiddelse af en tidligere måling af det omhandlede fællesareal, således at det alene var nødvendigt at kontrollere visse mål samt undersøge, om der var sket bygningsforandringer, der kunne have betydning for det samlede fremtidige areal af ejerlejlighed nr. [...].

Det fremgår videre, at det derfor ikke var relevant at inddrage materiale fra landinspektørfirma L til brug ved behandlingen af overførslen.

Der foreligger ikke oplysninger om, at der i den konkrete sag har været nogen forudgående og konkret aftale mellem landinspektørfirma L og Stadsinspektør-embedet om, at landinspektørfirma L skulle foretage opmåling eller i øvrigt udfærdige kortmateriale i sagen.

Efter de oplysninger, der er forelagt Landinspektørnævnet, må det lægges til grund, at det opmålingsarbejde m.v., som landinspektørfirma L foretog forud for indsendelse af sagen til Stadskonduktørembedet, var unødvendigt, da embedet ikke anvendte det materiale, som landinspektørfirma L indsendte dertil, ved sin behandling af sagen, og at dette samlet set har påført sagen unødige omkostninger. Nævnet finder på denne baggrund, at landinspektørfirma L ikke har handlet i overensstemmelse med god landinspektørskik.

Sanktionen fastsættes i medfør af landinspektørlovens § 10 til en irrettesættelse.

Det er ubestridt, at det var klagerens advokat, advokat C, der skulle forestå arbejdet med indhentelse af samtykke fra panthaverne i de øvrige lejligheder til inddragelse af fællesarealet under ejerlejlighed nr. [...].

Det fremgår af sagen, at landinspektørfirma L i maj 2009 overtog denne opgave, og at arbejdet hermed blev besværliggjort af forskellige forhold, herunder tvangsauktion over en af ejerlejlighederne og tinglysning af nye pantehæftelser, således at der først i maj 2011 forelå de fornødne samtykkeerklæringer fra panthaverne. Den omstændighed, at landinspektør M efter de foreliggende oplysninger om de eventuelle muligheder for at udfærdige uskedelighedsattest og i et forsøg på at begrænse de betydelige udgifter, der var forbundet med en relaxsation, i tiden indtil maj 2011 alene indhentede samtykkeerklæringer fra panthaverne, indebærer ikke en sådan forlængelse af den samlede sagsbehandlingstid eller en sådan fordyrelse af arbejdet, at der er grundlag for at fastslå, at han i den forbindelse har handlet i strid med god landinspektørskik. Landinspektør M frifindes derfor.

Thi bestemmes:

Landinspektørfirma L tildeles en irrettesættelse.

Landinspektør M frifindes.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakholm Pedersen