



Om en landinspektørs undersøgelser forud for en bygningsafsætning

Landinspektør L blev rekvireret af byggefirmaet B til at udarbejde en koteplan. På baggrund af denne koteplan som L havde udarbejdet, projekterede B byggeriet og udarbejdede en situationsplan, hvor byggeriet og bevaringsværdige træer fremgik. Træerne var imidlertid ikke korrekt placeret.

Landinspektørfirmaet R foretog en endelig bygningsafsætning i overensstemmelse med situationsplanen, som var udarbejdet af B. Efter byggeriet var påbegyndt, blev A opmærksom på, at et træ, der var placeret ud for den projekterede indkørsel, i henhold til lokalplanen, var bevaringsværdigt. L udtalte, at L havde en fast aftale med rekvirenten B om, at den faste opgave indebar opmåling af terrænkoter, dækselkoter og koter til vejmidten forud for B's projektering af nybyggeri. På tidspunktet for opmåling af koterne havde L ikke kendskab til husets placering, og det var således ikke muligt for L at forholde sig til lokalplanen.

Nævnet fandt, at L ikke havde tilsidesat sine pligter som landinspektør grundet redegørelsen fra L sammenholdt med den udarbejdede servitutattest. Landinspektørnævnet lagde vægt på, at L var blevet rekvireret af en totalentreprenør som led i et fast samarbejde.

Landinspektør L blev frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0066/2019: A, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 9. oktober 2020 følgende

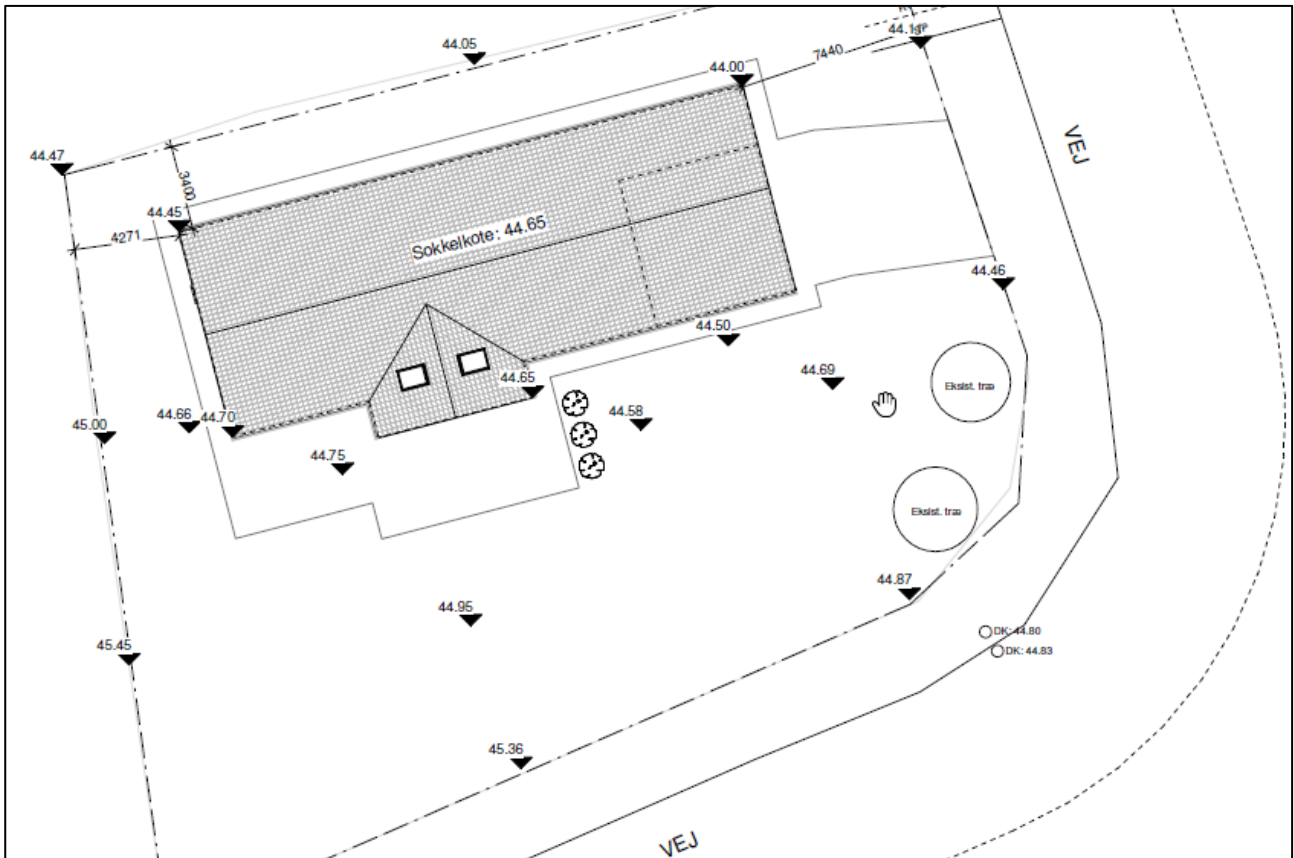
KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 27. juli 2019 modtaget en klage fra A over landinspektør L.

A klager over landinspektør L's arbejde i forbindelse med opmåling af en situationsplan forud for et nybyggeri, hvor landinspektøren ifølge klager har udeladt at medtage/indmåle nogle bevaringsværdige træer. De pågældende træer fremgår af lokalplanen for ejendommen, hvor byggeriet skulle opføres.

Sagens omstændigheder

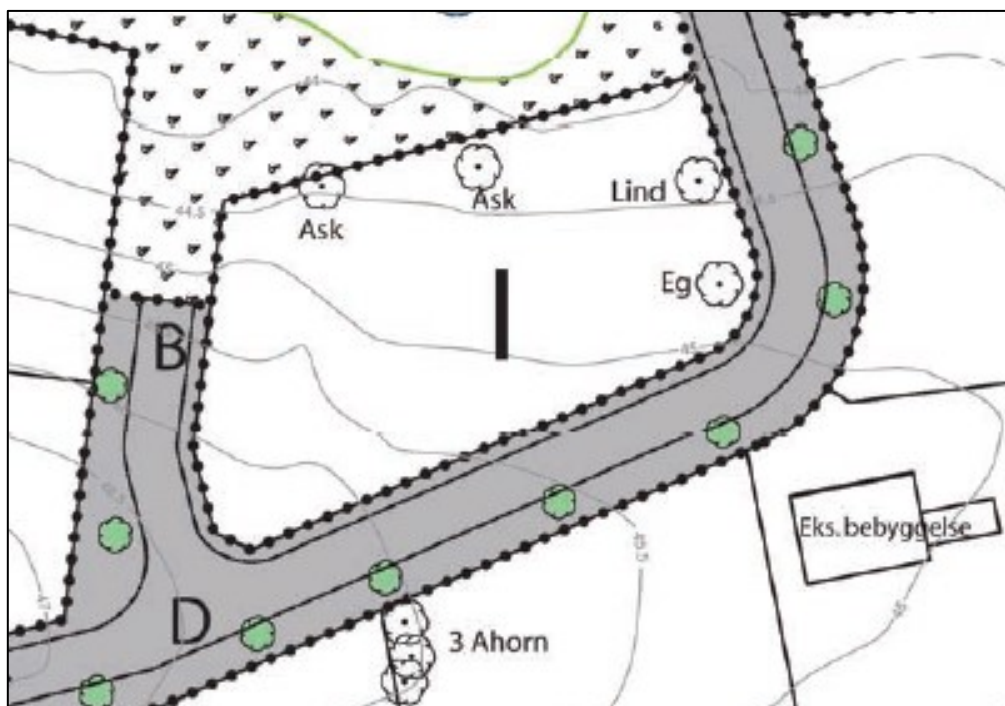
Landinspektør L blev i efteråret 2018 rekvireret af byggefirmaet B til at måle højder forud for et nybyggeri på ejendommen matr.nr. 6bq ..., beliggende X-vej 10. Opmålingen blev gennemført i oktober 2018. På baggrund af situationsplanen (koteplanen) af 31. oktober 2018, som landinspektør L udarbejdede, projekterede B byggeriet og udarbejdede en situationsplan dateret den 26. november 2018, hvor byggeriet og bevaringsværdige træer fremgik. Træerne var imidlertid ikke korrekt placeret.



Figur 11: Udsnit af situationsplan fra B af 26. november 2018

Landinspektørfirmaet R foretog en foreløbig afsætning til jordarbejde den 20. december 2018 og efterfølgende en endelig bygningsafsætning den 11. januar 2019 i overensstemmelse med "situationsplanen" udarbejdet af B.

Landinspektøren afgav den 14. januar 2019 en servitutattest, hvor han attesterede "at bebyggelsen ikke vil være i strid med bestemmelser om byggelinjer indeholdt i de på ejendommen tinglyste servitutter eller med byggelovens højde- og afstandsbestemmelser". Efter byggeriet var blevet påbegyndt, blev A opmærksom på, at et træ, der var placeret ud for den projekterede indkørsel, i henhold til lokalplanen var bevaringsværdigt.



Figur 2: Udsnit af kortbilag fra den gældende lokalplan for ejendommen matr.nr. 6bq, der viser bevaringsværdige træer

I maj 2019 rettede A telefonisk henvendelse til landinspektørfirmaet R med henblik på at få udleveret situationsplanen, som landinspektørfirmaet R havde udarbejdet for B. Landinspektøren L afviste at udlevere materialet med henvisning til, at L's kontrahent var B.

Parternes synspunkter

Klager A har anført, at landinspektør L har undladt at indplacere de fredede træer på situationsplanen (koteplanen), hvilket har været medvirkende til, at et bevaringsværdigt træ stod i vejen for den planlagte indkørsel på A's ejendom.

Landinspektør L har anført, at opmålingerne og afsætningerne blev foretaget af ansatte kort- og landmålingsteknikere/landinspektører fra hans firma, og at han aldrig selv har været på stedet. Efter hans opfattelse var den projekterede helårsbeboelse ikke i strid med den gældende lokalplan.

Møde i nævnet

Den 21. september 2020 afholdtes møde i nævnet, hvor landinspektør L var mødt og havde lejlighed til at supplere sit skriftlige indlæg. Klager A var ikke mødt.

Landinspektør L oplyste, at han pr. mail af 23. oktober 2018 blev rekvireret af firmaet B til "at tage højder på denne sag". Han havde en fast aftale med B om, at dette indebar opmåling af terrænkoter, dækselkoter og koter til vejmidten forud for B's projektering af nybyggeri. Opgaven gik endvidere på at fastlægge skellene og undersøge servitutter. Der var en fast aftale om, at han ikke behøvede at udpensle resultatet af sine undersøgelser vedrørende servitutterne. På tidspunktet for opmåling af koterne havde han ikke kendskab til husets placering, og det var således ikke muligt for ham at forholde sig til lokalplanen. Som landinspektør deltog han ikke i rådgivning af bygherren – dette var

alene B. Han har aldrig kontakt med bygherren, men alene med B. Der var tale om en fast procedure, da B årligt rekvirerede op mod to hundrede bygningsafsætninger hos ham (landinspektørfirmaet R).

På baggrund af B's situationsplan af 26. november 2018 blev byggeriet afsat foreløbigt til jordarbejde den 20. december 2018. Han kontrollerede, om den afsatte placering var forenelig med servitutter og byggelinjer i henhold til lokalplanen. Hans kontrol gik således alene på, om huset kunne opføres korrekt i forhold til lovgivningen – ikke om det var funktionelt. Hvis B havde ønske om yderligere opmåling af træer, skulle B særskilt have rekvireret en indmåling af træerne. Det var hans erfaring, at bygherrer normalt ikke køber grunde ubeset, og at bygherren derfor burde have kendt det bevaringsværdige træs placering.

Han foretog den endelige afsætning af byggeriet med søm i galger den 11. januar 2019. Han havde først i forbindelse med klagesagen fået kendskab til B's situationsplan dateret den 25. marts 2019.

Han supplerede med bemærkning om, at han nok havde grebet sagen anderledes an, hvis han havde været rekvireret direkte af bygherre, men at prisen så også ville have været anderledes.

Landinspektørnævnet udtaler

A har klaget over, at landinspektør L i forbindelse med opførelsen af et hus undlod at indplacere træer, der i henhold til lokalplanen var bevaringsværdige, med den følge, at et af de bevaringsværdige træer stod i vejen for den planlagte indkørsel.

Landinspektøren L var blevet rekvireret af B til at tage højder på ejendommen, som B udførte i totalentreprise for klager.

Landinspektøren har forklaret, at hans virksomhed årligt udfører op mod to hundrede bygningsafsætninger for, og at det sker i overensstemmelse med en fast køreplan. Efter denne køreplan udarbejder landinspektøren i første række en situationsplan (koteplan), som lægges til grund for byggefirmaets projektering. Når landinspektøren efterfølgende har modtaget tegningen, hvor bygningens endelige placering er angivet, afsættes bygningen, og der udarbejdes en afsætningsplan.

Han kontrollerer i den forbindelse, at den projekterede bygningsplacering ikke er i strid med bl.a. tinglyste servitutter, højdegrænseplaner og den gældende lokalplan. Han afgiver herefter en servitutattest, hvor han attesterer, at bebyggelsen ikke vil være i strid med bestemmelser om byggelinjer indeholdt i de på ejendommen tinglyste servitutter eller med byggelovens højde- og afstandsbestemmelser.

Efter den redegørelse for sin opgave, som landinspektøren har givet, sammenholdt med indholdet af servitutattesten finder Landinspektørnævnet, at landinspektør L ikke har tilsidesat sine pligter som landinspektør. Landinspektørnævnet har lagt vægt på, at landinspektøren var blevet rekvireret af en totalentreprenør som led i et fast samarbejde og på det aftalte indhold i samarbejdet med landinspektøren.

Nævnet har ved afgørelsen ikke taget stilling til, om en landinspektør rekvireret af en privat bygherre efter omstændighederne ville kunne have en videregående forpligtelse til at gøre opmærksom på indholdet af en lokalplans bestemmelser i forbindelse med udarbejdelse af en situationsplan.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Poul Moesgaard