

Dato:
19.08.2005

Kort- og Matrikelstyrelsen
Juridisk område
Rentemestervej 8
2400 København NV

Ang.: Forslag til lov om ændring af lov om landinspektørvirksomhed.

Hermed fremsendes forslag til ændring af lovforslaget, så §5, stk.1, får følgende formulering (ændringerne er anført med kursiv):

En praktiserende landinspektør eller en landinspektørassistent med beskikkelse må ikke udføre matrikulært arbejde vedrørende en ejendom, når landinspektøren har en væsentlig interesse i ejendommen eller er interesseret i sagen på en måde, der i øvrigt kan vække tvivl om landinspektørens upartiskhed. Det samme gælder, når nogen af følgende har en væsentlig interesse i ejendommen:

- 1) landinspektørens ægtefælle, beslægtede eller besvogrede i op- eller nedstigende linie eller i sidelinien så nær som søskendebørn eller andre nærtstående personer eller
- 2) en person, et selskab, en forening eller en anden juridisk person, hvortil landinspektøren er knyttet ved tjenesteforhold.

En praktiserende landinspektør eller en landinspektørassistent med beskikkelse, der er beskæftiget i et landinspektørselskab, i dettes moder- eller datterselskab eller i et andet landinspektørselskab, der er aktionær eller anpartshaver i selskabet, må ikke udføre matrikulært arbejde for en aktionær eller anpartshaver i selskabet.

I det følgende er 'en fremmed aktionær' ensbetydende med 'en ikke-landinspektør, der er aktionær/anpartshaver i et landinspektørselskab'.

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget (2.1.5) og i bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser (Til §1, Til nr. 3) anføres, at man anser de nugældende regler i landinspektørlovens §5, stk.1, for at være tilstrækkelige til at sikre, at en praktiserende landinspektør eller en landinspektørassistent med beskikkelse efterlever landinspektørens forpligtelse til at være upartisk.

Man henviser til, at fremmede aktionærer højst må eje 49 % af aktie- eller anpartskapitalen og stemmerettighederne. Endvidere skal landinspektørerne have flertal i bestyrelsen.

På baggrund af 20 års erfaring i ledelsen af et større landinspektørfirma ønsker jeg at fremhæve, at der er behov for klare lovfæstede regler, der forhindrer, at landinspektører, der er beskæftigede i et landinspektørselskab, medvirker i matrikulære sager, der berører fremmede aktionærer.

Man skal være opmærksom på, at en landinspektør, der er aktionær/anpartshaver i et landinspektørselskab, ikke er i tjenesteforhold hos en fremmed aktionær i selskabet.

Det er således alene bestemmelsen om, at landinspektøren ikke må være "- interesseret i sagen på en måde, der i øvrigt kan vække tvivl om landinspektørens upartiskhed -", der er afgørende. Det er landinspektøren selv, der skal vurdere sin stilling i en sag - også til en fremmed aktionær.

Når man er aktionær/anpartshaver i det samme selskab, kan der være risiko for, at landinspektørens skøn kan blive påvirket af den tætte forbindelse til den fremmede aktionær.

Det er ikke usædvanligt, at der går måneder, hvor et selskabs landinspektører ikke er samlede, og i praksis vil det derfor ikke være muligt for den enkelte landinspektør at få kendskab til holdningen hos de øvrige landinspektører i selskabet, inden det - formentlig hurtigt - skal afgøres, om han/hun er inhabil.

Det kan ikke udelukkes, at en landinspektør i en konkret sag skønner anderledes end flertallet af de ansvarlige landinspektører i selskabet ville gøre, og den anførte begrundelse for, at landinspektørlovens §5 i uændret form giver tilstrækkelig sikkerhed for, at den medvirkende landinspektør er upartisk, synes ikke at dække forholdene i praksis.

Landinspektører skal naturligvis altid følge habilitetsreglerne, men det kan blive vanskeligt at bevare uafhængigheden af en fremmed aktionær.

Den igangværende debat om visse ejendomsmæglers sammenblanding af pligt til uafhængig rådgivning med egne økonomiske interesser bør give anledning til, at der indføres klare lovbestemte regler for landinspektørers medvirken i matrikulære sager, der berører fremmede aktionærer i selskabet.

Med venlig hilsen

S. Riber Kristensen
Landinspektør