



Miljøministeriet  
Kort & Matrikelstyrelsen  
Rentemestervej 8  
2100 København V

25. august 2005  
jr.nr. 51.1

Juridisk område

Att. Kontorchef Birgit Kristiansen

**Vedr. forslag til ændring af lov om landinspektørvirksomhed m.m.  
KMS jr.nr. 122-004/2004**

Ved skrivelse af 10. august 2005 fremsendes udkast til forslag til ændring af lov om landinspektørvirksomhed m.m.

Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) takker for anmodningen om kommentarer til lovforslaget og bekendtgørelsen, som vi hilser velkommen og som overordnet set indeholder mange gode elementer. Hensynet til den særlige opgave, som landinspektørerne udfører omkring ændring af ejendommene i Danmark, medfører, at ændringer af vores erhvervsudøvelse altid bør ske i respekt for den troværdighed og tillid, som den beskikkede landinspektør nyder i samfundet.

På baggrund af forløbet omkring fremkomsten af ændringsforslaget skal indledes med et

**Resumé**

I juni 2004 afleverede en arbejdsgruppe under Finansministeriet, Miljøministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet en rapport fra ”Arbejdsgruppen vedrørende matrikulære arbejder og landinspektørvirksomhed”.

Fra indledningen i rapporten må fremhæves: ”Uanset at landinspektørvirksomhed vurderet som branche og ud fra økonomiske kriterier som omsætning m.v. samlet set udgør et lille område, er udførelsen af arbejdet af stor samfundsmæssig betydning, og kvaliteten af det arbejde, som landinspektørerne og myndighederne udfører, er afgørende for opfyldelsen af de hensyn, som ligger bag udstykningsloven. Der er således tale om et regelsæt, hvis væsentligste hensyn er at sikre registreringerne af fast ejendom.” (min understregning)

I rapportens kapitel 2 gennemgås forholdene for de praktiserende landinspektører, og der gives en række udsagn om branchen af betydning for det fremlagte lovforslag:

- ”Samlet set er der tale om et erhverv, som både hvad angår virksomheder og omsætning er af begrænset størrelse”
- ”undersøgelsen tyder på en betydelig mobilitet”. Hvert af de undersøgte firmaer arbejder i 23,3 kommuner.”
- ”Der forekommer områder, hvor få store landinspektørfirmaer er i skarp konkurrence”. (Det bør hertil bemærkes f.s.v.a. terminologien, at ingen danske firmaer overstiger EU definitionen på små firmaer jvnf. SME terminologien)

Efter vores opfattelse fastslår den grundlæggende rapport, at forholdene i branchen lever op til de opstillede kriterier omkring konkurrence, mobilitet og kvalitet.

### **Tidligere lovændringer**

Lov om landinspektørvirksomhed ændres ikke ofte, og der er tydelige fællestræk i de seneste ændringer.

#### *1962 Lov nr. 220 af 31. maj 1963*

Landinspektørernes uafhængighed understreges gennem regler for habilitet. Praksisperioden blev skærpet fra 2 til 3 år, og Folketingets formand kunne i sin afsluttende bemærkning tilslutte sig det ærede medlem Hr. Holger Vivike, som fastslog, ” Socialistisk folkeparti er mere end velvilligt indstillet overfor de to lovforslag og ikke særlig indstillet på de lempelser, som er foreslået fra anden side.

Landinspektørnævnet blev oprettet ved denne lejlighed.

#### *1977 Lov nr. 308 af 8. juni 1977*

Et af formålene med begrænsning af de former, hvorunder landinspektører kan drive deres virksomhed, er: ”at hindre forflygtigelse af landinspektørernes personlige ansvar i forbindelse med udførelse af matrikulære arbejder”. ”Habilitetsreglerne skærpes”.

Der har været interesse for at indgå forretningsfællesskab med personer, der har en anden faglig uddannelse med henblik på at drive en kombineret liberal virksomhed.

Da sådanne forretningsformer kan medføre en forflygtigelse af den beskikkede landinspektørers personlige ansvar, er der foreslået bestemmelser, der hindrer fremtidig indgåelse af interessentskaber, kompagniskaber o.l. mellem praktiserende landinspektører og personer, der ikke har landinspektørbeskikkelse.

#### *1991 Lov nr. 278 af 29. april 1992*

I overensstemmelse med udviklingen indenfor andre liberale erhverv gives adgang til at drive landinspektørvirksomhed i selskabsform. Landinspektørerne lagde dengang selv vægt på mulighederne for at skabe større enheder for at kunne finansiere den faglige udvikling og dygtiggørelse i faget.

Fra Folketingets talerstol lød i 1991 blandt andet:

Boligminister Svend Erik Hovmand:

” Lovforslaget indeholder en række betingelser for at drive Landinspektørvirksomhed i selskabsform, der skal sikre, at landinspektører er uafhængige af uvedkommende interesser, og at det særlige tillidsforhold i forhold til kunden kan bevares”

Pernille Sams (K):

”...Vi finder, at det er helt afgørende, at landinspektørens uafhængighed ikke sættes over styr. Det er helt essentielt for den rolle, landinspektøren skal udfylde, og den tillid erhvervet bredt skal nyde...”

Svend Aage Jensen (CD):

”... jeg finder det helt rigtigt, at landinspektørvirksomhed kun må drives af landinspektører og således at ejerskabet alene er landinspektører...”

Vibeke Grønbæk (RV):

”.. Det vil være helt uholdbart, hvis der på landinspektørområdet skabes forhold, der minder om den uklarhed og tendens til interessesammenblanding, som i nogen tid har kendetegnet ejendomsmæglermarkedet ...”

Set fra Praktiserende Landinspektørers Forening er det derfor godt, at lovforslaget fastholder den praktiserende landinspektørs personlige og solidariske ansvar.

### **Sammenfatning omkring lovændringer**

Der har stedse været lagt vægt på landinspektørens uafhængighed og faglige ansvar i form af det personlige og solidariske ansvar. Landinspektørens rolle i ejendomsdannelse i Danmark har været og skal være omgærdet af troværdighed og tillid.

### **International udvikling**

Den internationale udvikling fastslår i stigende grad betydningen af en troværdig ejendomsdannelse og ejendomsregistrering, og fra såvel EU som verdenssamfundet anerkendes disse forhold som helt afgørende for en positiv samfundsudvikling. Danmark har i al beskedenhed ydet væsentlige forskningsbidrag til denne forståelse. .

### **De nuværende ændringsforslag generelt**

Forslagene om den markante ændring af ejerforholdene synes ikke begrundet i de bagved liggende analyser og må derfor i højere grad anses for afspejlende mere principielle forhold, som ikke med sikkerhed kan gøres gældende for en beskeden branche, som i sin karakter og erhvervsudøvelse både nationalt og på Europæisk plan har et tæt forhold til de offentlige matrikulære systemer.

### **Tendenser i de seneste års erhvervsudøvelse.**

Praktiserende Landinspektørers Forening har i et tæt samarbejde med Kort & Matrikelstyrelsen ændret kravene til landinspektørernes virke. Gennem et digitalt samarbejde er ejendomsdannelsen på forkant med den digitale udvikling, og ultimo 2005 overgås til obligatorisk deltagelse i digital udveksling af data. Gennem fastlæggelse af regler for sagsbehandling sikres, at landinspektørens arbejde er af høj kvalitet, og senest - gennem udvikling af kurser for de unge assistenter - sikres, at niveauet for de praktiserende landinspektører holder trit med udviklingen.

På Europæisk plan er i samarbejde med de lande i Europa, som har beskikkelses systemer svarende til det danske, opstillet krav – høje krav – for landinspektøren, som skal have beskikkelse.

### **Ændringsforslagene**

Praktiserende Landinspektørers Forening skal ikke modsætte sig ændringer i selskabernes virke og er fuldt ud villig til at inddrage de positive erfaringer fra de forudgående 13 års virke med selskabsbestemmelser. Bilag 1 viser sammensætningen af de danske landinspektørvirksomheder i dag, og det ses, at antallet af meget små virksomheder endnu udgør en betydelig andel. Udviklingen peger dog mod større firmaer, og det er derfor naturligt at medtage dette i overvejelserne. Den obligatoriske erhvervsansvarsforsikring har været efterlyst af branchen i mange år.

Vores kommentarer til lovforslaget vil derfor bære præg af en indsats for at bevare de værdier, som man politisk hidtil har lagt vægt på samtidig med en vis udvikling af erhvervsudøvelsen.

Praktiserende Landinspektørers Forening anser det for helt afgørende, at landinspektørerne ikke på nogen som helst måde inddrages i den betydelige usikkerhed, der hersker på dele af

ejendomsmarkedet. Troværdighed, habilitet og tæt samarbejde med det offentlige om ejendomsdannelsen i Danmark er målet for de praktiserende landinspektører i Danmark.

### **Gennemgang af lovforslaget i store træk**

#### *Ejerandele for ikke beskikkede landinspektører*

Lovforslaget giver mulighed for, at op til 49 % af et landinspektørselskab kan ejes af ikke beskikkede landinspektører. Dette foreslås ændret således, at mindst 2/3 skal ejes af beskikkede landinspektører.

Derved gives alligevel mulighed for en betydelig ændring af branchens forhold samtidig med et signal om, at hensynet til beskikkelsens uafhængighed og troværdighed har vejet tungt.

Endvidere sikres i et vist omfang mod, at ikke landinspektørkapital kan "ophobes" gennem ejerskab via flere selskaber.

Det bemærkes, at PLF ikke har indvendinger mod styrkelse af firmaernes ledelse og faglige udvikling gennem inddragelse af andre faglige grupper.

#### *Obligatorisk erhvervsansvarsforsikring*

PLF har gennem årene været varme fortalere for gennem en obligatorisk forsikringsordning at sikre alle kunder og vi anser det for en helt naturlig ting i moderne erhvervsudøvelse, at denne ordning indføres for landinspektørerne. Langt hovedparten af landinspektørerne opfylder i forvejen kravet gennem forsikring i Landinspektørernes Gensidige Erhvervsansvarsforsikringsselskab (LGE) og ordningens indførelse medfører således primært en formalisering af eksisterende forhold samtidig med det ikke uvæsentlige, at ordningen sikrer, at den erhvervsudøvende landinspektør entydigt kan identificeres.

Det må understreges, at LGE gennem årene har været en særdeles aktiv medspiller omkring fastlæggelse af "bonus Pater" landinspektørens niveau, og LGE har gennem den praksis for god sagsbehandling, som er udviklet over tid, sikret et fornuftigt dækningsniveau samt stor tillid hos kunderne omkring dækning af skader.

#### *Offentlighed*

I lighed med den offentlige forvaltning skal landinspektørens virke bære præg af åbenhed og gennemsigtighed, og vi ser derfor frem til en markant styrkelse af den offentlige indsigt i vores virke. Disse forhold synes meget sporadisk fremlagt i lovforslaget, og derfor tydeliggøres PLFs intentioner nedenfor.

Kombinationen af beskikkelse og obligatorisk erhvervsansvarsforsikring, som medfører retten til at udøve beskikkelsen, giver grundlag for en liste over de landinspektører, som til enhver tid må udøve beskikkelsen. Denne liste må føres af Kort & Matrikelstyrelsen og være tilgængelig på Internettet ligesom Praktiserende Landinspektørers Forening må gives ret til at bringe et link til listen på egen hjemmeside.

Landinspektører, som mister beskikkelsen p.g.a. frakendelse i Landinspektørnævnet og/eller retten til at udføre matrikulære arbejder ved at undlade at betale den obligatoriske erhvervsansvarsforsikring, skal optages på en liste over landinspektører, som ikke må udøve beskikkelsen, før grundlaget for beskikkelsen er retableret. Også denne liste skal være offentligt tilgængelig jævnfør bemærkningerne ovenfor.

Landinspektører, som gentagne gange er pådømt sanktion af Landinspektørnævnet på en sådan måde, at sanktionen afspejler de gentagne tilfælde, skal optages på en liste over landinspektører med gentagne sanktioner fra Landinspektørnævnets side.

Det må understreges, at der ikke er tale om, at der skal ske offentliggørelse af alle sager, som medfører sanktion, idet sanktionen findes i forskellige grader. Almindelige forældelsesregler

skal være gældende og offentliggørelse skal ske på Landinspektørnævnets initiativ på Kort & Matrikelstyrelsens hjemmeside jævnfør ovenfor.

I praksis vil der være tale om endog meget få tilfælde af offentliggørelse, men det findes af afgørende betydning, at der også på dette område udvises en høj grad af åbenhed.

#### *Landinspektørvirksomhed som landinspektørselskabers eneste formål*

Betydningen af, at der alene må drives landinspektørvirksomhed i landinspektørselskaber kan ikke understreges nok. En sammenblanding af interesser vil svække den habilitet og troværdighed, som landinspektører er omgærdet med. Der må ikke på nogen som helst måde kunne rejses tvivl om landinspektørens rolle i forhold til den faste ejendoms grænser og rettigheder.

#### *Landinspektørholdingselskaber - moderselskaber*

De interesser, som knytter sig til generationsskifterne i de større firmaer synes hæmmet af de nuværende bestemmelser for moder/holdingselskaber, som fastslår, at holdingselskabet aktivt skal drive landinspektørvirksomhed. PLF skal påpege, at det synes tilstrækkeligt, at holdingselskabet alene må have som eneste aktivitet og formål at eje andele af landinspektørvirksomhed samt passive investeringer af de evt. indvundne midler ved denne aktivitet. Aktivitetskravet i landinspektørholdingselskaber - moderselskaber kan derfor efter PLFs opfattelse bortfalde.

Derved gives i højere grad mulighed for glidende generationsskifter i virksomhederne ligesom det ikke kan udelukkes, at også kapitaltilførsel kan lettes. PLF forestiller sig, at de landinspektørfirmaer, som ønsker at drive landinspektørselskab som "landinspektørholdingselskab", altså uden aktivitet udover at eje andele af et landinspektørselskab skal foretage anmeldelse til KMS, som fører en liste over disse selskaber. Listen kan offentliggøres.

#### **Lovforslagets enkelte bestemmelser:**

Der refereres til de i forslaget anførte numre.

1. Intet at bemærke.

2. Sanktionen skal være hurtig og omfatte det dertil hørende identitetskort m.m.

Det bør i bestemmelserne sikres, at beskikkelsen ligeledes bortfalder, hvis der udføres matrikulære arbejder uden forsikring..

**3.** Foreslås ændret således:

§ 4 a stk. 3 ændres således:

... skal mindst 2/3 af aktie- eller anpartskapitalen og stemmerettighederne ejes af ...

... Af de øvrige kapitalandele og stemmerettigheder kan andre end de i 1 pkt. nævnte personer og selskaber højst udgøre 33 % hver.

§ 4 a stk. 4 udformes således:

I et landinspektørselskab skal mindst 2/3 af bestyrelsesmedlemmerne have beskikkelse som landinspektør og aktivt drive landinspektørvirksomhed i selskabet.

Mindst 2/3 af medlemmerne af direktionen i et landinspektørselskab skal have beskikkelse som landinspektør og aktivt drive landinspektørvirksomhed i selskabet. Hvis direktionen består af 1 eller 2 medlemmer skal mindst 1 have beskikkelse som landinspektør.

I et moderselskab kan kravet om aktiv landinspektørvirksomhed fraviges, såfremt selskabet registreres som sådan i Kort & Matrikelstyrelsen. Selskabet må alene eje andele af et landinspektørselskab.

**4.** § 4 c

Det bemærkes, at det er helt afgørende og særdeles betydningsfuldt, at bestemmelsen gælder alle normalt forekommende landinspektørarbejder, således at kunden er sikret for alle ydelser, som leveres af landinspektøren.

§ 4 d

Det er vigtigt, at det i regelsættet sikres, at der gribes ind umiddelbart, når det konstateres, at forsikringskravet ikke overholdes og at beskikkelsen stilles i bero indtil kravet er opfyldt igen.. Miljøministeren bør efter PLFs opfattelse fastsætte restriktive regler ligesom overtrædelse må medføre, at landinspektøren fjernes fra listen over de landinspektører, der har ret til at udøve beskikkelsen samt optagelse på "negativlisten".

**5-7** Intet at bemærke.

**8.** Efter § 9 a stk. 2 foreslås tilføjet

"Stk. 3: Landinspektørnævnet kan offentliggøre sine afgørelser.

Stk. 4: Landinspektører, som gentagne gange er pådømt sanktion af Landinspektørnævnet på en sådan måde, at sanktionen afspejler de gentagne tilfælde, skal optages på en liste, som offentliggøres på Internettet efter Miljøministerens bestemmelse.

**9** § 10

Bestemmelserne i § 10 anvendes erfaringsmæssigt ret sjældent, men det ændrer ikke ved betydningen af klare og konsekvente regler for området.

Der savnes bestemmelser om, at Landinspektørnævnet kan give landinspektøren pålæg i forbindelse med en sanktion, som sikrer, at skadelidtes forhold rettes op. Et eksempel kunne være pålæg om at fjerne forkert afsatte skelpæle. Det bør også i reglerne slås fast, at såfremt et sådant pålæg ikke efterleves stilles landinspektørens beskikkelse i bero og der bør derfor gives nævnet mulighed for på landinspektørens regning at lade det fornødne udføre.

**10** Intet at bemærke.

**11** Intet at bemærke

Udover disse bemærkninger foreslås som ny § 14 b:

stk.1: Miljøministeren fører en liste over landinspektører med ret til at udøve beskikkelse.

stk. 2: Landinspektører, som mister beskikkelsen p.g.a. frakendelse i Landinspektørnævnet eller ved at undlade at betale den obligatoriske erhvervsansvarsforsikring jvnf. § 4 c skal optages på en liste over landinspektører, som ikke må udøve beskikkelsen før grundlaget for beskikkelsen er reableret.

stk. 3: De i stk. 1 og 2 anførte lister offentliggøres på Internettet efter Miljøministerens bestemmelse.


## § 2

Ikrafttræden 1. oktober 2006 synes meget sent i forhold den beskedne opgave, det er at sikre, at ganske få landinspektører opfylder naturlige krav til en landinspektør. I stedet forslås 1. januar 2006 eller, hvis det af lovtekniske årsager ikke måtte være muligt, 1. april 2006.

### **Bekendtgørelse om ansvarsforsikring for Landinspektørvirksomhed**

Bestemmelserne hilses meget velkomne, og der henvises til bemærkningerne fra Landinspektørernes Gensidige Erhvervsansvarsforsikringsselskab

Med venlig hilsen



Henning Elmstrøm  
formand

### Landinspektørfirmaer størrelse

