



Praktiserende Landinspektørers Forening

PLF

Kort & Matrikelstyrelsen
Rentemestervej 8
Matrikel og Jura
2400 København NV

Kalvebod Brygge 31-33
1780 København V

Telefon: (+45) 3886 1070
Telefax: (+45) 3886 0252
Web-site: www.plf.dk
E-mail: plf@plf.dk
Reg. & account No. : 3001 701 17 25
CVR No.: 11 71 84 93
SWIFT _ BIC: DABADKKK
IBAN DK383000007011725

Dato 6. november 2009

Vedr.: Lovforslag om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.m. - om ophævelse af eneretten til matrikulært arbejde i Københavns og Frederiksberg Kommuner.

Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) har via Folketingets hjemmeside fulgt fremsættelsen af lovforslag nr. L 32 "Forslag til ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om landinspektørvirksomhed og lov om afgift ved udstykning m.v."

I forbindelse med 1. behandlingen af ovennævnte lovforslag i Folketinget den 22. oktober 2009 har PLF navnlig hæftet sig ved, at debatten om ophævelse af eneretten til matrikulært arbejde i Københavns og Frederiksberg Kommune har rejst spørgsmål om forslagens samfundsmæssige nytteværdi, effektivisering af sagsforløb og administration samt omkostningsudvikling for borgere og virksomheder.

På foranledning heraf vil PLF til belysning af sagen fremkomme med følgende bemærkninger, som beror på indberetning af erfaringer fra privatpraktiserende landinspektørforretninger, der driver landinspektørvirksomhed i Københavns og Frederiksberg Kommune. Der skal ikke herske tvivl om at PLF gerne ser lovforslaget vedtaget sin nuværende form både ud fra et mere overordnet samfundsmæssigt hensyn som ud fra et borgerservice hensyn, ligesom PLF vil heller ikke lægge skjul på at lovforslaget vil afstedkomme et forretningsmæssigt potentiale for privat praktiserende landinspektører.

Indledningsvis skal det bemærkes, at foreningen ikke på nogen måde har grundlag for at anfægte den faglige professionalisme, hvormed vores kommunalt ansatte landinspektør kollegaer i Københavns og Frederiksberg Kommune udøver deres beskikkelseskrævende arbejder.

Samfundsmæssig nytteværdi – adgang til data på tværs af kommunegrænser.

PLF mener, at der vil opstå en større samfundsmæssig nytteværdi af de store investeringer, der sker med henblik på at indføre og fremme digital forvaltning ved, at der med lovforslaget sikres en ensartet og fælles digital geografisk infrastruktur på det matrikulære område – samlet, vedligeholdt, distribueret og udviklet i et ressort, Kort & Matrikelstyrelsen.

Københavns og Frederiksberg Kommuner deltager ikke i en række nationale tiltag omkring udbredelse af digital forvaltning og andre digitale borgerservices – som eksempelvis elektronisk stedfæstelse af servitutter i e-Tinglysningen, adgang til matrikulære informationer på Danmarks Miljøportal, WEB-matriklen, Min-grund. Konsekvenserne heraf er, at der ikke opnås fuld samfundsmæssig nytteværdi af de investeringer, der sker med henblik på udviklingen af digital forvaltning til effektivisering af administration, forbedring af beslutningsgrundlag for borgere og politikere og ikke mindst effektivisering af dataindsamling – data skabes ét sted.

For at opnå størst mulig effektivitet og nytteværdi af matrikulære data, skal der sikres et ensartet og fælles datagrundlag for hele ejendoms- og geodatasektoren både med og af hensyn til datastruktur, dataudveksling og samspil med internationale datakonventioner, således at data kan flyde frit og entydigt dels imellem de statslige og kommunale myndigheder dels til eksterne rådgivere.

For landinspektørbranchen er det af afgørende betydning for udvikling af en række brancheløsninger til effektiv og sikker matrikulær sagsudarbejdelse, at de statslige datasamlinger, der er indgået forretningsmæssige aftaler omkring, har været ensartede og entydigt beskrevet. Her kan blandt andet nævnes, at Domstolstyrelsen, KMS og PLF er i færd med at færdigudvikle it-applikationer og digitale løsninger til stedfæstelse af servitutter i forbindelse med idriftsættelsen af e-Tinglysningen, og at disse løsninger baserer sig på det digitale matrikelkort.

Som branche er vi ikke i tvivl om, at ensartet registrering, vedligeholdelse og adgang til matrikulære data for hele landet, vil sikre og understøtte en mere effektiv digital forvaltning for såvel offentlige myndigheder, borgere og private rådgivere, og derved medvirke til en større nytteværdi af de digitale geodatasamlinger, der skabes. Og i den forbindelse er vi ikke i tvivl om, at Kort & Matrikelstyrelsen – ”statens infrastrukturvirksomhed for kort og geodata” – er det mest hensigtsmæssige fællesressort. Dette synspunkt understøttes af den netop indgåede ”Statsaftale for geodata”, hvor Kort & Matrikelstyrelsens data er blevet gjort frit tilgængelig for statslige myndigheder. På det kommunale niveau vidner FOTDanmark projektet (et samarbejde mellem stat og kommuner med det formål at etablere et fællesoffentligt geografisk administrationsgrundlag) ligeledes om konsensus og om behovet for fælles geografiske data, idet dette projekt baserer sig på anvendelse og adgang til Kort & Matrikelstyrelsens datasamlinger og elektroniske distributionsservices.

Effektivisering af sagsforløb – helhedsløsninger.

PLF mener, at vedtagelsen af lovforslaget generelt vil medvirke til et mere smidigt og effektivt matrikulært system for borgere og virksomheder, hvor helhedsløsninger omkring rådgivning vedrørende ejendomsudvikling og – ændring vil eliminere dobbeltarbejde og samtidig nedbringe både ekspeditionstid og omkostningsudvikling.

Fastlæggelse af skel og gennemførelse af matrikulære forandringer eller ejerlejlighedsopdeling m.v. omfatter generelt rådgivning af rekvirenten, myndighedshøring, udfærdigelse af sagsdokumenter og registrering af ændringen ved blandt Kort & Matrikelstyrelsen og Tinglysningen

Rådgivningsopgaven omfatter en række ejendomsjuridiske og tekniske områder af betydning for udvikling og ændring af fast ejendom – f.eks. undersøgelse af offentlige og privatretlige rådighedsindskrænkninger, beskatningsforhold, udfærdigelse af skøde eller overdragelsesdokument, pantefrigørelse, forhåndsforespørgsler hos offentlige myndigheder, samarbejde med andre rådgivere om byggetekniske og juridiske løsninger, udarbejdelse af deklARATIONER, udarbejdelse af salgsprospekter tidligt i ejendomsudviklingen, opmåling til projektering af byggeomdning, ejendomsdesign og byggeri etc..

Denne samlede totalrådgivning udøves af en privat praktiserende landinspektør og hjælper rekvirenten til at vælge en juridisk, teknisk og økonomisk holdbar løsning, som er afstemt med de offentlige myndigheder, der efterfølgende skal sagsbehandle den pågældende matrikulære ændring eller ejerlejlighedsopdeling. Hvor der udenfor Københavns og Frederiksberg Kommuner, samtidig skal gennemføres en byggesagsbehandling, er det almindelig praksis, at landinspektøren og den kommunale forvaltning tilvejebringer et parallelt sagsforløb.

I Københavns og Frederiksberg Kommuner udfører matrikelmyndighederne alene det arbejde, der kræver beskikkelse. Borgere og virksomheder må derfor søge de nødvendige rådgivningsopgaver løst andet sted, hvilket i dag typisk sker ved henvendelse til en privat praktiserende landinspektør.

Ofte vil afklaring af de ejendomsretlige grænser være første fase i sådan et projektforsøg, og i den forbindelse oplever både rekvisiter og de privat praktiserende landinspektører en tidsmæssig forlængelse og forøgelse af omkostningerne, når stadsinspektøren/stadslandinspektøren skal inddrages ved f.eks. afsætning af skel og byggelinier.

Dette medfører, at borgere, virksomheder og de privat praktiserende landinspektører oplever et dobbeltarbejde i Københavns og Frederiksberg Kommuner i forbindelse med matrikulære forandringer og ejerlejlighedsopdelinger m.v..

Henset til ovennævnte vil en ophævelse af eneretten til matrikulært arbejde og ejerlejlighedsopdelinger m.v. i Københavns og Frederiksberg Kommuner efter PLF's opfattelse medvirke til et mere smidigt og effektivt sagsforløb for borgerne, med nedbringelse af både ekspeditionstiden og omkostningsudviklingen. Den matrikulære, tekniske og juridiske assistance til kunden ydes som en helhedsløsning af en praktiserende landinspektør med et professionelt ansvar for opgavernes realistiske og omkostningsbevidste løsning. Dette omfatter fuld forberedelse af ejendomsændringerne og registrering af nye ejendomme på et ensartet grundlag.

Den privat praktiserende landinspektør kan desuden effektivt og hurtigt løse presserende rådgivningsopgaver omkring udvikling og ændring af fast ejendom, således at rekvisiterne kan undgå unødige økonomiske tab som følge af en langvarig ekspeditionstid.

Omkostningsudvikling for rekvisiterne – effektiviseringskrav for landinspektørerne

PLF mener, at en fri og konkurrencebaseret prisdannelse på matrikulært arbejde og ejerlejlighedsopdeling m.m., som vil være en konsekvens af lovforslagets vedtagelse, generelt vil resultere i dels en samlet omkostningsreduktion for borgere og virksomheder i forbindelse med ejendomsudvikling og –ændring, dels en løbende opgavemæssig, teknologisk og ressourcemæssig udvikling af matrikulært arbejde og ejerlejlighedsopdeling m.m..

For så vidt angår omkostningsudviklingen i eksempelvis matrikulær sagsudarbejdelse / -berigtigelse, viser den praktiske erfaring fra landinspektørbranchen, at der som resultat af et forbud i 1994 mod anvendelse af et sæt "Vejledende honorarregler" til brug ved afgivelse af prisoverslag ved gennemførelse af matrikulære ændringer, ejerlejlighedsopdelinger m.m., har udviklet sig en fri og konkurrencebaseret prisdannelse blandt de praktiserende landinspektører. Rekvisiterne kan således henvende sig til flere forskellige praktiserende landinspektører og forespørge på prisoverslag inden, en landinspektør rekvisiteres. Dette har medført, at den samlede landinspektørbranche hele tiden er underlagt et omkostnings- og effektiviseringskrav, som til stadighed skubber branchens opgavemæssige, teknologiske og ressourcemæssige udvikling.

Ved en konkret sammenligning af omkostninger ved udførelsen af de nævnte arbejder mellem privat praksis og eksempelvis omkostninger i henhold til Stadsinspektørrederens betalingsvedtægter, vil en mindre afsætning af skel ved fri og omkostningsdækket prisdannelse i en række ukomplicerede situationer kunne udføres og afregnes billigere i privat praksis. I andre mere komplekse situationer, hvor der kan opstå behov for inddragelse af nabolodsejere og anden rådgivning omkring skel- og ejendomsforhold, er der heller ikke tvivl om at omkostningerne i privat praksis vil overstige grundgebyret i betalingsvedtægterne.

Ved mindre matrikulære ændringer, vil der efter PLF's opfattelse i mange tilfælde næppe blive tale om en forøgelse af omkostningerne, idet rekvisiteren, som tidligere skitseret, ofte vil have behov for supplerende rådgivningsbistand.

I forbindelse med omkostningsudvikling ved større matrikulære- og ejerlejlighedssager, er det de privat praktiserende landinspektørers entydige erfaring, at gebyret i henhold til Stadsinspektørrederens betalingsvedtægter i væsentligt omfang overstiger den faktiske omkostningsdækkende afregning i privat praksis. Således er det konkrete eksempler på en fordyrelse på mellem 50-75 % ved beregning af honorar for en større ejerlejlighedsopdeling efter henholdsvis omkostningsdækkende afregning hos en privat landinspektør og efter gebyr i henhold til nævnte betalingsvedtægter.

PLF står til enhver tid til rådighed for en uddybning af ovennævnte synspunkter og bemærkninger i forbindelse med den videre behandling af lovforslaget.

Med venlig hilsen



Torben Juulsager
Fmd. Privatpraktiserende Landinspektørers Forening