





# **Landinspektørrådgivning**

*- en vurdering af projektudvikling af fast ejendom*

*Af: Thomas Bach Poulsen og Troels Jakobsen*

Projektperiode: 1. februar – 14. juni 2007

Projektgruppe: L10-03

Vejledere: Bent Hulegaard Jensen og Stig Enemark

Sidetæl: 90

Bilag: 1

Oplag: 5

Aalborg Universitet

Institut for Samfundsudvikling og Planlægning

Landinspektøruddannelsen

Fibigerstræde 11-13

DK-9220 Aalborg Øst

Copyright Thomas Bach Poulsen og Troels Jakobsen

Rapporten eller dele heraf må kun gengives med kildeangivelse



## Synopsis

Dette afgangsprøve har til formål at afklare, hvilke muligheder landinspektøren har for at udvide sin deltagelse indenfor det potentielle arbejdsfelt 'projektudvikling af fast ejendom'. Landinspektøren deltager allerede indenfor arbejdsfeltet gennem de matrikulære arbejder, men en yderligere deltagelse for landinspektøren kan være som rådgivningsydelser indenfor arbejdsfeltet.

Projektets analyse består af to dele, hvor henholdsvis begreberne landinspektørrådgivning og 'projektudvikling af fast ejendom' defineres. Første del opstiller en forståelsesramme for landinspektørens rådgivning, der opbygges omkring parametrene: profession, ansvar, rådgivningsrolle og selvopfattelse. Anden del præciserer begrebet 'projektudvikling af fast ejendom' og afklarer hvilke udviklingsmuligheder, der eksisterer. Afklaringerne baseres på relevant teori og empiri og suppleres med interviews, hvorved der skabes et grundlag for en vurdering af hvordan arbejdsområdet 'projektudvikling af fast ejendom' stemmer overens med landinspektørens rådgivningsmuligheder. Herefter opstilles flere løsningsmodeller for landinspektørens deltagelse i projektudvikling af fast ejendom forud for en vurdering af hvilken rolle landinspektøren kan forventes at påtage sig.

Fra projektets konklusion kan bl.a. fremhæves, at landinspektørens yderligere deltagelse i 'projektudvikling af fast ejendom' umiddelbart kan forløbe i to retninger – enten som ekstern rådgiver eller som aktiv aktør med væsentlig interesse. Landinspektørens yderligere deltagelse vil dog formentlig være som ekstern rådgiver, idet landinspektøren ikke ønsker at opgive professionens faglige identitet, der har udgangspunkt i de matrikulære arbejder og den tillid og forventning samfundet har til landinspektørens arbejde.

## Abstract

This master thesis is initiated by the intension to evaluate the possibilities for Chartered Surveyors in expanding their participating within the potential area of practice 'project development of real property'. The Chartered Surveyors are already participating in this type of work through the cadastral work, but an additional participation may be carried out within the area of practice as an advisory service.

The analyses carried out in this thesis are divided in two parts, where the concepts chartered surveyor advising and 'project-development of land property' are described, respectively. The first part sets up a frame of comprehension about the chartered surveyor advising, which is based on the components: profession, responsibility, role of advisor and self-image. The second part specifies the concept 'project development of real property' and a clarification of the perspectives for further development. The clarification of the concepts is based on relevant theory and empirical research and interviews, and forms a basis for the evaluation of the involvement of chartered surveyors advising in the area of practice 'project development of real property' is in accordance with the Chartered Surveyor's possibilities within advising is created. After these considerations, a number of options for the Chartered Surveyor's participation in 'project development of real property' are set up, followed by an assessment of which role the Chartered Surveyors is to be expected to assume.

From the conclusion of this thesis it can be accentuated that the Chartered Surveyor's additional participation in 'project development of real property' may take two different courses – either as an external advisor or as an active involved with considerable interest. The Chartered Surveyor's additional participation will, however, presumably be as an external advisor, as the Chartered Surveyors has no intensions to give up the professional identity of the profession, which basis is the cadastral work and society's trust and expectations to the Chartered Surveyor's work.



## Forord

Dette afgangsprøveprojekt er udarbejdet på landinspektøruddannelses 10. semester ved Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet. Afgangsprøveprojektet skal dokumentere *"...at de studerende selvstændigt er i stand til at gennemføre et projektforsøg på et fagligt højt niveau."*

I projektet er figurer, billeder, tabeller m.v. alle benævnt figur og er nummereret fortløbende indenfor hvert kapitel. Citater er angivet i anførselstegn og med kursiv skrift. Ved udeladelse af en del af citatet anvendes tegnet "...".

Kildehenvisninger er påført umiddelbart efter den refererede tekst med forfatternavn, udgivelsesår og sidetal placeret i []. For publikationer, hvor det kan give et bedre indblik i kildens type anvendes titel i stedet for forfatternavn. Hjemmesideadresser angives med hovedhjemmesideadressen og dato, der angiver tidspunktet for fundet af kilden, frem for udgivelsesår. Ved henvisninger fra love, vejledninger og andre dokumenter udført af ministerier og styrelser m.v. er som hovedregel anvendt dokumentets titel – eventuelt populærtitel. Anvendte noter i forbindelse med de enkelte love er anført i parentes i stedet for sidetal.

For de fuldstændige kildehenvisninger henvises til litteraturlisten.

Står kildehenvisningen før et punktum, refereres der til den foregående sætning – står henvisningen efter et punktum, refereres til hele det foregående afsnit.

Noter i teksten er anført fortløbende gennem rapporten og nederst på den side står forklaring, uddybning m.v. af noten.

Projektgruppen vil gerne takke følgende personer for deres behjælpelighed gennem deltagelsen i interview, der har indgået som empiri i projektet:

- Carl Helge Pedersen – Landmålergården, Køge
- Jens Bruun Andersen – Landinspektørgruppen, Hillerød
- Jørgen Bang Jakobsen – LE34, Ballerup
- Lars Vognsen Christensen – LE34, Tårnby
- Sti Herman Stisen – Geopartner, Herning
- Søren Andersen – Landinspektørgården, Varde.

*Aalborg, d. 14. juni 2007*

---

Thomas Bach Poulsen

---

Troels Jakobsen





# Indholdsfortegnelse

<b>1 Indledning</b> .....	<b>5</b>
1.1 Projektudvikling af fast ejendom .....	6
1.2 Initierende problemstilling .....	8
<b>2 Landinspektørens forudsætninger og rammer</b> .....	<b>9</b>
2.1 Faglige kvalifikationer .....	9
2.2 Landinspektørloven .....	11
2.2.1 Landinspektørlovens historie .....	12
2.2.2 Beskikkelse .....	13
2.2.3 Væsentlig interesse .....	14
2.2.4 Selskaber .....	15
2.2.5 Personligt og solidarisk ansvar .....	16
2.2.6 Forsikringskrav .....	17
2.3 Opsamling .....	17
<b>3 Problemformulering</b> .....	<b>19</b>
3.1 Afgrænsning .....	19
3.2 Problemstilling .....	19
<b>4 Metode</b> .....	<b>21</b>
4.1 Strukturen .....	22
4.1.1 Foranalysen .....	23
4.1.2 Forståelsesramme for landinspektørens rådgivning .....	23
4.1.3 Projektudvikling af fast ejendom .....	24
4.1.4 Yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom .....	24
<b>5 Forståelsesramme for landinspektørens rådgivning</b> .....	<b>27</b>
5.1 Landinspektørens arbejdsfelt .....	28
5.1.1 Rådgivning .....	30
5.2 Landinspektørprofessionen .....	31
5.2.1 Hvad er en profession? .....	31
5.2.2 Landinspektøren .....	32
5.2.3 Opfattelse af landinspektørprofessionen .....	38
5.3 Landinspektørens ansvar .....	38
5.3.1 God landinspektørskik .....	39
5.3.2 God juridisk rådgivningsskik .....	40
5.3.3 Disciplinært ansvar .....	41
5.3.4 Civilretligt erstatningsansvar .....	42
5.3.5 Opfattelse af landinspektørens ansvar .....	45
5.4 Landinspektørens rådgivningsrolle .....	45
5.4.1 Landinspektøren som buffer .....	45
5.4.2 Privatisering af landmålerstanden i Norge .....	46
5.4.3 Opfattelse af landinspektørens rådgivningsrolle .....	49
5.5 Landinspektørens selvopfattelse .....	49
5.5.1 Kompetencer fra uddannelsen .....	49
5.5.2 Forventning fra andre rådgivere .....	50
5.5.3 Lokalkendskab .....	51
5.5.4 Forholdet til andre rådgivere .....	51
5.5.5 Landinspektørskik .....	51
5.5.6 Ansvar .....	52
5.5.7 Honorar for rådgivning.....	53
5.5.8 Opfattelse af landinspektørens selvopfattelse .....	53
5.6 Sammenfatning af landinspektørens rådgivningsramme .....	54

<b>6 Projektudvikling af fast ejendom .....</b>	<b>57</b>
6.1 Præcisering af begrebet projektudvikling af fast ejendom .....	57
6.1.1 Projektudviklingsforløbet .....	57
6.1.2 Landinspektørens opfattelse af projektudvikling af fast ejendom .....	58
6.1.3 Præcisering af begrebet projektudvikling af fast ejendom .....	62
6.2 Kompetenceområder af projektudvikling af fast ejendom .....	62
6.2.1 Køb og salg af fast ejendom .....	62
6.2.2 Udbudsret .....	63
6.2.3 Miljø- og planlovgivning .....	63
6.2.4 Privat finansiering .....	63
6.2.5 Forsikring .....	64
6.2.6 Offentlig støtte .....	64
6.2.7 Modeller for byggeriets gennemførelse .....	64
6.2.8 Ejerskabsmodeller .....	64
6.2.9 Indkomst- og avancebeskatning .....	65
6.2.10 Moms og afgifter .....	65
6.2.11 Udstykning og ejerlejlighedsopdeling .....	65
6.2.12 Tinglysningsafgifter .....	66
6.2.13 Lejeforhold .....	66
6.2.14 Offentlige myndigheders projektudvikling .....	66
6.2.15 Byggesagsbehandling .....	66
6.3 Vurdering af projektudvikling af fast ejendom .....	67
6.3.1 Kriterier for vurderingen .....	67
6.3.2 Projektudvikling af fast ejendom vs. landinspektørens rådgivning .....	68
6.3.3 Yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom .....	70
<b>7 Yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom .....</b>	<b>73</b>
7.1 Landinspektørens deltagelse i dag .....	73
7.2 Landinspektørens deltagelse fremover .....	74
7.2.1 Rolle som ekstern rådgiver .....	74
7.2.2 Rolle som aktiv aktør .....	76
7.2.3 Landinspektørernes syn på udviklingsmulighederne .....	78
7.2.4 Vurdering af mulighederne for en yderligere deltagelse .....	79
7.3 Projektgruppens overvejelser og anbefaling .....	80
<b>8 Sammenfatning .....</b>	<b>83</b>
8.1 Kritisk vurdering .....	85
<b>Litteraturliste .....</b>	<b>87</b>

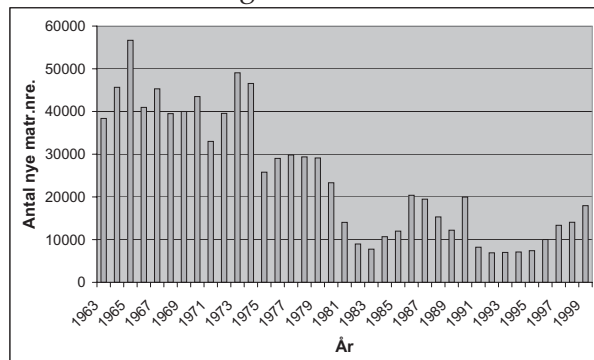
## Bilag A



## Indledning

Landinspektørens arbejdsfelt har, siden landinspektøruddannelsen blev oprettet på den Kgl. Veterinær- og Landbohøjskole i 1858, ændret sig betydeligt [Jørgen Staunskjær, 2000, s. 121]. Dette har ført til, at uddannelsen også har ændret karakter for at følge med den ændrede efterspørgsel på landinspektørens<sup>1</sup> arbejde. Uddannelsen har bl.a. ændret karakter som resultat af flytningen af uddannelsen til Aalborg Universitet, hvor undervisningsformen blev ændret til projektorienteret undervisning. Landinspektørens arbejdsfelt har ændret karakter fra primært at være opmåling og kvalitetsbestemmelse af landbrugsjorder til nye arbejdsområder som resultat af udviklingen i samfundet. Til trods for mange nye arbejdsområder er landinspektørens kerneydelser dog fortsat knyttet til de matrikulære arbejder<sup>2</sup>. Udviklingen i samfundet har dog medført en meget varieret efterspørgsel på landinspektørens arbejde i løbet af de seneste halve århundrede, hvilket fremgår af Figur 1.1, der viser antallet af nye matrikelnumre siden 1963. Antallet af nye matrikelnumre er ikke et direkte billede af landinspektørens arbejde gennem denne periode, eftersom det består af meget andet, som ikke fremgår af Figur 1.1. Dog afspejler årsstatistikken en tendens for antallet af matrikulære sager, da antallet af nye matrikelnumre har en sammenhæng med konjunkturerne i samfundet. I 1960-70'erne,

hvor parcelhusbyggeboomet toppede, var der en meget høj rate af udstykninger, men den er siden hen faldet igennem de sidste årtier.



Figur 1.1. Antallet af nye matrikelnumre, som er blevet oprettet har været varierende i perioden fra 1963-1999. [Landinspektørens medlemsblad, generalforsamling, div. årgange]

Det fremgår endvidere af Landinspektørundersøgelsen fra 1997, der er den 4. undersøgelse af medlemsfordelingen mellem de enkelte landinspektørforeninger og fordelingen af landinspektørens arbejdstid på forskellige arbejdsopgaver, som bliver gennemført hvert 10. år, at landinspektørens arbejdstid med matrikulære arbejder har været faldende siden den første undersøgelse blev gennemført i 1967. I 1967 udgjorde de matrikulære arbejder 61 % af arbejdstiden, men er nu, jf. Figur 1.2, faldet til 44 % af landinspektørens arbejdstid.

	1967	1977	1987	1997
Planlægning og arealforvaltning	9 %	8 %	18 %	14 %
Matrikulære arbejder	61 %	57 %	45 %	44 %
Kortlægning og tekniske opgaver	18 %	16 %	27 %	23 %
Byggemodning	9 %	6 %	2 %	0 %
Andet	3 %	13 %	8 %	19 %

Figur 1.2. Fordelingen af privat praktiserende landinspektørens arbejdstid på arbejdsopgaver. [Landinspektørundersøgelse 1997, 1998, s. 343]

<sup>1</sup> I dette projekt afgrænses betegnelsen "landinspektør" til at betegne de praktiserende landinspektører og deres assistenter.

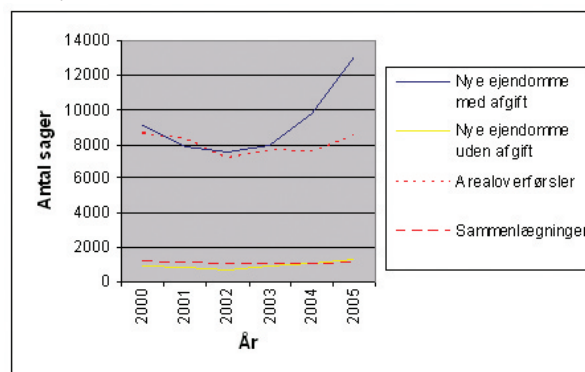
<sup>2</sup> De matrikulære arbejder omfatter bl.a. udstykning og andre ændringer i ejendomsforhold, der forudsætter registrering i matriklen, konstatering og retablering af skel mellem ejendomme, opdeling af bygning i ejerlejligheder. [www.plf.dk, 18-03-07]

Baggrunden for, at arbejdstiden i forbindelse med de matrikulære opgaver er faldet, har bl.a. sammenhæng med den teknologiske udvikling samt de konjunkturændringer, som har været i perioden. Brugen af GPS-teknologi og diverse computerprogrammer er nogle af de faktorer, som har medført, at udarbejdelsen af de matrikulære sager gennem denne periode har kunnet gøres mere effektivt.

Den teknologiske udvikling og konjunkturændringerne har betydet, at landinspektørvirksomhederne i perioder har manglet arbejdsopgaver, og det har bl.a. betydet, at antallet af assistenter i landinspektørvirksomhederne har været varierende. Det har igennem denne periode været muligt at supplere de traditionelle kerneydelser med bl.a. registrering og kortlægning af gasledninger, der var aktuelt i 1980'erne med udbredelsen af naturgasnettet, mens digitalisering af matrikelkortet i 1990'erne var en stor arbejdsopgave, som landinspektøren havde mulighed for at deltage i. At disse to arbejdsområder har haft betydning for landinspektørernes arbejdstid fremgår af Landinspektørundersøgelsen fra 1997, hvor kategorien "Kortlægning og tekniske opgaver" havde en kraftig stigning i undersøgelsen fra 1987, og dette arbejdes omfang har været uændret frem til 1997. Kategorien "Andet" har haft en kraftig stigning i undersøgelsen fra 1997, men det er svært at sige, hvad denne kategori rent faktisk dækker over. Det må forventes, at kategorien "Andet" dækker over arbejdsopgaver som administrative forpligtelser m.v.

Siden sidst i 1990'erne har der været højkonjunktur i samfundet, som har medført, at der bl.a. har været en kraftig vækst indenfor byggebranchen. Dette opsving har endvidere skabt vækst i landinspektørens kerneydelser, hvor bl.a. antallet af nyudstykkede ejendomme, jf. Figur 1.3, har været stigende siden 2002. Landinspektøren bruger derfor i disse år mere af arbejdstiden på de matrikulære arbejder, men det kan ikke forventes, at dette

opsving varer ved, og derfor vil der være behov for landinspektørvirksomhederne er åbne for at udvide arbejdsområderne, hvis de fremover ønsker at bevare den samme størrelse virksomhed i en eventuel lavkonjunktur.



Figur 1.3. Antallet af nye udstykkede ejendomme har været i vækst igennem de seneste år. [Landinspektørens medlemsblad, 2005, s. 170]

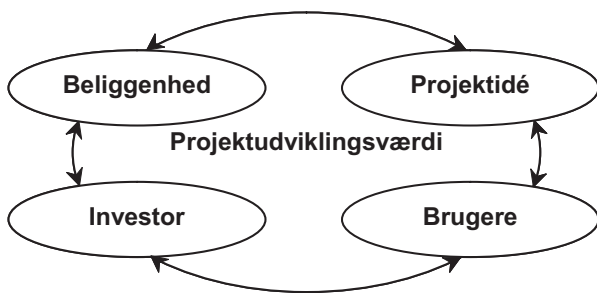
### 1.1 Projektudvikling af fast ejendom

En udvidelse af landinspektørens arbejdsfelt vil dog fortsat være centreret omkring landinspektørens traditionelle arbejdsområder, da de faglige kompetencer, som landinspektøren har opbygget, derigennem i højere grad kan udnyttes. Det er bl.a. indenfor udnyttelsen af fast ejendom og det ejendomsjuridiske felt<sup>3</sup>, at landinspektøren har nogle faglige kompetencer, som andre faggrupper ikke har, og det vil være muligt at udnytte disse kompetencer på anden vis til at udvide arbejdsområderne. Landinspektørens kompetencer lægger umiddelbart op til en deltagelse som faglig rådgiver i projektudvikling af fast ejendom, hvilket i stadig større omfang er et udtryk, der bruges ved udvikling af fast ejendom.

Projektudvikling af fast ejendom bliver af advokaterne Anders Vestergaard Buch og Jacob Møller fra advokatvirksomheden Kromann Reumert defineret som et udviklingsarbejde, der muliggør en værdiforøgelse af en fast ejendom gennem ændring af dens

<sup>3</sup> Med det ejendomsjuridiske felt menes i dette projekt kombinationen af ejendomsjura og geodata, hvilket resulterer i en samlet forståelse af muligheder og begrænsninger for en fast ejendom.

anvendelse, men hvor kernen i projektudviklingen er den gode idé. Værdiforøgelsen kan realiseres ved, at en ejendom ændrer anvendelse fysisk gennem eksempelvis ombygning af en nedlagt fabrik til lejligheder og/eller en retlig ændring af ejendommens status, hvor der eksempelvis sker en opdeling af ejendommen i ejerlejligheder. [Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 27] Det er en forudsætning for at skabe en værdistigning ved en projektudvikling af fast ejendom, at udgifterne til at gennemføre denne er mindre end den værdistigning, som der kan opnås i ejendommen. Muligheden for at skabe denne merværdi kræver dog ifølge Claus Peter Rasmussen, NCC Property Development A/S, tilstedeværelse af en række faktorer, jf. Figur. 1.4.



Figur 1.4. En projektudvikling af fast ejendom kan starte ved hver enkelt af de 4 faktorer i modellen, men hvis der skal skabes en projektudviklingsværdi skal alle 4 faktorer være til stede. [Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 34]

Foruden den gode idé har andre faktorer, som beliggenhed, investor og brugere en afgørende betydning for, hvorvidt det er muligt at skabe en fornuftig merværdi af ejendommen. Claus Peter Rasmussen definerer de 4 faktorer som følgende:

**Beliggenhed**

Beliggenhed omfatter det grundstykke eller den ejendom, som ønskes projektudviklet. Det vil typisk være et ubebygget grundstykke, der overgår fra landbrugsdrift til byformål eller en ejendom af minimal værdi, som ønskes nedrevet for at skabe plads til det ønskede projekt. Beliggenheden kan endvidere være en ejendom, som ønskes ombygget eller tilbygget for at ændre dens anvendelse.

**Investorer**

Investorerne er dem, som ønsker at investere i projektet med det formål at opnå en fornuftig forrentning af deres penge. Derfor bliver den risiko, som er ved investeringen, ofte afspejlet i det afkast, som investoren forlanger. Hvis projektet er forbundet med en stor risiko vil investorerne forlange en høj forrentning, mens investorerne vil forlange en mindre forrentning, hvis investeringen er forbundet med en mindre risiko. Et projekt med en nyopført beboelsesejendom til udlejning vil ofte blive vurderet som en meget sikker investering, mens risikoen ved investering i en erhvervs ejendom i en mindre by ofte vurderes som en mere risikabel investering.

**Projektidé**

Det er ofte den gode idé, som skaber den største merværdi ved projektudvikling, og derfor er det de kreative evner til at tænke i nye baner, som ofte er central. Det omfatter, at kunne se en ny anvendelsesmulighed for en beliggenhed for herigennem at kunne gøre et nyt byggeri så attraktivt som muligt for de nye brugere.

**Brugere**

Brugere er dem, som skal anvende bygningerne efter projektudviklingen er gennemført. Det kan være en beboelsesejendom, hvor brugerne er de beboere, som efterfølgende flytter ind i ejendommen enten som ejer-, andels- eller lejerbeboelse. Brugere vil ved en erhvervs ejendom være de virksomheder, som efterfølgende ønsker at anvende ejendommen til kontorformål, butikformål eller lignende. For at opnå en succesfuld projektudvikling er det vigtigt, at brugernes behov og deres økonomiske råderrum tænkes ind i projektudviklingen.

[Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 34-38]

Claus Peter Rasmussen mener dog ikke, at projektudvikling af fast ejendom starter som resultat af én bestemt faktor, men nærmere at en succesfuld projektudvikling af fast ejendom kræver tilstedeværelsen af alle 4 faktorer, og at det vil være vanskeligt at opnå en succesfuld projektudvikling, hvis disse 4

faktorer ikke er ordentligt tænkt ind i projektet [Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 34]. Eksempelvis vil det ikke være muligt at udnytte en god idé, hvis der ikke kan findes den rigtige beliggenhed til et projekt, hvilket betyder, at det dermed ikke vil være muligt at gøre projektet interessant for investorerne og brugerne. I denne proces må det forventes, at der er en række arbejdsopgaver, hvor det vil være oplagt for en landinspektør at deltage i.

### ***1.2 Initierende problemstilling***

Landinspektørens arbejdsfelt er igennem tiden blevet ændret bl.a. som konsekvens af den teknologiske udvikling og en ændret efterspørgsel på landinspektørens ydelser. Konjunkturerne i samfundet har endvidere haft indflydelse på efterspørgslen af landinspektøren, der i perioder har været begrænset. Derfor kan det virke påfaldende, at landinspektøren ikke i højere grad forsøger at udvide sit arbejdsfelt indenfor nye arbejdsopgaver.

Et arbejdsområde, som landinspektøren sandsynligvis vil kunne udvide deltagelsen i er i projektudvikling af fast ejendom, hvor landinspektøren allerede i dag deltager, men det er umiddelbart kun, når der er brug for landinspektørens kerneydelser. Netop fordi landinspektøren allerede deltager virker det ekstra bemærkelsesværdigt, at det ikke er i et større omfang, hvorfor udgangspunktet for dette projekt bliver at undersøge, hvilke muligheder landinspektøren har for at deltage i projektudvikling af fast ejendom og hvilke begrænsninger landinspektørprofessionen er underlagt?

For at opnå en indsigt i denne problemstilling er det nødvendigt at opnå et kendskab til de overordnede rammer, der regulerer landinspektørens arbejdsfelt. Denne afklaring er nødvendig for at afklare, hvilke muligheder landinspektøren har for at udvide arbejdsfeltet.



## Landinspektørens forudsætninger og rammer

For at undersøge om landinspektøren har mulighed for at udvide sit arbejdsfelt, er det først og fremmest nødvendigt at afklare de faglige forudsætninger, som landinspektøren besidder. Herved skabes en forståelse for det faglige fundament, som landinspektøruddannelsen tilbyder, hvilket bliver klarlagt igennem en gennemgang af landinspektøruddannelsens faglige indhold og sammensætning på et overordnet plan. Foruden en forståelse for det faglige fundament, som landinspektøren besidder, er det endvidere nødvendigt at undersøge, hvilke rammer landinspektørens arbejde er underlagt i form af krav fra samfundet. Dette er i lovgivningen udmøntet i Landinspektørloven<sup>4</sup>, der fastsætter den overordnede ramme for landinspektørens arbejde, og dermed fastsætter de muligheder og begrænsninger, som landinspektøren har. Afklaringen af Landinspektørlovens bestemmelser muliggør dermed en forståelse for de muligheder, som landinspektøren har for at udvide arbejdsfeltet.

### 2.1 Faglige kvalifikationer

En af de væsentligste forudsætninger, for at landinspektøren har mulighed for at udvide deres arbejdsområder, er, at landinspektøren har de faglige kvalifikationer for at kunne deltage i nye arbejdsområder. Umiddelbart må det antages, at manglende kvalifikationer kan være en af begrundelserne for, at mange landinspektører ikke føler sig rustet til at opsøge nye arbejdsopgaver, men i stedet koncentrerer sig om de nuværende

arbejdsopgaver herunder landinspektørens kerneydelser. Derfor vil der i det følgende blive redegjort for den ramme af faglige kvalifikationer, som det må forventes, at landinspektøren har.

Grundlaget for landinspektørens faglige kvalifikationer har udgangspunkt i den undervisning, som tilbydes på landinspektøruddannelsen. Uddannelsen er en selvstændig professionsuddannelse med en bred profil, der er en kombination af teknik, jura og design. Efter flytningen af uddannelsen til Aalborg Universitet i 1974 har undervisningsformen været baseret på problemorienteret projektarbejde. Det har været hensigten med uddannelsen, at den teoretiske og metodiske indsigt skal opnås igennem uddannelsen, mens en rutine lettere kan erhverves ved erhvervs erfaring efterfølgende, hvilket også er kendetegnet for akademikere. Det giver landinspektøren gode muligheder for at tilpasse sig et skiftende arbejdsmarked, da de grundlæggende faglige kvalifikationer og basale metodiske kvalifikationer er opnået igennem uddannelsen [Maankäyttö, 2000, s. 68]

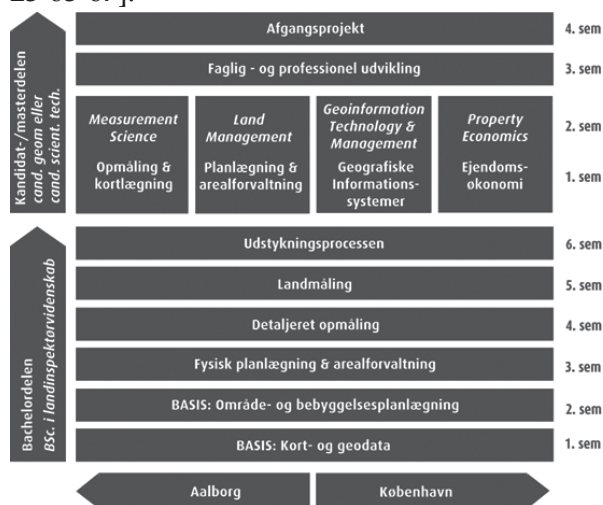
Undervisningen er løbende blevet tilpasset den teknologiske udvikling og den ændrede efterspørgsel på landinspektørydelser, hvilket har betydet, at der er blevet undervist i nye kompetenceområder, som har givet landinspektøren mulighed for at søge arbejde indenfor andre fagområder. Endvidere har udstykningsreformen i 1991 haft den betydning, at landinspektøren har fået

<sup>4</sup> Lovbekendtgørelse 2006-02-10 nr. 84 om landinspektørvirksomhed.

mulighed for at udarbejde de privatretlige dokumenter i forbindelse med den matrikulære sag, og det har stillet nye krav til de kompetencer, som uddannelsen skal tilbyde.

Den brede profil på landinspektøruddannelsen har bl.a. resulteret i, at undervisningen i de traditionelle kerneydelser er blevet reduceret for at gøre plads til en række nye fagområder på uddannelsen. Der er dog gennem denne modernisering blevet holdt fast på landinspektørens spidskompetencer indenfor det traditionelle kerneområde.

På uddannelsens bachelordel, jf. Figur 2.1, undervises i de grundlæggende kompetencer, som det forventes, at alle landinspektører har en grundlæggende viden og forståelse for bl.a. byplanlægning, natur- og miljøplanlægning, landmåling og kortlægning, geografiske informationssystemer, udstykning og ejendomsjura [www.blivlandinspektør.nu, 23-03-07].



Figur 2.1. Landinspektøruddannelsen er opbygget med en grundlæggende bachelordel og efterfølgende en kandidatdel, hvor på nuværende tidspunkt er mulighed for specialisering i Opmåling & kortlægning, Planlægning & arealforvaltning i Aalborg. I den nye afdeling af uddannelsen i København vil der fremover tilbydes specialiseringerne Geografiske informationssystemer og Ejendomsøkonomi. [www.blivlandinspektør.nu, 23-03-07]

Undervisningen på 3. semester har til hensigt at give viden om den sammenfattende fysiske planlægning og arealforvaltnings funktion og indhold fra EU-niveau til lokalt niveau.

Det omfatter bl.a. kendskab til de problemstillinger og rammebetingelser, som er til planlægningen i såvel byen som det åbne land, der opnås på 3. semester. [Studievejledning 3. semester, 2006, s. 2]

På 4. semester udarbejdes et teknisk kort over et tæt bebygget og stærkt trafikeret område, der skal kunne anvendes i kommunens tekniske forvaltning i forbindelse med renoveringsopgaver eller større byggeprojekter. Gennem udarbejdelsen af dette tekniske kort opnår den studerende indsigt i landmåling og en række beregningstekniske principper og anvendelsen af CAD-systemer. [Studievejledning 4. semester, 2006, s. 3]

De tekniske opgaver fortsætter på 5. semester, hvor udførelsen af forskellige opmålings- og afsætningsopgaver er i fokus. Det er landmåling, hvor de terrestriske opmålingsmetoder kombineres med opmåling med GPS. Semesteret giver endvidere indsigt i anvendelsen af fotogrammetriske metoder, udjævning og anvendelsen af automatiseret kortkonstruktion i forbindelse med geometrisk konstruktion. [Studievejledning 5. semester, 2006, s. 2]

Den matrikulære proces er i fokus på 6. semester, der omhandler de arbejder, som en landinspektøren udfører for at registrere ændrede ejendomsforhold i matriklen. Dette semester giver indsigt i en række metoder og teknikker til at kunne gennemføre en matrikulær ændring samt kendskab til anvendelsen af ejendomsrelaterede datasamlinger. På semesteret er der endvidere fokus på det retlige og det økonomiske grundlag, der regulerer ejendomsforhold, arealanvendelsen og de matrikulære ændringer. [Studievejledning 6. semester, 2007, s. 2]

På kandidatdelen er uddannelsen delt op i fire specialiseringsretninger, som er planlægning og arealforvaltning, geografiske informationssystemer, opmåling og kortlægning samt ejendomsøkonomi og -teknik. Specialiseringen omfatter et



kursusforløb på 7. og 8. semester, hvor det er muligt at opnå nogle yderligere kompetencer indenfor den valgte specialisering. Gennem specialiseringen opnås evnen til at formulere, analysere og løse relevante problemstillinger igennem projektarbejde.

Specialiseringen i planlægning og arealforvaltning er opdelt i to forløb, hvor der igennem forløbet på 7. semester er fokus på den enkelte faste ejendom, hvor der arbejdes med en problemstilling af juridisk, økonomisk eller forvaltningsmæssig karakter. På 8. semester er det den offentlige planlægning og regulering af arealanvendelsen, som er i fokus, hvor projektet typisk vil behandle realisering af bestemte politikker eller hensyn. [www.blivlandinspektør.nu, 26-03-07 (a)]

Specialiseringen i opmåling og kortlægning giver en række kompetencer indenfor positionering og kortlægning. Forløbet giver en indgående viden om teorier og metoder ved positionering med GPS og kortlægning baseret på fotogrammetri og 'remote sensing'. Der er en række muligheder for at udarbejde projektet indenfor dette område, der ofte vil tage udgangspunkt i aktuelle problemstillinger eller udviklingsopgaver i samarbejde med private virksomheder. [www.blivlandinspektør.nu, 26-03-07 (b)]

Specialisering i geografiske informationssystemer vil blive etableret på landinspektøruddannelsens afdeling i København, hvor der lægges vægt på teorier og metoder til at designe, udvikle og implementere de nyeste teknologier til håndtering, analysere og modellering af geografiske informationer. Projekterne kan indenfor denne specialisering eksempelvis omhandle teknologiudvikling og IT-implementering indenfor både den private og offentlige sektor. [www.blivlandinspektør.nu, 26-03-07 (c)]

Ejendomsøkonomi og -teknik er en ny specialisering, som udbydes på Lunds Universitet i Sverige, hvor den svenske landinspektøruddannelses 5.-7. semester følges på lige fod med de svenske studerende. Denne specialisering indenfor

ejendomsøkonomi kommer til at omhandle småhusvurdering, vurdering af afkastet i kommercielle ejendomme og analysere mulighederne for at bygge lønsomme boliger, erhvervsbyggeri og lignende i en kommune. Ejendomsteknik omhandler fysisk planlægning og byggemodning, ejendoms- og erstatningsret samt ejendomsdannelsen. [www.blivlandinspektør.nu, 26-03-07 (d)]

På 9. semester har de studerende en række valgmuligheder for at vælge mellem et projektpraktikforløb i en relevant privat eller offentlig virksomhed, et udlandsophold eller et semester på universitetet. Det giver den enkelte studerende en række muligheder for at tilpasse kandidatdelen efter de kvalifikationer, som vedkommende ønsker at tilegne sig. [Studievejledning 9. semester, 2007, s. 4]

Det sidste semester er afgangprojektet, hvor der arbejdes med en selvvalgt problemstilling. På dette semester skal den studerende selvstændigt planlægge og gennemføre et projektforløb på højt fagligt niveau. Det skal i projektet anvendes videnskabelige teorier og metoder på et højt niveau, og som kan dokumentere studiets formålsparagraf er opfyldt. [Studievejledning 10. semester, 2007, s. 4]

Dette er de kompetencer, der udbydes på landinspektøruddannelsen, og som det må forventes, at nyuddannede landinspektører har indsigt i, når uddannelsen afsluttes. Dette er både kompetencer til at udføre de traditionelle kerneydelser, men kompetencerne ruste endvidere landinspektøren til andre arbejdsopgaver.

## 2.2 Landinspektørloven

Set ud fra et økonomisk synspunkt er landinspektørprofessionen et lille område, men arbejdet og udførelsen af dette har en stor samfundsmæssig betydning gennem sikringen af registreringerne af fast ejendom. Denne særlige opgave omkring ændring og

registrering af ejendomme i Danmark, som udelukkende udføres af landinspektører, kræver dog, at der i erhvervet tages hensyn og udgangspunkt i den troværdighed og tillid, som landinspektørerhvervet nyder i samfundet. [Birgit Kristiansen, 2004, s. 1]

Landinspektørvirksomhed er undergivet en særlig regulering i Landinspektørloven, men professionen er endvidere styret af begreberne landinspektøransvar, habilitet og god landinspektørskik. Endvidere indeholder både Udstykningsloven og Ejerlejlighedsloven lignende bestemmelser for det arbejde, som landinspektøren udfører, men de vil ikke blive gennemgået i det følgende. Dette skyldes, at disse love indeholder en række tekniske bestemmelser for hvordan udførelsen af det matrikulære arbejde skal foregå, men ikke indeholder bestemmelser, der har betydning for, hvilke typer af arbejder en landinspektør kan udføre.

Landinspektørloven er en kort lov, der indeholder bestemmelser omkring hvilke krav, der skal opfyldes for at udføre landinspektørvirksomhed – både i forbindelse med selve udførelsen af erhvervet og til opbygningen af en virksomhed. Foruden de beføjelser, som landinspektørprofessionen har til at udføre sin virksomhed, indeholder loven også bestemmelser om klagemuligheder og sanktioner overfor landinspektører, der tilsidesætter deres pligter i forbindelse med udførelsen af deres arbejde.

Overordnet har loven til hensigt at sikre landinspektørens uafhængighed og faglige ansvar gennem det personlige og solidariske ansvar. Hermed bliver landinspektørens rolle i forbindelse med ejendomsdannelsen fastholdt til den troværdighed og tillid erhvervet har [Birgit Kristiansen, 2004, s. 3].

Der vil i det følgende blive redegjort for de overordnede faktorer i Landinspektørloven, som medvirker til at fastsætte en ramme for landinspektørens arbejde. Faktorerne er udvalgt på baggrund af deres generelle

betydning for det arbejde, som landinspektøren har mulighed for at udføre, hvilket giver en forståelse af den overordnede ramme, som landinspektørens arbejde er underlagt. De faktorer, der i det følgende er lagt vægt på er beskikkelsen, væsentlig interesse, selskabsreglerne, personlig og solidarisk ansvar samt forsikringskrav.

Beskikkelse og væsentlig interesse er umiddelbart de centrale bestemmelser, eftersom begge har betydning for det arbejde som landinspektøren kan deltage i, idet beskikkelsen giver mulighed for at udføre matrikulære arbejder, mens væsentlig interesse afgrænser landinspektørens involvering i den enkelte sag. En tredje faktor, som har betydning for landinspektørens arbejde, er selskabsreglerne, som udsteder retningslinierne for opbygningen af landinspektørvirksomheder. Derudover indeholder loven en række mere generelle bestemmelser, der knytter sig til den måde, som arbejdet skal udføres på, eller den troværdighed, der kan forventes af arbejdets udførsel, som er henholdsvis personlig og solidarisk ansvar samt forsikringskrav.

Først vil der dog kort blive redegjort for de væsentligste træk i Landinspektørlovens historie for at give indsigt i nogle af de overvejelser, der ligger bag den eksisterende ramme, som Landinspektørloven udgør i dag.

### 2.2.1 Landinspektørlovens historie

Gennem de seneste halve århundrede har Landinspektørloven gennemgået en række ændringer, og det er nødvendigt at have indsigt i disse for at forstå den overordnede ramme, der regulerer landinspektørens arbejdsfelt. Der har fra politisk side særligt været fokus på landinspektørens uafhængighed, det personlige og det solidariske ansvar i forbindelse med de matrikulære arbejder samt en liberalisering af kravene til ejerskab af landinspektørvirksomheder, hvorved det blev muligt at danne landinspektørselskaber. Det politiske fokus på landinspektørens

uafhængighed blev understøttet gennem reglerne om habilitet tilbage i 1963 og samtidig blev Landinspektørnævnet<sup>5</sup> oprettet til at varetage klager i forbindelse med landinspektørvirksomhed, hvor landinspektøren har tilsidesat sine pligter i matrikulære arbejder eller andre arbejder, hvor landinspektøren naturligt og normalt anvendes [Landinspektørloven, 2006, §§ 9a-10 og (38)].

I 1977 blev habilitetsreglerne skærpet for at hindre en fralæggelse af landinspektørens personlige ansvar i forbindelse med de matrikulære arbejder, hvilket skete som resultat af en interesse for at indgå forretningsfællesskab med personer med anden faglig uddannelse. Denne kombinerede liberale virksomhed kunne medføre en fralæggelse af landinspektørens personlige ansvar, hvilket førte til bestemmelser, der hindrede indgåelsen af interessentskaber, kompagniskaber og lignende mellem landinspektører og personer, der ikke havde landinspektørbeskikkelse.

Den samfundsmæssige udvikling medførte dog, at der i 1992 blev givet mulighed for at drive landinspektørvirksomhed i selskabsform. Hermed blev der åbnet mulighed for større enheder, hvilket kunne finansiere en faglig udvikling og dygtiggørelse af faget.

[Birgit Kristiansen, 2004, s. 2]

### 2.2.2 Beskikkelse

Landinspektørloven indeholder, som nævnt en række krav til den enkelte landinspektør for at udføre sit hverv. Selve titlen "landinspektør" er beskyttet og dermed skal en række krav opfyldes for, at en person kan anvende titlen og udøve landinspektørvirksomhed. Udøvelsen af landinspektørvirksomhed som praktiserende landinspektør kræver beskikkelse, der tildes af Miljøministeren til de personer, der opfylder kravene i Landinspektørlovens § 1, stk. 2:

<sup>5</sup> Landinspektørnævnet består af en dommer som formand samt 2 andre medlemmer, hvoraf den ene skal være landinspektør, der er ansat i Kort og Matrikelstyrelsen og det andet en praktiserende landinspektør. [Landinspektørloven, 2006, § 9]

*"Ret til at få meddelt beskikkelse som landinspektør har enhver, der*

*1) er myndig og ikke under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7,*

*2) ikke har anmeldt betalingsstandsning og ikke er under konkurs,*

*3) har bestået dansk landinspektørexamen og*

*4) i mindst 3 år efter landinspektørexamen har deltaget i udførelsen af almindeligt forekommende matrikulære arbejder ved ansættelse hos en praktiserende landinspektør, ved Kort- og Matrikelstyrelsens sønderjyske afdeling eller ved matrikelmyndigheden i Københavns eller Frederiksberg Kommune."*

[Landinspektørloven, 2006, § 1, stk. 2]

Tildelingen af beskikkelse til en landinspektør er en personlig beføjelse, der giver vedkommende mulighed for at udføre matrikulære arbejder. At landinspektørvirksomhed er en beføjelse, der er knyttet til landinspektøren personligt, medfører, at den faglige uafhængighed i forbindelse med arbejdet bliver fastholdt, og at vedkommende dermed ikke kan fralægge sig ansvaret for sine handlinger. [Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende matrikulære arbejder og landinspektørvirksomhed, 2004, s. 27] Landinspektørbeskikkelsen er udelukkende knyttet til landinspektørprofessionen, hvorved beskikkede landinspektører opnår eneret<sup>6</sup> til udførelsen af de matrikulære arbejder, jf. Landinspektørlovens § 4.

*"Matrikulære arbejder må kun udføres af praktiserende landinspektører og deres assistenter med landinspektørbeskikkelse."*

[Landinspektørloven, 2006, § 4]

Landinspektørens eneret til de matrikulære arbejder forhindrer dermed andre brancher i at udføre disse arbejder, men udelukker ikke den interne konkurrence i professionen mellem de enkelte landinspektørvirksomheder. Som konsekvens af, at landinspektørprofes-

<sup>6</sup> Denne eneret til de matrikulære arbejder fremgår såvel af Udstykningsloven og Ejerlejlighedsloven som af Landinspektørloven og omfatter derfor arbejde på fast ejendom, dvs. udstykning og andre ændringer i ejendomsforhold, der forudsætter registrering i matriklen, konstatering og retablering af skel mellem ejendomme, opdeling af bygning i ejerlejligheder mv. [www.plf.dk, 18-03-07]

sionen har eneret til de matrikulære arbejder, har det fra politisk side været nødvendigt at foretage en regulering, der sikrer en professionel og uvildig udførelse af opgaven, hvor der ikke sker en sammenblanding mellem landinspektørens personlige og kundens faglige interesser.

Eneretten til at udføre de matrikulære arbejder medfører, at det kun er landinspektørprofessionen, der må udføre arbejdet, men samtidig betyder det dog, at arbejdet skal udføres på en tilstrækkelig faglig og professionel måde for, at det kan opfylde samfundets krav. Endvidere fremgår det af Landinspektørlovens § 4c, at landinspektørprofessionens eneret til at udføre matrikulære arbejder ikke bare er et privilegium, men samtidig medfører, at professionen ikke kan frasige sig udførelse af matrikulære arbejder, hvilket fremgår af Landinspektørlovens § 6:

*”Miljøministeren kan pålægge en praktiserende landinspektør eller et landinspektørselskab at udføre et matrikulært arbejde, såfremt samtlige praktiserende landinspektører eller landinspektørselskaber, inden for hvis naturlige forretningsområde arbejdet falder, har afslået at udføre det. Når ikke særlige forhold taler for derimod, bør arbejdets udførelse pålægges en af disse landinspektører eller et af disse selskaber.”*

*[Landinspektørloven, 2006, § 6]*

### 2.2.3 Væsentlig interesse

For at undgå, at der kan rejses tvivl om landinspektørens rolle og upartiskhed ved matrikulære arbejder, er der i Landinspektørlovens § 5 fastsat bestemmelser om, at landinspektøren ikke må have væsentlig interesse i en matrikulær sag. Denne bestemmelse har betydning for de nye arbejdsopgaver, som landinspektøren kan deltage i, hvis der i forbindelse med et projekt skal udføres matrikulære arbejder.

*”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 affølgende 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 nærstående personer eller*

*2) en person, et selskab, en forening eller anden privat juridisk person, hvortil landinspektøren er knyttet ved tjenesteforhold.*

*Stk. 2. Ingen landinspektør må udføre matrikulært arbejde, som en anden landinspektør i samme virksomhed er afskåret fra at udføre efter stk. 1.”*

*[Landinspektørloven, 2006, § 5]*

Begrebet væsentlig interesse skal fortrinsvist opfattes som en økonomisk interesse, men § 5 viser dog også, at væsentlig interesse også omfatter personlige relationer til den potentielle rekvirent [Landinspektørloven, 2006, (26)]. Landinspektørlovens § 5 medfører, at en landinspektør ikke kan påtage sig arbejde hvorved, der kan skabes tvivl om enten den enkelte landinspektørs eller firmaets relation til arbejdet, og dermed værner reglen om landinspektørprofessionens habilitet og troværdighed i forbindelse med en upartisk udførelse af landinspektørvirksomhed<sup>7</sup>. Begrænsningen i forhold til det økonomiske aspekt af begrebet, resulterer i, at der ikke sker en sammenblanding af interesser i forbindelse med udførelsen af det arbejde, som den beskikkede landinspektør har eneret til at udføre ifølge lovgivningen. Dette medfører endvidere, at landinspektørprofessionen ikke misbruger den fortrinstillig og viden, som løsningen af en opgave kan medføre, i forbindelse med en offentlig eller privat planlægning eller andre forhold, der ikke er offentlig tilgængelige. [Vedtægt for landinspektørvirksomhed, 2000, s. 3] Eneretten til de matrikulære arbejder betyder dermed, at landinspektørprofessionen får

<sup>7</sup> Med landinspektørvirksomhed menes i dette projekt matrikulære arbejder og andre arbejder, som landinspektører efter lovgivningen har eneret til at udføre.

mulighed for at varetage en bestemt type opgaver, men at dette afskærer professionen fra at have yderligere økonomiske interesser i forbindelse med arbejdet.

#### 2.2.4 Selskaber

Landinspektørloven indeholder en række bestemmelser om den måde som landinspektørerne må opbygge selskaber på. Det blev først muligt for landinspektøren at drive landinspektørvirksomhed i selskabsform i 1992, og det har givet en række nye muligheder for at udvide landinspektørens arbejdsfelt. Der er i større selskaber bedre muligheder for at udvikle specialistkompetencer, som kan udnyttes til at finde nye arbejdsopgaver.

Det fremgår af loven, at landinspektørvirksomhed kan udføres i enkeltmandsfirmaer, i et fællesskab af praktiserede landinspektører eller af et landinspektørselskab, der drives i aktie- eller anpartsselskab, hvor majoriteten af aktie- eller anparts-kapitalen og stemmerettighederne ejes af landinspektører. Endvidere må udøvelsen af landinspektørvirksomhed udelukkende foregå gennem landinspektøren. Dette kombineret med eneretten til at udføre matrikulære arbejder forhindrer en sammenblanding af interesser, der kan svække den troværdighed og habilitet, som professionen har. [Birgit Kristiansen, 2004, s. 5]

Bestemmelserne om ejerskab har til formål

*”Landinspektørvirksomhed må ud over i enkeltmandsvirksomhed eller i et fællesskab af praktiserende landinspektører kun udøves af et landinspektørselskab, der drives i aktie- eller anpartsselskabsform. Et landinspektørselskab må alene have til formål at drive landinspektørvirksomhed og er pligtig og eneberettiget til i navnet at benytte ordene landinspektøraktieselskab eller landinspektøranpartsselskab eller deraf forkortelser.”*

[Landinspektørloven, 2006, § 4a]

at sikre, at landinspektørfirmaerne primært ejes af beskikkede landinspektører, der aktivt driver landinspektørvirksomhed. Selvom ejerskabsreglerne udgør en konkurrencebegrænsning, der kan fastlåse de eksisterende

markedsstrukturer, har konkurrencestyrelsen fastslået, at bestemmelserne har været med til at fastholde landinspektørens uafhængighed og professionelle ansvar. [Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende matrikulære arbejder og landinspektørvirksomhed, 2004, s. 26]

Selskabsbestemmelsen har været diskuteret gennem mange år og i 2004 blev reglerne lempet med udgangspunkt i en liberalisering af erhvervet. Før 1992 kunne der ikke uden særlig hjemmel tildeles offentlig tilladelse, beskikkelse eller autorisation til personer ansat i liberalt erhverv, der udøves i aktie- eller anpartsform, og hvor denne var en betingelse for udøvelsen af erhvervet. [Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende matrikulære arbejder og landinspektørvirksomhed, 2004, s. 27] Dette skyldtes en opfattelse af, at den faglige uafhængighed ikke kunne forenes med virksomhed i selskabsform, da der var frygt for, at et tværfagligt samarbejde ville medføre en fralæggelse af den beskikkede landinspektørs personlige ansvar. Dette blev dog forhindret ved lovændringen ved at indføre en række betingelser for udøvelse af landinspektørvirksomhed, hvilket bl.a. omfatter, at et flertal af selskabets direktion skal være aktive beskikkede landinspektører, og at selskabet ikke måtte have andre formål end at drive landinspektørvirksomhed. Herved sikres, at den faglige uafhængighed kunne fastholdes uanset virksomhedsformen, og at selskabet ikke kunne varetage andre hensyn end landinspektørmæssige hensyn. [Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende matrikulære arbejder og landinspektørvirksomhed, 2004, s. 28-29]

Lempelsen af reglerne medførte, at op til 49 % af et landinspektørselskab kan ejes af andre end landinspektører, hvorved der blev givet friere rammer for tilførsel af kapital og mulighed for at skabe større enheder, hvor der kan foretages en specialisering i enkelte arbejdsopgaver, hvilket er en nødvendighed for udvikling og dygtiggørelse af faget, samt en sikring mod en lavkonjunktur, men hvor

landinspektørens personlige ansvar både fagligt og økonomisk blev fastholdt. [Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende matrikulære arbejder og landinspektørvirksomhed, 2004, s. 28]

Foruden den rent økonomiske sikring, som landinspektørprofessionen kan opnå gennem selskabsreglerne, medførte reglerne også en udvikling af samarbejdskonstruktionerne, hvorved der blev givet mulighed for at udvikle den faglige rådgivning ved et sameje mellem forskellige faggrupper. Dette åbnede for muligheden med nye mere komplekse rådgivningskompetencer og situationer, der samtidig letter forbrugernes overblik.

[Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende matrikulære arbejder og landinspektørvirksomhed 2004, s. 31]

At der alene må drives landinspektørvirksomhed i landinspektørselskaber medfører, at der ikke sker en sammenblanding af interesser som vil svække den habilitet og troværdighed, som landinspektøren er omgivet af. Selskabsreglerne medfører dermed, at der under ingen omstændigheder kan rejses tvivl omkring landinspektørens rolle i forhold til den faste ejendoms grænser og rettigheder. [Birgit Kristiansen, 2004, s. 5]

### Filialreglen

Foruden bestemmelsen om i hvilken form landinspektørvirksomhed må udøves, har filialreglen, jf. Landinspektørloven § 4b, også betydning for, hvorledes et landinspektørselskab skal sammensættes.

*"En praktiserende landinspektør eller et landinspektørselskab må kun have mere end ét kontorsted, hvis hvert kontor ledes af en landinspektør med beskikkelse. Ingen må være leder af mere end ét kontorsted."*

[Landinspektørloven, 2006, § 4b]

At en beskikket landinspektør er den eneste, der kan lede en landinspektørvirksomhed, er med til at varetage hensynet til kvaliteten af det udførte arbejde ved at sikre, at der er en uddannet landinspektør, der faktisk har

indsigt i det udførte arbejde. Filialreglen sikrer dermed, at der ikke er fare for, at arbejdet ikke udføres på betryggende vis. [Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende matrikulære arbejder og landinspektørvirksomhed, 2004, s. 5]

### 2.2.5 Personligt og solidarisk ansvar

Til landinspektørens beskikkelse er knyttet et personligt ansvar, som betyder, at der påhviler landinspektøren et særligt ansvar, som stiller særlige krav til den enkelte landinspektørs troværdighed og uafhængighed. [Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende matrikulære arbejder og landinspektørvirksomhed, 2004, s. 6] I den forbindelse er der i landinspektørprofessionen blevet fastsat etiske regler for god landinspektørsik, hvorved det er formuleret, hvorledes landinspektøren skal agere i forbindelse med udførelsen af landinspektørerhvervet, hvilket fremgår af Landinspektørlovens § 7.

*"Praktiserende landinspektører og deres assistenter med beskikkelse skal udvise en adfærd, der stemmer med god landinspektørsik. De skal herunder udføre deres hverv med omhu og nøjagtighed og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klienternes tarv tilsiger. Sagerne skal fremmes med fornøden hurtighed.*

*Stk. 2. Bestemmelserne i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse for landinspektørselskaber."*

[Landinspektørloven, 2006, § 7]

Landinspektørlovens § 7 resulterer i, at landinspektørens adfærd i forbindelse med og udførelse af opgaven ikke fører til, at klienten eller andre har rimelig grund bliver bebyrdet af arbejdet. Endvidere skal landinspektøren under løsningen af opgaven stille sin viden og erfaring til rådighed og dermed sikre, at opgaven løses forsvarligt både fagligt og økonomisk. [Vedtægt for landinspektørvirksomhed, 2000, s. 3]

Selvom selskabsreglerne blev indført er det personlige ansvar dog blevet fastholdt. Dette ses bl.a. gennem, at beskikkelsen fortsat er en personlig beføjelse, hvilket medfører, at

et selskab ikke vil kunne opnå retten til at udføre matrikulære arbejder uden, at der er en landinspektør, som driver selskabet [Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende matrikulære arbejder og landinspektørvirksomhed, 2004, s. 29]. Dermed har muligheden for at indgå forretningsfællesskab med personer med anden uddannelse ikke resulteret i mulighed for at landinspektøren kan fralægge sig sit ansvar.

At driften af landinspektørvirksomhed udelukkende kan foretages af aktive landinspektører hænger sammen med beskikkede landinspektørers eneret til at udføre matrikulært arbejde. Det er Landinspektørnævnet, der har mulighed for at gennemføre sanktioner overfor landinspektøren, hvilket omfatter irettesættelse, bøde og i yderste tilfælde frakendelse af beskikkelsen. Denne sidste sanktionsmulighed giver dermed mulighed for sikre professionens professionelle ansvar, da en frakendelse af beskikkelsen medfører, at landinspektøren ikke længere kan drive landinspektørvirksomhed. [Konkurrencestyrelsen, 2004, s. 27] Selve denne sanktionsmulighed har dog kun betydning overfor landinspektøren, og hvis det havde været muligt for selskaber at opnå beskikkelse ville selskabet ikke være underlagt et personligt ansvar for sit virke.

### 2.2.6 Forsikringskrav

Udførelsen af de matrikulære arbejder og andre arbejder, som landinspektøren har eneret til, er foruden kravet til beskikkelse betinget af et krav om forsikring, jf. Landinspektørlovens § 4c:

*"Det er en betingelse for udførelsen af matrikulære arbejder og andre arbejder, som landinspektører efter lovgivningen har eneret til at udføre, at den praktiserende landinspektør er forsikret mod erstatningskrav, som måtte følge af udførelsen af matrikulære arbejder eller anden landinspektørvirksomhed."*

[Landinspektørloven, 2006, § 4c]

Dermed skal den enkelte landinspektør eller landinspektørselskab være forsikret mod civile retlige erstatningsansvar over for tredjemands person eller ejendom, da ansvarsforsikringen dækker for uagtsom handling eller udeladelse, der skyldes forsikringstageren selv eller vedkommendes medarbejdere. Denne forsikring vil i mange tilfælde endvidere være dækkende ved nye arbejdsopgaver, og dermed vil det kunne skabe tillid overfor samarbejdspartnerne ved nye arbejdsopgaver.

I forbindelse med de arbejdsopgaver som landinspektøren normalt og naturligt udfører, knytter der sig i mange tilfælde opgaver af mere rådgivningsmæssig art, hvortil landinspektøren påtager sig et betydeligt professionelt ansvar. Selve omfanget af det professionelle ansvar opstår der af og til tvivl om, og der kan også være uenighed mellem landinspektøren og klienten om forventningerne i forbindelsen med overdragelsen af opgaven er blevet indfriet. [Vedtægt for landinspektørvirksomhed, 2000, s. 2] Dermed har ansvarsforsikringen en afgørende og betydningsfuld værdi i forbindelse med professionens troværdighed, da kunden dermed er sikret for alle ydelser, som landinspektøren har leveret. [Birgit Kristiansen, 2004, s. 5]

### 2.3 Opsamling

Gennem landinspektøruddannelsen opnår landinspektøren en bred profil, som er en kombination af teknik, jura og design. Igennem uddannelsen er der fokus på, at de studerende opnår en teoretisk og metodisk indsigt, så de grundlæggende faglige kvalifikationer og basale metodiske kvalifikationer opnås igennem uddannelsen. Uddannelsen er løbende blevet tilpasset den teknologiske udvikling og den ændrede efterspørgsel på landinspektørydelser, men gennem denne modernisering er der holdt fast på spidskompetencerne indenfor de traditionelle landinspektørydelser. Uddannelsen er opdelt i en bachelordel og en

kandidatdel, hvor der igennem bachelordelen undervises i de grundlæggende kompetencer, som er fællesstof for alle landinspektørstuderende. På kandidatdelen opnås en række yderligere kompetencer til at formulere, analysere og løse relevante problemstillinger gennem projektarbejde indenfor den valgte specialisering. At landinspektøruddannelsen har en bred profil betyder, at uddannelsen ikke er afgrænset til at fokusere på et efterfølgende arbejde i en landinspektørpraksis, men giver et bredt udvalg af muligheder.

Gennem Landinspektørloven bliver der stillet en række krav, som landinspektøren skal opfylde for at kunne udvide sit arbejdsfelt. Det omhandler, at landinspektøren ikke må have væsentlig interesse i de nye arbejdsopgaver, hvis der i forbindelse med arbejdsopgaven udføres matrikulære arbejder. Det er

endvidere reguleret, hvordan landinspektøren kan organisere sig i selskaber, som har betydning for de enkelte selskabers muligheder for at udvide arbejdsfeltet. Selskabsreglerne stiller bl.a. krav til ejerforholdene i selskaberne, der har betydning for de muligheder, som de enkelte firmaer har for at specialisere sig i nye arbejdsopgaver. Landinspektørloven stiller derudover betingelser til landinspektørens adfærd i deres arbejde og krav om, at landinspektøren skal være forsikret. Kravene til landinspektørens adfærd kan have betydning for de nye arbejdsopgaver, som vedkommende kan deltage i, mens kravene til forsikring er en sikkerhed, der er med til at give landinspektøren troværdighed i samfundet.





## Problemformulering

I takt med den samfundsmæssige udvikling har efterspørgslen på landinspektørens ydelser ændret karakter, og landinspektørens arbejdsområde er blevet tilpasset udvikling i samfundet. Både konjunktursvingningerne og den teknologiske udvikling har medført, at der er opstået muligheder for, at landinspektøren kan udvide arbejdsopgaverne til at omfatte nye områder. Tidligere havde arbejdet til formål at sikre et grundlag for skatteopkrævning, mens det i dag nærmere er for at garantere det matrikulære grundlag gennem en varetagelse af de offentligtretlige reguleringer med henblik på at fastholde de værdier, der er knyttet til fast ejendom.

Landinspektørprofessionens arbejde er fortrinsvist centreret omkring de matrikulære arbejder, der næsten udgør halvdelen af landinspektørens arbejde. Endvidere knytter der sig en række følgeopgaver til det matrikulære arbejde, så de matrikulære arbejder har stor betydning for landinspektøren. Eneretten på disse opgaver medfører dog samtidig restriktioner for udøvelsen og deltagelsen i arbejdet, hvilket fortrinsvist har til hensigt fra politisk side at sikre en faglig og professionel varetagelse af det matrikulære arbejde og derigennem fastholde troværdigheden og tilliden til landinspektørens uafhængighed. Derfor stilles der en række restriktioner til landinspektøren, som bl.a. omfatter, at landinspektøren ikke må have væsentlig interesse i de matrikulære sager, og der stilles krav til den måde, som de enkelte landinspektørselskaber er opbygget på.

### 3.1 Afgrænsning

Dette projekt tager udgangspunkt i en opfattelse af, at landinspektørvirksomhed er det arbejde, som knytter sig til matrikulære arbejder og andre arbejder, som landinspektøren efter lovgivningen har eneret til at udføre, hvilket bl.a. omfatter udstykning og andre ændringer i ejendomsforhold, der forudsætter registrering i matriklen, konstatering og retablering af skel mellem ejendomme og opdeling af bygninger i ejerlejligheder. Endvidere omfatter landinspektørvirksomhed arbejde, hvor landinspektøren naturligt og normalt anvendes. Hermed skal betegnelsen "landinspektør" i dette projekt opfattes som den del af landinspektørprofessionen, der udgøres af de praktiserende landinspektører og deres assistenter.

### 3.2 Problemstilling

Landinspektøren opnår igennem landinspektøruddannelsen en bred profil, hvor de grundlæggende faglige kvalifikationer og de basale metodiske kvalifikationer opnås, mens der samtidig holdes fokus på spidskompetencerne indenfor landinspektørens kerneydelser. Denne kombination resulterer i en bred indsigt, som danner et godt grundlag for at udøve rådgivning og giver dermed nogle potentielle muligheder for, at landinspektøren kan udvide sit arbejdsfelt i nye retninger. Et af de områder, hvor landinspektøren muligvis vil kunne udvide sit deltagelse i, er i forbindelse med projektudvikling af fast ejendom. Dette arbejdsområde ligger umiddelbart tæt på landinspektørens kompetencer og

kvalifikationer med en tværfaglig forståelse af de muligheder og restriktioner, der gør sig gældende for fast ejendom. Landinspektørens unikke sammensætning af kvalifikationer og viden omkring det ejendomsjuridiske felt<sup>8</sup>, giver landinspektøren et forspring i at kunne identificere muligheder i forbindelse med den enkelte ejendom, hvilket er en væsentlig del af en projektudvikling af fast ejendom. Ofte kræver projektudvikling af fast ejendom dog en investering i fast ejendom forud for udførelsen af de matrikulære arbejder, og det er landinspektøren afskåret fra gennem Landinspektørloven. Endvidere deltager landinspektøren allerede i projektudvikling i forbindelse med det matrikulære arbejde, men en yderligere deltagelse og udvidelse af landinspektørens arbejdsfelt kunne være som rådgiver inden for det ejendomsjuridiske område for en projektudvikler.

Projektets omdrejningspunkt vil derfor være hovedproblemstillingen:

**Hvilke muligheder har landinspektøren for at udvide rådgivningsydelse indenfor arbejdsområdet projektudvikling af fast ejendom?**

For at kunne afklare hvilke muligheder landinspektøren har for at udvide rådgivningsydelse, kræver det, at der først skabes forståelse af den rådgivning som landinspektøren udøver. Endvidere er det nødvendigt at afklare hvorvidt en yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom kan stemme overens med de betingelser som eksisterer for landinspektørens rådgivning. Afklaringen af hovedproblemstillingen kræver derfor besvare af følgende spørgsmål:

- Hvilke forventninger og krav knytter sig til landinspektørens rådgivning?**
- Hvordan stemmer en yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom overens med landinspektørens rådgivning?**

---

<sup>8</sup> Med det ejendomsjuridiske felt menes i dette projekt kombinationen af ejendomsjura og geodata, hvilket resulterer i en samlet forståelse af muligheder og begrænsninger for en fast ejendom.



## Metode

Forud for en afklaring af projektets problemstilling vil der blive redegjort for det anvendte metodevalg og de overordnede sammenhænge imellem projektets enkelte kapitler og afsnit, hvorfor der i det følgende vil blive fremstillet, hvilken teori og empiri samt den metodemæssige opbygning, som er anvendt for at afklare projektets problemstilling om, hvilke muligheder landinspektøren har for at udvide rådgivningsydelse indenfor arbejdsfeltet projektudvikling af fast ejendom.

Problemstillingen peger ikke entydigt på anvendelsen af en bestemt teori og metode til løsningen af problemstillingen, hvorfor den anvendte metode – foruden litteraturstudie – er opbygget ud fra en sammenstyknings af forskellig relevant teori og empiri i forhold til de enkelte kapitler. Behovet for en sammenstyknings af teori og empiri skyldes endvidere, at begreberne landinspektørrådgivning og projektudvikling af fast ejendom er forholdsvis udefinerede og med en meget løs afgrænsning, hvilket medfører, at det er begrænset hvor meget litteratur, der er udarbejdet om begreberne. Derfor er der valgt at supplere den eksisterende teori og empiri med interviews, hvorved der kan indsamles en forholdsvis stor mængde viden til brug i projektets analyser.

### Interview

Der er udført interviews i forbindelse med projektet for at supplere den begrænsede mængde teori om emnet, hvilket har medført en baggrundsforståelse, der kan anvendes til at dokumentere landinspektørernes råd-

givning og deltagelse i projektudvikling.

Interviewene er gennemført med seks privatpraktiserende landinspektører fra fem forskellige landinspektørvirksomheder er spredt over hele landet, og omfatter Carl Helge Pedersen, Landmålergården, Køge; Jørgen Bang Jakobsen LE34 Ballerup og Lars Vognsen Christensen, LE34 Tårnby; Jens Bruun Andersen, Landinspektørgruppen, Hillerød; Sti Herman Stisen, Geopartner, Herning samt Søren Andersen, Landinspektørgården, Varde.

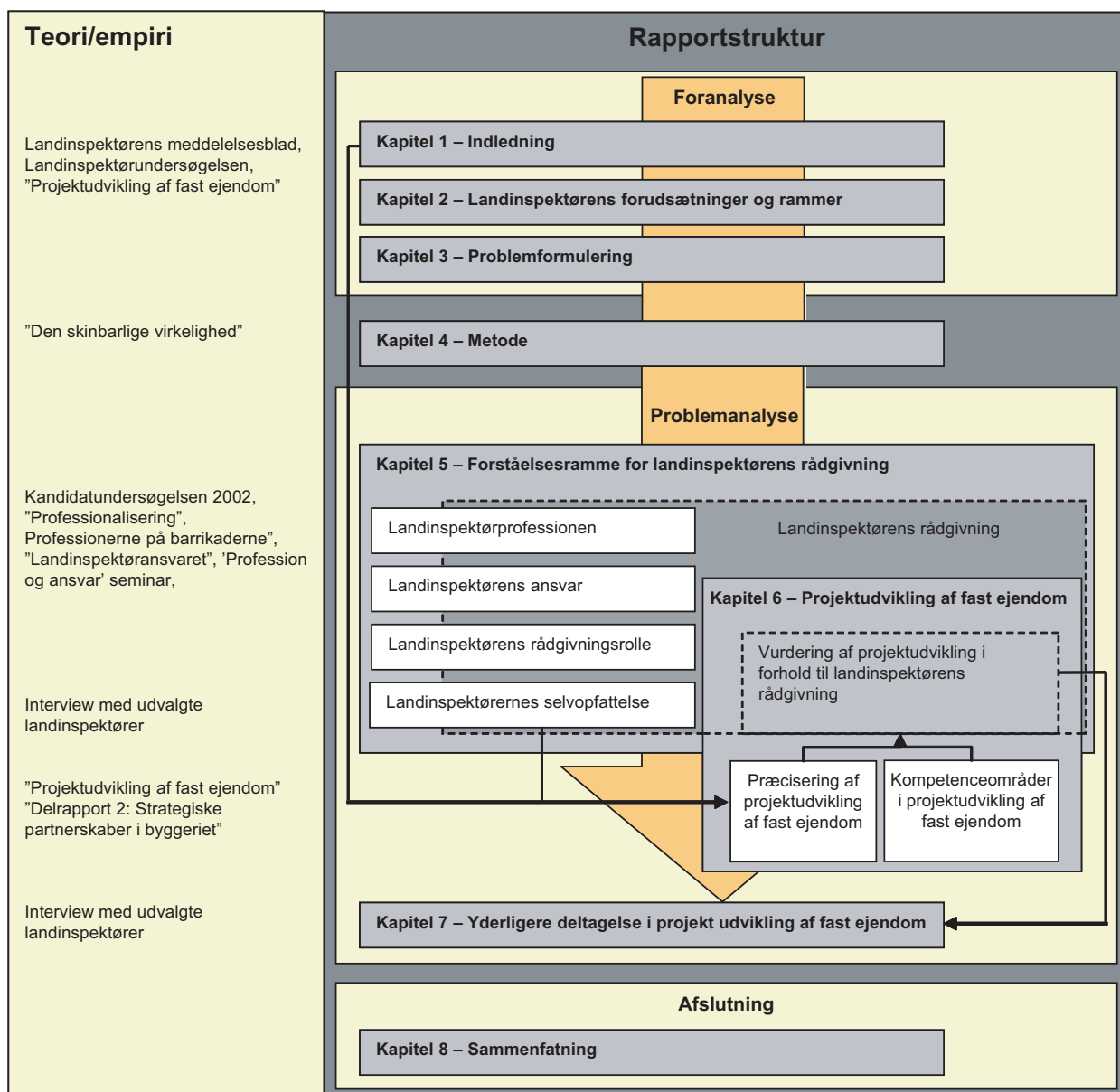
Interviewpersonerne er udvalgt med udgangspunkt i landinspektørvirksomheders størrelse under den forudsætning, at det er mere sandsynligt, at projektudvikling af fast ejendom foretages af landinspektørvirksomheder af en vis størrelse, hvorfor de interviewede landinspektørers udtalelser vedrørende projektudvikling ikke er repræsentativt for samtlige landinspektørvirksomheder, men ellers antages repræsentativt med hensyn til det resterende indhold.

Selve udformningen af interviewene er baseret på metoden fra 'Den skinbarlige virkelighed' af Ib Andersen om udarbejdelse, gennemførelse og bearbejdning af interview. Interviewet er udarbejdet som et standardiseret interview, hvor spørgsmålene er fastlagt på forhånd og ens for alle, og er opbygget omkring bestemte emneområder. Interviewene er gennemført ved personlig samtale og har resulteret i en dokumentation i form af et referat, som er vedlagt i Bilag A, hvor referaterne er struktureret i forhold til kategorierne: Rådgivning, Kompetencer, Begrænsninger og ansvar, Projektudvikling samt Nye arbejdsområder og monopol.

### 4.1 Strukturen

Projektets centrale omdrejningspunkt er opstillingen af en forståelsesramme for landinspektørens rådgivning, hvorudfra det vil være muligt at afklare hvorledes projektudvikling af fast ejendom stemmer overens med landinspektørens rådgivning. Herudfra vil det være muligt at vurdere hvilke muligheder landinspektøren har for en yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom.

Projektet er opbygget som vist i Figur 4.1, og kan overordnet opdeles i fire dele, hvor hver har en selvstændig betydning for afklaringen af problemstillingen, men som tilsammen giver et unik billede af den nødvendige forståelse for landinspektørens muligheder for at udvide sin rådgivning. De fire dele udgøres af henholdsvis Foranalysen og kapitlerne Forståelsesramme for landinspektørens rådgivning, Projektudvikling og Yderligere deltagelse i projektudvikling.



Figur 4.1. Rapportstrukturen for projektet samt hvilken teori og empiri som de enkelte kapitler bygger på.

### 4.1.1 Foranalysen

Gennem foranalysen redegøres for projektets motivation ved at give et indblik i udviklingen af landinspektørens arbejdsfelt for at illustrere, at der er et behov for at fokusere på at udvide landinspektørens arbejdsfelt eksempelvis indenfor projektudvikling af fast ejendom. Denne antagelse bygger på empiri i form af statistik fra 'Landinspektørens meddelelsesblad' samt 'Landinspektørundersøgelsen 1997', der giver et billede af den udvikling, som har præget landinspektørens arbejde og sammensætningen af arbejdsopgaverne gennem de seneste årtier. I foranalysen bliver projektudvikling af fast ejendom foreslået som et potentielt arbejdsområde, og derfor præsenteres en teori om hvordan projektudvikling af fast ejendom kan opfattes og hvad det indebærer, hvilket tager udgangspunkt i bogen 'Projektudvikling af fast ejendom' af Anders Vestergaard Buch og Jacob Møller (red.).

En eventuel udvidelse af landinspektørens arbejdsfelt medfører et behov for en afklaring af hvilke rammer som landinspektøren er underlagt, hvorfor en klarlægelse af landinspektørens faglige forudsætninger er nødvendig for at skabe en forståelse af det faglige fundament, der tilbydes gennem uddannelsen, og de krav samfundet stiller til landinspektøren gennem Landinspektørloven. Derfor baseres afklaringen af de gældende rammer for landinspektøren på relevant litteratur om henholdsvis uddannelsen og Landinspektørloven, hvorved der skabes et vidensgrundlag, der kan bruges til at konkretisere den initierende problemstilling.

### 4.1.2 Forståelsesramme for landinspektørens rådgivning

En udvidelse af landinspektørens deltagelse i projektudvikling affast ejendom er særligt centreret omkring rådgivningsydelse, men eftersom begrebet landinspektørrådgivning er forholdsvist udefineret er det nødvendigt at skabe en forståelse af hvordan landinspektørens rådgivning reelt skal opfattes, og

hvilke faktorer, der gør sig gældende. Forståelsesrammen for landinspektørens rådgivning er opbygget ud fra flere parametre, der menes af afgørende betydning for den rådgivning, som landinspektøren kan udføre og omfatter professionsbegrebet, ansvaret i forbindelse med udøvelse af rådgivning, rådgivningsrollens betydning for rådgivningen og landinspektørens selvopfattelse i forbindelse med den rådgivning, der udføres i praksis. Hvert af parametrene har en selvstændig betydning for landinspektørens rådgivning, men de har også en indbyrdes sammenhæng og indbyrdes konsekvenser.

Forståelsesrammen indledes med en beskrivelse af det arbejdsfelt, som landinspektørerne udfører i dag, eftersom det må forventes, at rådgivningsydelse relaterer sig til landinspektørens arbejdsfelt. Indblikket i arbejdsfeltet afklarer indenfor hvilke felter, som det kan forventes, at landinspektøren kan yde rådgivning og bygger på empiri i form af 'Kandidatundersøgelsen 2002' og 'Landinspektørundersøgelsen 1997' suppleret med interviewene med de seks landinspektører vedrørende deres syn på rådgivning samt litteratur fra landinspektørvirksomhedernes hjemmesider.

Herefter afklares landinspektørprofessionens betydning for landinspektørens rådgivning ud fra en kombination af teori fra artiklen 'Professionerne på barrikaderne' af Bjarne K. Herskin og Peter Kragh Jespersen med teori fra bogen 'Professionalisering – en grundbog' af Per Fibæk Laursen et.al., hvorved der skabes et teoretisk grundlag, der afspejler hvilken betydning, som hvert af professionskarakteristikaene har for den rådgivning, som landinspektøren kan udføre.

Betydningen af landinspektørens ansvar i forbindelse med udførelsen af rådgivning skabes ud fra litteratur om god landinspektør- og rådgivningsskik samt landinspektørens disciplinære ansvar kombineret med Finn Martensens teori om det civile ansvar

fra bogen 'Landinspektøransvaret', hvilket suppleres med teori fra seminaret 'Profession og ansvar'<sup>9</sup>. Herved afklares landinspektørens ansvar i forhold rådgivningen, hvilket har stor betydning for de muligheder, som landinspektøren har for at udøve rådgivning. Landinspektørens rådgivningsrolle afklares med baggrund i litteratur indeholdende argumenter i forbindelse med ændring af Udstykningsloven fra 1962 om den rolle, som landinspektøren skal udføre i samfundet, hvilket suppleres med argumenter fra privatiseringsdiskussionen vedrørende landmålerarbejdet i Norge. Hermed skabes en forståelse af hvilke krav, som landinspektøren er underlagt gennem varetagelsen af en uddelegeret opgave, men også hvilke muligheder landinspektøren har for at udøve rådgivning derudover.

Landinspektørens selvopfattelse vedrørende rådgivningsydelse afklares med udgangspunkt i empirien fra interviewene vedrørende landinspektørers holdninger og meninger i kategorierne: Rådgivning, Kompetencer samt Begrænsninger og ansvar. Dette klarlægger hvordan landinspektørernes selvopfattelse af den rådgivning, der udføres i praksis er, samt hvilke muligheder og begrænsninger, som knytter sig til rådgivningen.

Afslutningsvis sammenkædes de fire parametre for at skabe et samlet overblik over forståelsesrammen for landinspektørens rådgivning, hvorved parametrenes indbyrdes sammenhæng fremgår i en ny kontekst, der endvidere kan bruges som udgangspunkt for en vurdering af projektudvikling af fast ejendom i forhold til landinspektørens rådgivning.

#### **4.1.3 Projektudvikling af fast ejendom**

Afklaringen af om projektudvikling af fast ejendom stemmer overens med landinspektørens rådgivning og om

<sup>9</sup> Seminaret 'Profession og ansvar' blev afholdt den 2. maj 2007 af Henning Elmstrøm, Jens Bruun Andersen og Stig Enemark. Seminaret er en forelæsning, der afholdes for de landinspektørstuderende hvert andet år for bl.a. at redegøre for landinspektørens faglige identitet, hvad samfundet forventer af landinspektøren og hvilket ansvar landinspektøren er underlagt.

landinspektøren har mulighed for en yderligere deltagelse, kræver en præcisering af begrebet projektudvikling af fast ejendom samt hvilken yderligere deltagelse landinspektøren kan have.

Præciseringen af hvordan projektudvikling af fast ejendom skal opfattes, tager udgangspunkt i den præsenterede teori fra bogen 'Projektudvikling af fast ejendom' fra fornyelsen, hvilket suppleres med en teoretisk opfattelse af projektudviklingsforløbet og empiri fra interviewene med landinspektørerne om kategorien: Projektudvikling, hvorved det vil være muligt at afgrænse begrebet projektudvikling af fast ejendom i forhold til landinspektørernes opfattelse, hvilket muliggør et grundlag for en vurdering af, om landinspektøren kan have en yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom.

Selve vurderingen af mulighederne for deltagelse i projektudvikling af fast ejendom kræver dog en afklaring af hvilke kompetenceområder, som indgår i forbindelse med rådgivning indenfor arbejdsområdet. Eftersom projektudvikling af fast ejendom ikke er et veldefineret begreb i litteraturen baseres kompetenceområderne på teorien i bogen 'Projektudvikling af fast ejendom' om hvilke emnekredse, der indgår, hvorefter indholdet præciseres ud fra denne teoretiske opfattelse. Hermed vil det være muligt at foretage en vurdering af indenfor hvilke af kompetenceområderne, som landinspektørens kan udvide sin deltagelse. Denne vurdering sammenholder hvert af kompetenceområderne med hvert af de fire parametre fra forståelsesrammen for landinspektørens rådgivning, hvilket giver et billede af, om betingelserne for landinspektørens rådgivning i forbindelse med projektudvikling er opfyldt eller ej.

#### **4.1.4 Yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom**

Vurderingen af indenfor hvilke af kompetenceområderne landinspektøren har

mulighed for at yde rådgivning i forhold til forståelsesrammen for landinspektørens rådgivning, klarlægger, hvor landinspektøren har mulighed for at deltage. Afklaringen af dette afhænger dog af landinspektøren nuværende deltagelse, hvorfor denne søges afklaret forud for en opstilling af forskellige løsningsmodeller for landinspektørens yderligere deltagelse. Opstillingen af løsningsmodellerne tager udgangspunkt i den viden som fremkom om landinspektørernes deltagelse i projektudvikling af fast ejendom i forbindelse med anvendelsen af interviewene til præciseringen af begrebet projektudvikling af fast ejendom, og omfatter udelukkende nogle teoretiske løsningsmodeller,

hvortil der fremstilles hvilke muligheder og konsekvenser, der knytter sig til den enkelte model.

For at kunne give et bud på hvilken af de opstillede løsningsmodeller, som vil være den mest sandsynlige, anvendes empiri fra interviewene om kategorien: Nye arbejdsområder og monopol, for derigennem at afklare landinspektørernes syn på udviklingen i fremover. Vurderingen af landinspektørens yderligere deltagelse i projektudvikling slutes af med en samlet vurdering for den mest optimale udvidelse af deltagelsen i projektudvikling baseret på projektgruppens eget bud af det mest sandsynlige.







## Forståelsesramme for landinspektørens rådgivning

Umiddelbart må det forventes, at landinspektøren har mulighed for at udvide sit arbejdsfelt inden for rådgivning, men for at afklare hvilke muligheder, som rådgivningen rummer, er det nødvendigt, at der skabes en forståelsesramme omkring selve landinspektørens rådgivning. Denne redegørelse har til hensigt at afklare hvilke forventninger og krav, der knytter sig til ydelsen for derigennem siden hen at vurdere, hvilke muligheder landinspektøren har i forbindelse med sin rådgivning.

Selve forståelsesrammen for landinspektørens rådgivning er ikke noget, som er defineret eller beskrevet i litteraturen og derfor vil denne forståelsesramme blive dannet ud fra de parametre, som findes naturlige og betydende i forbindelse med denne opfattelse.

Rådgivning er umiddelbart et bredt og udefineret begreb, og skabelsen af en forståelsesramme for landinspektørens rådgivning kræver derfor en afgrænsning og præcision af hvilken opfattelse, dette projekt har af rådgivning, som udføres af de praktiserende landinspektører og deres assistenter.

I dette projekt vil rådgivning blive opfattet som den ydelse, der knytter sig til en specifik viden indenfor et fagområde. Endvidere kræver udøvelsen af rådgivning, at samfundet har en interesse i at købe den rådgivning, som tilbydes.

Dette postulat, om at rådgivningsydelsen kræver samfundets interesse, medfører, at det

er en forudsætning for, at landinspektørens rådgivning også bliver efterspurgt af samfundet. Dermed er det nødvendigt at undersøge, hvordan landinspektørens rådgivning bliver opfattet og hvad den kan omfatte. Det vil blive undersøgt igennem en analyse af landinspektørens profession ud fra en teoretisk forståelse af, hvad der karakteriserer en profession. Ansvar, som følger med landinspektørens arbejde, er en anden parameter, der har betydning for den rådgivning, som landinspektøren udfører. Derfor vil dette ansvar blive klarlagt i forhold til den betydning ansvaret har for landinspektørens rådgivning. Den tredje parameter i rådgivningsrammen er den betydning, som opbygningen af et system med privatpraktiserende landinspektører har. Det har en betydning for den rådgivning landinspektøren kan udøve, at det er privatpraktiserende virksomheder med specifikke kompetencer, hvorfor dette afklares. For at tilføre forståelsesrammen for landinspektørens rådgivning en ekstra dimension inddrages landinspektørernes eget syn på den rådgivning, som de udfører i praksis, eftersom dette indeholder nogle overvejelser som ikke ellers kan tilegnes. Denne indsigt er opnået igennem interviews med en række af de større landinspektørvirksomheder i Danmark, som antages at give et repræsentativt billede af professionens selvopfattelse.

Ud fra disse parametre vil der blive udarbejdet en sammenhængende forståelse af landinspektørens rådgivning, hvor de

overordnede sammenhænge mellem de enkelte parametre i rådgivningsrammen kædes sammen.

Først vil der dog foretages en præsentation af landinspektørens arbejdsfelt, hvorved den overordnede ramme for udøvelsen af landinspektørens rådgivning kan afklares. Herved opnås indblik i hvilke arbejdsområder, som landinspektøren er tilknyttet.

### 5.1 Landinspektørens arbejdsfelt

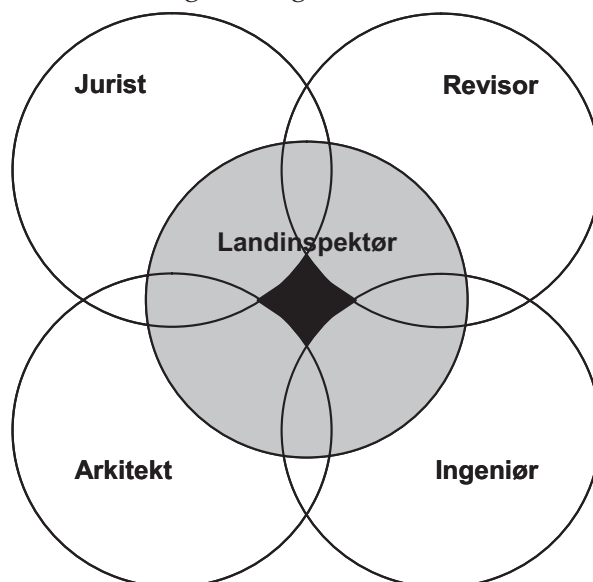
Landinspektørens særlige viden inden for de arbejdsområder, hvor landinspektøren deltager, er forudsætningen for, at der i det hele taget kan udøves rådgivning. Denne rådgivning må dog forventes at have forskellige betingelser afhængig af det enkelte arbejdsområde, og derfor er det nødvendigt forud for afklaringen af landinspektørens rådgivningsydelse at klarlægge hvilke arbejdsområder landinspektøren deltager i.

I det følgende foretages en præsentation af landinspektørens arbejdsfelt ud fra en teoretisk forståelse af landinspektørens arbejde, da det vil give et indblik i de arbejdsområder, som landinspektøren kan udføre rådgivning indenfor.

Gennem historien har landinspektøren haft det helt centrale kerneområde at kunne identificere, afgrænse, registrere og ændre den rumlige udstrækning af fast ejendom, og de specialkompetencer, som landinspektøren har, kan knyttes til dette kerneområde [Esben Munk Sørensen og Bent Hulegaard Jensen, 2000, s. 51]. Endvidere kræver de store bundne værdier i fast ejendom klart defineret ejendomme som forudsætning for et velfungerende ejendomsmarked, hvilket medfører en betydelig samfundsmæssig interesse i at have kompetente fagpersoner, der kan sikre og udvikle disse værdier. [Ot. prp. nr. 70, 2005, s. 13]

Dermed kan landinspektørens arbejdsfelt beskrives omkring de arbejdsopgaver, der knytter sig til udnyttelsen af den faste ejendom, men landinspektørens

arbejdsfelt kan endvidere beskrives ud fra de professioner, som landinspektøren deler arbejdsområder med. Ud fra de kvalifikationer, som landinspektøruddannelsen giver, kan landinspektørens arbejdsfelt opfattes, som det fremgår af Figur 5.1.



Figur 5.1. Den teoretiske opfattelse af landinspektørens arbejdsfelt, hvor de matrikulære arbejder, udgør kernen i landinspektørens arbejdsfelt (markeret med sort). Derudover udfører landinspektørerne en række arbejdsopgaver, som både kan udføres af landinspektører og andre professioner. Disse arbejdsopgaver er ikke klart defineret og omfanget er derfor ikke nødvendigvis ens for de enkelte områder.

Denne opfattelse er en teoretisk illustration af landinspektørens arbejdsfelt, hvor de matrikulære arbejder udgør kernen i dette felt, mens der er et stort overlap i arbejdsområder, hvor både landinspektøren og andre professioner kan deltage. De andre professioner, som landinspektørens arbejdsfelt overlapper udgøres af jurister, arkitekter, ingeniører og revisorer herunder ejendomsmæglere og pengeinstitutter. Mens der mellem de andre professioner kun er begrænset overlap til hinanden, illustrerer figuren den brede tværfaglige forståelse som landinspektørprofessionen har i forhold til de øvrige professioner.

Overlappet mellem landinspektørens arbejdsfelt og de andre professioner betyder, at der er i fri konkurrence om arbejdet. Umiddelbart kan disse arbejdsområder opdeles i fire kategorier,

der kan opstilles med udgangspunkt i overlappene til henholdsvis juristen, revisoren, arkitekten og ingeniøren – Ejendomsjuridiske arbejder, Ejendomsøkonomiske arbejder, Planlægningsmæssige arbejder og Tekniske arbejder.

#### Ejendomsjuridiske arbejder

Arbejdsopgaverne inden for juristområdet omfatter både de offentlig- og privatretlige ejendomsjuridiske opgaver, hvilket også omfatter opgaver i forbindelse med arealforvaltningen. Opgaverne knytter sig til de matrikulære arbejder – udstykning, arealoverførsel, sammenlægning, ejendomsberigtigelse og skelfast-læggelse – men også ejerlejlighedsopdeling, udarbejdelse af servitutter og afklaring af hvilke rådighedsbegrænsninger, der er gældende for fast ejendom.

#### Ejendomsøkonomiske arbejder

Overlappet til revisorområdet udgør det mindste af landinspektørens overlap til andre professioner. Ofte udgør landinspektørens arbejde kun indhentning af tilladelser til relaxation eller lignende fra revisorer, samt pointerer mulige ejendomsøkonomiske problemstillinger overfor kunden, som kunden må få afklaret ved andre rådgivere.

#### Planlægningsmæssige arbejder

Overlappet til arkitektfaget består fortrinsvist af arbejdsopgaver i forbindelse med planlægningsopgaver. Dette omfatter bl.a. udarbejdelse af kommune- og lokalplaner, miljøvurderinger, VVM-redegørelser og udstykningsplaner.

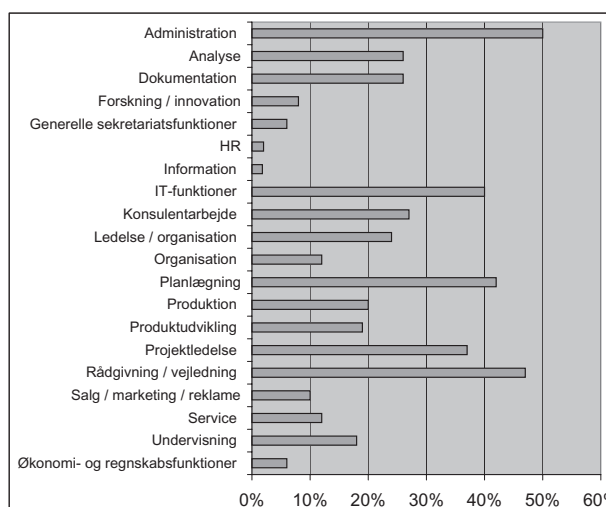
#### Tekniske arbejder

Inden for det ingeniørfaglige område udfører landinspektøren arbejdsopgaver i forbindelse med teknisk opmåling og afsætning, hvilke bl.a. omfatter GIS-visualiseringer og -analyser, situationsplaner, præcisionsnivelementer, bygningsafsætninger, afsætning af veje, ledningsregistrering, projektering af byggeri og anlæg samt specialopgaver som deformationsmålinger og ekspropriation.

[www.lspgrd.dk, 17-03-07, www.plf.dk, 17-03-07, www.geopartner.dk, 17-03-07]

Landinspektørens arbejdsfelt kan endvidere beskrives ud fra kandidatundersøgelsen fra 2002, hvor de yngre kandidater blandt andet er blevet spurgt om hvilke jobfunktioner deres nuværende job indeholder. Resultatet af dette spørgsmål fremgår af Figur 5.2, hvor det specielt er jobfunktioner som administration, rådgivning/vejledning, IT-

funktioner, planlægning og projektledelse, som landinspektørerne anvender i deres arbejde. I mindre grad anvendes funktioner som personaleledelse, information, generelle sekretariatsfunktioner, forskning/innovation og økonomi og regnskabsfunktioner. Det er i denne undersøgelse specielt interessant, at rådgivning/vejledning er jobfunktioner, som 47 % af de adspurgte landinspektører anvender i deres nuværende arbejde og dermed er det allerede noget som landinspektøren udfører i dag.



Figur 5.2. Kandidatundersøgelsen fra 2002 viser landinspektørens arbejdsfelt ud fra en række udvalgte parametre. [Kandidatundersøgelse, 2002, s. 8]

Endvidere fremgår det af Landinspektørundersøgelsen fra 1997, at rådgivningen har været i kraftig vækst og er steget fra 9 % til 27 % af landinspektørers arbejdstid i perioden 1987-1997, jf. Figur 5.3.

	1987	1997
Matrikulære opgaver	40 %	43 %
Kortlægning	14 %	10 %
Opmåling	37 %	20 %
Rådgivning	9 %	27 %
I alt	100 %	100 %

Figur 5.3. Landinspektørernes forbrug af arbejdstid. Der er specielt sket en ændring af forbruget af arbejdstid i forbindelse med rådgivning, hvor det er steget fra 9 % i 1987 til 27 % i 1997. [Landinspektørundersøgelsen, 1998]

Det tyder på, at rådgivning udgør et rigtigt stort arbejdsområde for landinspektøren på nuværende tidspunkt.

### 5.1.1 Rådgivning

Landinspektørens arbejdsfelt består af mange forskelligartede arbejdsområder, hvor der er mulighed for at yde rådgivning indenfor. I det følgende afklares hvilken slags rådgivning landinspektøren udfører i dag i forbindelse med forskellige arbejdsområder for herigennem at give et indblik i dette.

Normalt indgår landinspektørens rådgivning i forbindelse med udførelsen af de matrikulære sager, hvor det er en serviceydelse, at landinspektøren stiller sin viden til rådighed for kunden, og dermed rådgive om det arbejde, som ønskes udført. I andre situationer yder landinspektøren rådgivning som et selvstændigt produkt, hvilket bl.a. finder sted indenfor landbrugssager, ejerlejlighedssager, bygherrerådgivning, ejendomsudvikling og planlægning.

Rådgivning om bestemmelserne i Landbrugslovgivningen er en rådgivningsydelse, som er meget udbredt blandt landinspektørerne. Denne rådgivning omhandler ofte, at opnå den mest optimale udnyttelse af en landbrugsbedrift eller en landbrugsejendom ud fra lovens bestemmelser, eller rådgivning om mulighederne for at ophæve landbrugspligten på et areal, når det ønskes overført til bymæssig bebyggelse. Landinspektørerne anvender endvidere deres indsigt i Landbrugslovens bestemmelser i forbindelse med jordfordelinger, hvor en del af opgaven ofte vil være rådgivning.

[Bilag A, s. 23]

Ejerlejligheder er et andet område, som landinspektørerne yder rådgivning indenfor. Opdeling af ejendomme i ejerlejligheder må kun udføres af landinspektører med beskikkelse efter Ejerlejlighedslovens § 3, og derfor har landinspektøren en naturlig deltagelse i dette arbejdsområde. I forbindelse med lejligheder kan landinspektøren endvidere rådgive omkring udarbejdelsen af vedtægter og lignende forhold.

I forbindelse med tekniske opgaver som bygningsafsætning og udarbejdelse af situationsplaner, kan landinspektøren rådgive bygherren. Det kan bl.a. omfatte afklaring af formålet med situationsplanen for at sikre, at planen kommer til at indeholde de informationer, som kunden har behov for i det ønskede projekt eller afklaring af servitutter og anden regulering. Rådgivning om konsekvenserne af disse kan i forbindelse med de tekniske sager have rigtig stor betydning for, de muligheder kunden har for at udnytte en ejendom. [Bilag A, s. 10]

Rådgivning omkring mulighederne for at udvikle den enkelte ejendom er endvidere en ydelse, som landinspektørerne udfører. Dette kan omhandle rådgivning om, hvilke begrænsninger og muligheder den offentlige og private regulering giver ved at udbygge en ejendom eller ændre på ejendommens anvendelse. Rådgivningen kan endvidere omfatte møder med kommunen, hvor landinspektøren deltager sammen med kunden og kommunens planlægger, hvor der i fællesskab findes ud af hvilke muligheder, der er for den enkelte ejendom. Landinspektøren kan i denne rådgivning være den uvildige part, som kan rådgive kunden om de muligheder, der er indenfor kommunens regulering. [Bilag A, s. 4]

Landinspektørerne kan endvidere rådgive om eller udarbejde lokalplaner samt anden offentlig eller privat regulering for kommunen eller private. Dette kan omfatte udarbejdelse af projektlokalplaner for private kunder, som ønsker at undgå ventetiden hos kommunen eller hvis kommunen vælger at udlicitere denne opgave til landinspektøren. Rådgivningen kan endvidere omfatte fortolkning af servitutter eller udarbejdelse af servitutter for kommunen. [Bilag A, s. 21]

Rådgivning i forbindelse med ekspropriationer er en anden ydelse som landinspektørerne udfører, hvor det ofte er i form af

teknisk sagkyndig rådgiver for kommissarius. Det kan bl.a. omfatte at finde frem til de berørte ejendomme og arealer, som der skal eksproprieres eller sikres rettigheder på, samt udarbejde deklARATIONER med videre til brug for ekspropriationen. [Bilag A, s. 23]

Dette er nogle af de overordnede rådgivningsydelse som landinspektøren udfører, men denne liste er ikke udtømmende, men giver et overblik over de mest udbredte rådgivningsydelse. Derudover kan de enkelte landinspektørfirmaer have opdyrket speciele kompetencer indenfor andre arbejdsområder, hvor der udføres rådgivning indenfor.

## 5.2 Landinspektørprofessionen

Landinspektøruddannelsen er, som nævnt i afsnit 2.1 Faglige kvalifikationer, en professionsuddannelse, hvilket betyder, at der er knyttet særlige opfattelse til landinspektørens arbejde og opførelse. Begrebet profession er forbundet med mange forskellige opfattelse omkring hvad en profession er eller bør være, men umiddelbart har begrebet profession aldrig været et veldefineret begreb, og derfor følger der mange forestillinger og traditioner med til begrebet.

Eftersom dette kapitel har til hensigt at skabe en forståelsesramme for landinspektørens rådgivningsydelse er det først og fremmest nødvendigt, at få præciseret den overordnede opfattelse af landinspektøren samt hvilke forventninger, der knytter sig til landinspektøren. Dette vil i det følgende blive afklaret gennem en redegørelse af professionsbegrebet på baggrund af en idealbeskrivelse, hvilket analyseres i forhold til landinspektøren og de træk fra professionsforståelsen, som dermed har betydning for landinspektørens rådgivning. Hermed vil der være redegjort for de faktorer, som i forhold til professionen har betydning for de forventninger, der er til landinspektørens rådgivningsydelse.

### 5.2.1 Hvad er en profession?

De forskellige opfattelse omkring hvad en profession er eller bør være, har fortrinsvist omhandlet:

- hvilke karakteristika kun professioner har
- hvilke faggrupper der er professionelle
- i hvor høj grad en faggruppe skal have de professionelle karakteristika for at kunne blive kaldt en profession

[Professionerne på barrikaderne, 1975, s. 46]

Til trods for dette har der dog været enighed om, at læger, advokater, dyrlæger, farmaceuter, tandlæger samt præster og i mindre grad ingeniører kan opfattes som professioner i den klassiske forstand. Baggrunden for dette er, at disse professioner har en historisk forankring og endvidere er centreret omkring en kerne, der udgøres af en langvarig, teoretisk præget og akademisk uddannelse, der er påkrævet for at kunne udøve erhvervet. Professionerne har desuden fortrinsvist været privatpraktiserende, haft en høj status i samfundet og haft frihed til selvstændigt at fastlægge normer for et godt arbejde. Slutteligt gælder, at professionerne har en primær forpligtigelse til at hjælpe deres klienter i forhold til deres særlige faglighed uden, at hverken hensyn til profit eller til at tilfredsstille en leder må komme i vejen for hjælpen af klienten. [Professionalisering, 2005, s. 9-11]

Det særlige ved professionerne i forhold til andre specialiseringer er, at udøvelsen af erhvervet sker gennem kollegial kontrol med kvaliteten af arbejdet og at rekrutteringen til faget har tilkæmpet professionen en særlig status og anerkendelse til at udøve bestemte funktioner [Professionalisering, 2005, s. 17-18]. Dette har medført en legitimitet og social status, hvortil der knytter sig goder som anerkendelse, prestige, autonomi og god løn [Professionalisering, 2005, s. 11]. Derfor kan en profession i dag forventes at opfylde følgende minimumskendetegn:

- en selvstændig uddannelse med basis i en

videnskabelig institution

- en organisering af professionens medlemmer og en kollektiv faglig og etisk normativitet
  - institutionelt eller alment anerkendt monopol på visse arbejdsfunktioner
  - de professionelles subjektive identifikation med faget og ansvarlighed for almenvellet
- [Professionalisering, 2005, s. 19]

Den mere traditionelle opfattelse af den rendyrkede profession, kan dog beskrives ud fra en idealbeskrivelse, der omfatter følgende syv karakteristika:

*1. Lang formel uddannelse.*

Den professionelle får en lang, standardiseret uddannelse på et universitet eller en højere læreanstalt. Uddannelsens fundament er et afgrænset teoretisk område såsom jura eller medicin.

*2. Stærk faglig identifikation.*

Den professionelle identificerer sig mere med professionerne end med arbejdspladsen, og de professionelle normer er den professionelles rettesnor i hans arbejde. Samtidig er arbejdet og det professionelle tilhørsforhold en dominerende del af den professionelles liv også uden for arbejdstiden.

*3. Specialiststatus.*

Den professionelle arbejder inden for et ret snævert arbejdsområde med bestemte funktioner, og er anerkendt som den bedst uddannede, specialisten, inden for dette område.

*4. Autonomi.*

Hvad enten den professionelle er ansat i en organisation eller har selvstændig praksis arbejder han autonomt. Det vil sige at den professionelle i stor udstrækning fastlægger ikke kun midlerne men også målene for sit arbejde.

*5. Monopolstilling.*

Den professionelle gruppe omfatter alle med en given uddannelse, og disse har monopol på en række stillinger og funktioner, som ikke må udføres af andre.

*6. Service-orientering.*

Den professionelle vælger uden at skele til egne hensyn, den løsning der er bedst for klienten eller samfundet.

*7. Selv-kontrol.*

Det er ikke samfundets officielle instanser, men den stærke faglige organisation, som i interne domstole eller nævn udøver kontrol med medlemmernes praksis.

[Professionerne på barrikaderne, 1975, s. 47]

Disse syv karakteristika beskriver dermed én opfattelse af, hvad der gør sig gældende for professionsbegrebet, og det vil være med udgangspunkt i denne opfattelse at landinspektørprofessionen i det følgende vil blive analyseret. De syv karakteristika bruges som systematik til at redegøre for landinspektørprofessionen, hvor betydningen og konsekvenserne i forhold til landinspektørens rådgivning fremhæves i forbindelse med det enkelte karakteristika.

### 5.2.2 Landinspektøren

Den opfattelse, der er i dag af professioner, er, at de fortrinsvist tager udgangspunkt i en særlig kunnen, der er baseret på videnskab og faglig indsigt, som er almindeligt anerkendt i samfundet, men også, at der er en god indstilling til udførelsen af arbejdet. Dette er netop nogle af de faktorer som karakteriserer landinspektøren i samfundet.

Landinspektørprofessionen er ligesom andre professioner centreret omkring bestemte nødvendige samfundsmæssige funktioner, der kommer fra en samfundsmæssig uddelegering og hvor funktionerne varetages gennem kollegial kontrol. Beherskelsen af videns- og praksisfeltet og overdragelsen af det tilhørende ansvar medfører, at landinspektørerne besidder noget, som der er brug for, og at landinspektørerne kan det bedre end andre. Samtidig er der knyttet et tillidsforhold til landinspektøren og dennes udførelse af opgaverne gennem en tiltro til, at der er behov for landinspektørerne, at de kan udfylde opgaven, og at de kan tjene samfundet ved eksempelvis at stille deres viden og kunnen til rådighed for at almene vel og legitime hensyn. [Professionalisering, 2005, s. 20-21] Dermed er der til landinspektørprofessionen tilknyttet en moralsk forventning om, at den professionelle autonomi forudsætter en forpligtigelse overfor samfundet, som begrænser den professionelles adgang til at stille sagkundskab og kompetencer til rådighed for særinteresser. [Professionalisering, 2005, s. 21]

### **Lang formel uddannelse**

En vigtig del af landinspektørprofessionen er, at den besidder et vidensgrundlag, der sikrer, at dens praksis er fornuftig, samtidig med at professionens viden er unik og adskiller sig fra andre erhverv. Landinspektørprofessionens vidensgrundlag er centreret omkring det ejendomsjuridiske felt og den tekniske opmåling, men denne forståelse er dog almen og kan bruges til at løse forskellige typer af problemer, som nogen ønsker at betale for at få løst. Denne viden er dog ikke bundet til én bestemt teknologi, hvilket giver mulighed for at omstille den til nye typer af teknik og arbejdsydelser, hvilket sikrer en overlevelsedygtighed. Selve vidensgrundlaget sikrer, at landinspektøren kan noget særligt, hvilket andre ikke i tilsvarende grad kan og grundlaget er noget fælles for hele professionen, som er opbygget gennem årtiers videnskabelige arbejde, hvilket også har medført en stor mængde 'tavs viden' i professionen. [Professionalisering, 2005, s. 47-49]

Adgangen til landinspektørens vidensgrundlag går gennem landinspektøruddannelsen, jf. 2.1 Faglige kvalifikationer, og det er udelukkende gennem denne bestemte formelle akademiske uddannelse, at det nødvendige vidensgrundlag tilegnes. Landinspektørens faglighed består dog ikke udelukkende af viden fra uddannelsen, men en væsentlig bestanddel udgøres også af praktisk erfaring, som tilegnes efter endt uddannelse [Professionalisering, 2005, s. 53]. Uddannelsen giver landinspektøren et teknologisk syn på grundlaget for professionen ved både at uddanne indenfor den nødvendige basisviden, men også uddanner i hvordan denne viden anvendes i praksis, mens de praktiske erfaringer fungerer som en finjustering af vidensanvendelsen. Denne basisviden suppleres løbende af efteruddannelse og vidensspredning fra de videnskabelige institutioner, som universitetssektoren, Kort og Matrikel-

styrelsen samt landinspektørforeningens faglige udvalg. [Professionalisering, 2005, s. 38-39]

Landinspektørens faglighed tager fortrinsvist udgangspunkt i evnen til at kunne anvende sin viden i praksis, hvilket medfører en evne til hurtigt at sætte sig ind i uvante arbejdsopgaver, uden at det bliver en hæmsko for selve arbejdet. Det betyder, at landinspektøren har mulighed for hurtigt at opdyrke nye erfaringer og en forståelse for de enkelte opgaver, hvilket i kombination med landinspektørens tværfaglige arbejdsfelt giver landinspektøren gode muligheder for at udøve rådgivning. Det kan godt være, at landinspektørens tværfaglige forståelse ikke giver landinspektøren samme dybdegående forståelse for det enkelte fagområde, som andre faggrupper har, men landinspektøren besidder en viden, der til gengæld kan bruges til at se den tværfaglige sammenhæng, som andre ikke kan. Dette giver landinspektøren særlige kompetencer til at forstå og se muligheder særligt i forbindelse med det ejendomsjuridiske felt og hvilke anvendelsesmuligheder, der knytter sig til den faste ejendom og den offentlige regulering af den.

Landinspektørens kompetencer og viden udvikles konstant gennem de opgaver, som vedkommende deltager i, men også gennem den efteruddannelse som løbende tilbydes. Dermed har kombinationen af den grundlæggende viden, de praktiske erfaringer og den efterfølgende personlige og faglige udvikling en kæmpe betydning for, at landinspektøren gennemløber en udvikling af sine kompetencer. Denne udvikling betyder, at landinspektøren gennem hele sin karriere forfiner og udvider sine arbejdsopgaver og de forskellige områder, som vedkommende kan yde en professionel og faglig rådgivning inden for.

### **Stærk faglig identifikation**

Landinspektørens faglige viden er

afgørende for at kunne aflæse, strukturer og løse opgaverne, men samtidig medfører fagligheden en begrænsning for de måder opgaven kan ses og løses på, da landinspektøridentiteten er et resultat af en socialisering af landinspektøren til at være sit fag og sin viden. Både den formelle og uformelle del af uddannelsen medfører bestemte kvalifikationer og en disciplinerende adfærd, der medvirker til at sikre identifikationen. [Professionalisering, 2005, s. 36] Denne oplæring stammer både fra landinspektøruddannelsen, men finder også sted i forbindelse med oplæringen i praksis af den nyuddannede landinspektør, hvorved kravet om at praktisere og være i stand til at håndtere problemer bliver præget af de former, der er fastlagt af arbejdsfunktionen, dens funktionelle rammer, de faglige normer og forventninger, hvilke dermed er lige så afgørende som den faglige viden. Endvidere er landinspektøren i en permanent læringsproces, hvor den faglige viden og opfattelsen af hvordan den kan bruges, konstant må revideres bl.a. som resultat af ny teknik og ændret lovgivning. Dermed kompliceres involveringen i de enkelte situationer i høj grad forhold til landinspektørens engagement i forhold til vedkommendes professionelle identitet. Dermed afhænger den personlige identifikation med det at være landinspektør i meget høj grad af den måde, som udøverne handler og tænker på. [Professionalisering, 2005, s. 41-42]

Inden for landinspektørprofessionen er der en meget ensartet opfattelse af hvad det vil sige at være landinspektør og hvilke krav det medfører til den måde arbejdet skal udføres. Denne opfattelse er baseret på en sædvane, der er opbygget gennem mange årtier, hvorved landinspektøren opfattes som 'distanceret', hvor den individuelle subjektive synlighed stilsidesættes [Professionalisering, 2005, s. 35]. Endvidere er der fastsat bestemmelser for, hvorledes landinspektøren skal opføre sig i forbindelse med det arbejde, som

landinspektørerne har eneret på at udføre igennem Landinspektørloven. Også selve landinspektørprofessionen har opført interne bestemmelser for hvordan landinspektøren skal opføre sig, hvorved individuelle synspunkter og motiver underlægges en faglig norm og en kollegial kontrol. Dermed har den stærke faglige identifikation resulteret i, at landinspektørens arbejde skal overholde nogle retningslinier, der sikrer et alment hensyn til opgaven og klienten, og at landinspektørens rådgivning dermed er underlagt en ramme for, hvad det vil sige at være professionel rådgiver.

Den faglige identifikation er som nævnt i høj grad baseret på den måde som landinspektøren gennem sin uddannelse præsenteres for sit fag, sin viden og måden at håndtere det på. Igennem landinspektørprofessionens udvikling har der eksisteret to uddannelsessteder - den Kgl. Veterinære Landbrughøjskole og efterfølgende Aalborg Universitet, men til trods for skiftet af uddannelsessted og -formen, har selve opfattelsen af landinspektørens opførsel kollektivt og professionelt ikke ændret sig væsentligt. Dermed har alle landinspektører i dag en forholdsvis ensartet faglig identifikation og opfattelse af hvad der er god landinspektøropførsel.

Umiddelbart kan det være en svækkelse af den faglige identifikation, at der i 2007 åbnes en ny uddannelsesafdeling for landinspektører i Ballerup. Det må formodes, at sammensætningen af underviserne ikke bliver ensartet for de to uddannelsessteder, selvom en lang række af underviserne forventes at skulle undervise på begge afdelinger. Til trods for at der undervises på samme grundlag, præges de studerende af måden undervisningen foregår på samt tilknytningen til de enkelte undervisere og vejledere, og selvom undervisere fra Aalborg Universitet skulle forestå undervisningen i Ballerup, ville der ikke være den samme tilknytning til undervisningsinstitutionen,



som i Aalborg. [Køreplan for København, 29-04-07]

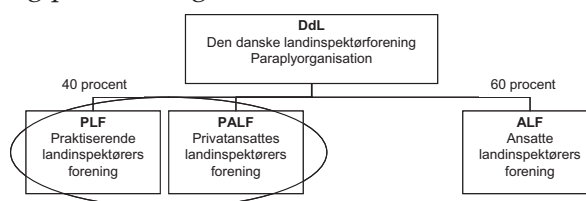
Opdelingen af uddannelsen i to afdelinger kommer formentlig til at præge den måde som den enkelte opfatter sig selv som landinspektør og professionel. Strømligningen af de to uddannelsesafdelinger medfører, at de studerende som udgangspunkt vil opnå de samme kompetencer og syn på professionen, men over tid kan det ikke forventes opretholdt, hvorved de nyuddannede formentlig opnår helt forskellige udgangspunkter for deres rådgivningsydelse. Dette bliver dog formentlig udelukkende en problemstilling, der har betydning for bachelordelen af uddannelsen, da specialiseringerne i forvejen er meget forskellige og giver forskellige tilgange.

### Specialiststatus

Landinspektørens faglighed og ekspertise er centreret omkring forståelsen af kombinationen mellem teknisk opmåling, planlægning og ejendomsjura. Inden for dette arbejdsfelt er det landinspektøren, som er specialist og den faggruppe, der nyder den største anerkendelse som resultat af den unikke viden, hvorved landinspektørens specialviden og tværfaglige forståelse opnår en række muligheder for at udøve rådgivning, som andre faggrupper ikke har de samme kompetencer til eller muligheder for pga. eneretten på de matrikulære arbejder.

Selvom landinspektørprofessionen har en lang historisk forankring i de private praktiserende landinspektørfirmaer, har udviklingen betydet, at mange landinspektører i dag får arbejde indenfor andre brancher. Udviklingen har i de sidste årtier gået imod ansættelse i det offentlige eller i private firmaer, hvor landinspektøren er underlagt en ikke-fagkyndig ledelse og økonomiske hensyn. [Professionalisering, 2005, s. 12] I dag arbejder ca. 60 % af landinspektørerne udenfor de private landinspektørvirksomheder, jf. Figur 5.4, og dermed udgør denne

del af DdL's medlemmer nu flertallet, men landinspektørprofessionens specialiststatus er stadig fokuseret på landinspektørprofessionens traditionelle arbejdsområde – det matrikulære arbejde. Som nævnt i afsnit 2.1 Faglige kvalifikationer, er der også på landinspektøruddannelsen taget forbehold for udviklingen i samfundet, hvilket har ført til, at den favner bredere og ikke udelukkende på den privatpraktiserende landinspektør, hvilket truer professionens monopol på viden og på handling.



**Figur 5.4. Landinspektørernes foreningen organisation samt fordelingen af medlemmer.** Til trods for at flertallet af medlemmer er ansat i ALF, er landinspektørprofessionens identitet stadig det traditionelle arbejdsområde. [Efter 'Profession og ansvar' seminar, 02-05-07]

Den brede profil, som landinspektøruddannelsen sigter mod, medfører dog et dilemma om, at alle landinspektører skal være i besiddelse af hele professionens vidensgrundlag eller om landinspektørerne i højere grad skal specialisere sig. Som generalister kan landinspektørerne sikre en højere grad af enhed, men det kan samtidig medføre, at landinspektøren fremstår som inkompetente i omgivelsernes øjne, da vidensgrundlaget ikke er tilstrækkeligt til at kunne konkurrere med andre faggrupper inden for specifikke arbejdsområder. Derimod kan specialisering medføre et højere vidensniveau og derigennem fremstå som stærkt kvalificerede, men specialisering kan true professionens enhed og endvidere efter-spørger arbejdsmarkedet ofte generalister. [Professionalisering, 2005, s. 53-54]

Dette dilemma har landinspektøruddannelsen forsøgt undgået ved at lade den 5-årige uddannelse opdele i en fælles generel del, hvorefter der følger en specialisering. Dermed kombineres specialistkompetencer med

kompetencer, der omfatter hele professionens område, hvilket giver en optimalt udbytte, og som medfører en profil som specialiserede generalister, hvor de landinspektørstuderende kan tilpasse deres uddannelse til at stemme overens med de personlige ønsker, som den enkelte har [Professionalisering, 2005, s. 56]. Dette sikrer en bred profil, der kan anvendes i både det offentlige og det private erhverv, men samtidig giver det muligheder for den enkelte landinspektørstuderende til at opdyrke og tilegne sig specifikke kompetencer. Hermed giver uddannelsesstrukturen den studerende det første valg af den faglighed og profil, som senere skal udvikles og anvendes i forbindelse med en eventuel rådgivningssituation.

Specialiststatusen er dog noget som nyuddannede og yngre landinspektørassistenter er nødt til at tilegne sig gennem erfaringer med de forskellige opgaver, hvilket som oftest medfører en tilbøjelighed til at følge teoretiske anvisninger indtil de når op på ekspertniveau. Det, der gør landinspektøren til ekspert, er, det at være i stand til at gøre det rigtige uden at tænke over, hvorfor vedkommende gør det. [Professionalisering, 2005, s. 53] Teoriens rolle i landinspektørprofessionen er ikke blot at kunne handle i praksis, men nærmere at lære landinspektøren at forstå, analysere og kritisere måden tingene gøres på i praksis, og er dermed en forudsætning for landinspektørens specialiststatus.

### **Autonomi**

Landinspektørernes eneret og specifikke viden resulterer i, at landinspektøren er den eneste, der har den tilstrækkelige indblik til at udføre arbejdet indenfor landinspektørens arbejdsfelt, og dermed resultere de privilegier, som professionen medfører, også i en forventning om, at landinspektørerne varetager samfundets interesser på en hensigtsmæssig måde og selv opstiller kriterier for arbejdets udførelse. Dermed giver professionen og de medfølgende privilegier landinspektørerne mulighed for selv at definere fagligheden

og opførelsen. Autonomien til dette skyldes fortrinsvist, at politikkerne og borgerne ikke har en tilstrækkelig forståelse af arbejdsfeltet og opgaverne til at regulere området, hvorfor ansvaret for de faglige normer og opførelse overlades til de erhvervsdrivende, der besidder den nødvendige forstand og særlige ekspertise. [Professionalisering, 2005, s. 94]

Selvom landinspektørprofessionen i høj grad arbejder uafhængigt af politiske hensyn og at autonomien har medført, at professionen har opstillet krav til landinspektørens opførelse og de ydelser, der udføres, udelukker det dog ikke, at landinspektørens arbejde er underlagt nogle overordnede retningslinier via Landinspektørloven [Professionalisering, 2005, s. 71]. Landinspektørlovens regulering af landinspektørens arbejde og opførelse har udelukkende til hensigt at sikre en professionel opførelse fra landinspektøren inden for den uddelegerede samfundsmæssige opgave, som eneretten omfatter. Foruden denne sikring og selve retten til at udføre arbejdet stiller Landinspektørloven ikke specifikke krav til hverken hvordan arbejdet skal udføres eller hvilke opgaver landinspektøren skal deltage i. Dog kræves der, at hver afdeling i en landinspektørvirksomhed skal besidde den nødvendige faglighed gennem kravet om en ledelse af en beskikket landinspektør. [Landinspektørloven, 2006, § 4b]

Landinspektørerne kan dermed gennem deres autonomi selv vælge at deltage i de arbejdsopgaver, som de ønsker, men hvis arbejdet falder inden for landinspektørbeskikkelsens område skal Landinspektørlovens bestemmelser omkring god landinspektørskik opfyldes. Derudover skal landinspektøren til enhver tid overholde professionens interne regelsæt for det kollegiale sammenhold. Landinspektørens rådgivning bliver dermed ikke begrænset yderligere af de gældende regler i forhold til autonomien, eftersom de arbejdsopgaver, der deltages i, allerede er berørt af de gældende regler.

### **Monopolstilling**

Uddelegeringen af den samfundsmæssige opgave i tilknytning til det matrikulære arbejde og dermed eneretten til at beskæftige sig med det arbejde har medført, at landinspektøren har opnået et vidensmonopol, som andre ikke besidder [Professionalisering, 2005, s. 21]. Selve vidensområdet er dog ikke begrænset i forhold til andre faggrupper igennem andet end den praktiske anvendelse af vidensområdet, som er udelukket gennem kravet om beskikkelse. Landinspektørerne har dermed en unik viden, som er opøvet gennem den mangeårige praktiske tilgang til arbejdet, og som andre kun besværligt og uforholdsmæssigt har mulighed for at tilegne sig. Endvidere må det forventes, at andre faggruppes motivation til at opdyrke denne viden ikke er udbredt pga. eneretten til de matrikulære arbejder. Dette gør landinspektøren til den med de bedste muligheder og den mest hensigtsmæssige rådgiver inden for området gennem sine kvalifikationer, erfaringer, ekspertviden og etik.

Selve vidensmonopolet er endvidere et resultat af uddannelsesstrukturen, hvor Aalborg Universitet er eneste vidensinstitution inden for dette fagområde, og hvor landinspektørviden kan tilegnes.

Monopolstillingen gennem eneretten medfører dog samtidig en forpligtigelse overfor samfundet i forbindelse med varetagelsen af arbejdet. Dette skyldes, at landinspektøren gennem monopolet fungerer som samfundets forlængede arm og lydige instrument inden for det matrikulære felt, hvilket også er en af grundene til at Landinspektørlovens regulering er forholdsvist overordnet, og at professionen internt tillades en høj grad af autonomi i forbindelse med rammerne for arbejdet. Landinspektørens rolle som garant for almenvellet og retssikkerheden er dermed et udtryk på baggrund af uddannelse, erfaringer og status for at kunne holde sig distanceret og neutrale overfor deres klienter

og at den professionelle opførsel til hver en tid medvirker til at udføre politikernes ønsker. [Professionalisering, 2005, s. 71] Dette omfatter bl.a., at landinspektøren har en forpligtigelse til at stille deres viden og kunnen til rådighed som en service for klienten. [Professionalisering, 2005, s. 69]

Vidensmonopolet er ikke en begrænsning for landinspektørens arbejde og muligheder for at udføre rådgivning, da landinspektørens viden ikke udelukkende er knyttet til det matrikulære arbejde, men også omfatter en mere generel tværfaglig indsigt, der kan anvendes i forskellige rådgivningssituationer. Landinspektørens beskikkelse og de med følgende krav forhindrer dog ikke landinspektøren i at udføre arbejde og rådgivning inden for andre fagområder. Beskikkelsen medfører udelukkende krav til det arbejde landinspektøren, som den eneste gruppe, kan udføre, men derudover skal landinspektørens rådgivning opfylde de samme krav som andre faggrupper, hvilket medfører, at rådgivningen i praksis kan sælges til kunden.

### **Service-orientering**

Til gengæld for eneretten til det matrikulære arbejde og autonomien til at fastsætte rammerne for sit arbejde har landinspektøren varetaget de uddelegerede samfundsmæssige opgaver i forbindelse med det matrikulære arbejde på en sådan måde af professionen nyder en troværdighed og anerkendelse som professionelle. Landinspektørprofessionen arbejder ud fra en opfattelse af, at eneretten og autonomien medfører en forpligtigelse overfor samfundet, hvilket kun kan opfyldes gennem en rolle som uvildig rådgiver. Dermed skal landinspektøren tilbyde et arbejde, hvor landinspektøren uden at skelne til egne hensyn tilbyder den bedste løsning for klienten eller samfundet. [Professionalisering, 2005, s. 21]

Landinspektørprofessionen er gennem Landinspektørloven underlagt en ramme,

der har til hensigt at sikre en forsvarlig og hensigtsmæssig udførelse af arbejdet, hvilket kommer til udtryk i kravet om, at landinspektørvirksomhederne ikke må ledes af ikke-fagkyndig personer og efter økonomiske interesser. Hermed kan det forventes, at landinspektøren gennem sin rådgivning ikke stiller sin sagkundskab og kompetencer til rådighed for særinteresser. [Professionalisering, 2005, s. 21]

Landinspektørprofessionen er gennem eneretten på det matrikulære arbejde forpligtet til at yde samfundet en service om, til hver en tid at varetage de opgaver, der ønskes udført. Selvom de enkelte landinspektørvirksomheder kan frasige sig den enkelte opgave i første omgang har landinspektørprofessionen ikke mulighed for at undlade at udføre opgaven, hvis Miljøministeren pålægger en virksomhed at udføre arbejdet. [Landinspektørloven, 2006, § 6]

### **Selv-kontrol**

Landinspektørprofessionen har på baggrund af sin særlige viden, der er uundværlig for samfundet, men som samtidig er så specialiseret, at hverken borgere eller politikere ikke har forudsætninger til at kontrollere den, opnået en forpligtigelse til selv at foretage kontrollen af eget arbejde. Dermed er anerkendelsen af professionen som eksperter forpligtigende for at landinspektøren selv skal holde styr på egne rækker og håndhæve den faglige etik. [Professionalisering, 2005, s. 92] Dermed er det ikke samfundets officielle instanser, der i første omgang udøver og varetager kontrollen landinspektørernes praksis. Varetagelsen af professionens ve og vel sker med udgangspunkt i de af professionens faglige sammenslutning – DdL – opstillede moralkodeks for god landinspektørskik og for de kollegiale forhold, som bliver behandlet i afsnittet 5.3 Landinspektørens ansvar.

### **5.2.3 Opfattelse af landinspektørprofessionen**

Landinspektørens profession opfattes i samfundet, som en profession med en specialiseret viden, der skal anvendes til opfylde nogle bestemte funktioner i samfundet. Landinspektøren bliver gennem en lang uddannelse en specialiseret generalist med specialistkompetencer indenfor planlægning, ejendomsjura og teknisk opmåling. Landinspektørerne har fået uddelegeret det matrikulære arbejder, og det medfører nogle forventninger til det udførte arbejde. Det skal bl.a. udføres på et ensartet niveau, der dels er fastlagt igennem lovgivningen, men også igennem interne krav til professionen og professionens selvopfattelse. Der er en forventning om, at landinspektøren er distanceret i sit arbejde, som betyder, at landinspektøren skal være objektiv og ikke må have væsentlig interesse i sagen. Det betyder endvidere, at landinspektøren skal udføre den samme ydelse overfor kunder – store som små – og at der er en forventning om, at landinspektøren kan rådgive indenfor sit kerneområde. For at sikre, at landinspektørens arbejde opfylder forventningerne til professionen har landinspektørerne deres eget interne system for selv-kontrol, der vurderer, om arbejdet er opfyldt på et tilstrækkeligt professionelt niveau.

### **5.3 Landinspektørens ansvar**

Foruden opfattelsen af landinspektørprofessionen har også det ansvar, der knytter sig til landinspektørens arbejde stor betydning for hvilke muligheder landinspektøren har for at udøve sin rådgivning. De krav og forventninger, der følger med ansvaret har betydning for rådgivningsydelse, som landinspektøren kan deltage i, men også i forhold til den måde, som den enkelte rådgivningsopgave kan udføres på. For at forstå den ramme, som landinspektørens rådgivning er underlagt, er det nødvendigt at afklaring af de overordnede krav, som knytter sig til

landinspektørens rådgivning, der fastsættes i lovgivningen og i den interne regulering af landinspektørens arbejde. Overtrædes disse bestemmelser kan landinspektøren gøres ansvarlig for sin rådgivning.

### 5.3.1 God landinspektørskik

I Landinspektørloven er der fastsat en række bestemmelser for landinspektørens arbejde, der skal sikre, at landinspektøren lever op til et professionelt ansvar, så kunden ikke bliver skuffet over landinspektørens arbejde. Selve begrebet god landinspektørskik er ikke direkte defineret i lovgivningen, da det kun er påkrævet, at landinspektørerne skal iagttage god landinspektørskik ved deres arbejde. Som resultat af dette har DdL gennem interne love og vedtægter fastsat regler for, hvordan god landinspektørskik skal opfattes, og enhver, der er medlem af DdL, skal følge dette under alt udført arbejde [Vedtægt for landinspektørvirksomhed, 2000, s. 1]. God landinspektørskik opdeles i regler for kollegialitet, etisk grundlag, aftaler, vederlag og forsikringspligt [Landinspektørloven, 2006, (32)]. I det følgende vil god landinspektørskiks betydning for landinspektørens rådgivning blive gennemgået ud fra denne opdeling for at fastlægge, hvad der er afgørende for den måde, som landinspektøren skal udføre rådgivningen på.

Landinspektørloven regulerer kun arbejdsopgaver, som landinspektørerne har eneret på at udføre gennem kravet om beskikkelse, og dermed ikke eventuelle rådgivningsopgaver, der ikke er forbundet med matrikulære arbejder. Eftersom landinspektøren udfører en række opgaver, som ikke er matrikulære arbejder, ønsker DdL ikke, at der skal opstå tvivlsspørgsmål om dette arbejde, og har derfor valgt at stille det som et krav i foreningens interne vedtægter, at medlemmerne har pligt til at iagttage god landinspektørskik i alt deres arbejde, og dermed også ved rådgivningsydelse. [Vedtægt for landinspektørvirksomhed, 2000,

s. 1]

#### **Etisk grundlag**

Landinspektøren skal gennem sit arbejde stille sin viden og erfaring til rådighed for kunden, så opgaven løses på en faglig og økonomisk forsvarlig måde. Endvidere må den viden, som landinspektøren opnår igennem sit arbejde ikke misbruges, hvilket betyder, at landinspektøren ikke må bruge ikke-offentligt tilgængelige dokumenter i sit arbejde, som landinspektøren har fået kendskab til igennem andre arbejdsopgaver med offentlig eller privat planlægning samt andre forhold. [Vedtægt for landinspektørvirksomhed, 2000, § 3]. Det sikrer, at kunden kan have tillid til landinspektørens rådgivning, da landinspektøren derfor er forpligtet til udføre sit arbejde på en professionel måde.

#### **Kollegialitet**

Landinspektøren må ikke direkte eller indirekte forsøge at skade en kollegas anseelse eller virksomhed, og endvidere skal en landinspektøren altid søge en kollegas sag oplyst inden vedkommende udtaler sig om eller ændre en kollegas arbejde. Kollegaen skal samtidig udlevere det relevante materiale, hvis vedkommende er medlem af foreningen [Vedtægt for landinspektørvirksomhed, 2000, § 4]. Den kollegiale adfærd har ikke umiddelbart betydning for den rådgivning landinspektøren kan udføre, men kravene har betydning for hvordan landinspektøren skal agere overfor kollegaer i forbindelse med deres rådgivning.

#### **Aftaler**

Inden rådgivningen udføres skal der træffes nærmere aftale med kunden om omfanget af landinspektørens rådgivningsydelse. Aftalen behøver ikke at være skriftlig, men hvor det skønnes hensigtsmæssigt - eksempelvis ved større opgaver - bør aftalen udføres skriftligt, og landinspektørens ansvarsområde bør endvidere aftales, når der er flere rådgivere impliceret i opgaven [Vedtægt for

landinspektørvirksomhed, 2000, § 5]. Det betyder, at der skal skabes en enighed mellem kunden og landinspektøren om omfanget af den rådgivning som landinspektøren skal udføre, så der efterfølgende ikke opstår tvivl eller splid om ydelsens omfang.

### **Vederlag**

Landinspektøren er berettiget og forpligtet til at opkræve et vederlag, som dækker en forsvarlig gennemførelse af opgaven og en fyldestgørende varetagelse af klientens interesser. Dette kan landinspektøren eventuelt sikre enten ved at kræve et beløb deponeret inden opgaven udføres eller ved at tilbageholde en række dokumenter indtil kunden har betalt. Landinspektøren er endvidere berettiget til at kræve betaling for en del af en rådgivningsydelse, hvis kunden annullerer aftalen eller opgaven af andre grunde ikke kan gennemføres, som ikke kan lægges landinspektøren til last. [Vedtægt for landinspektørvirksomhed, 2000, § 7] Vederlaget har ikke direkte betydning for den rådgivning som landinspektøren kan udføre, men det betyder, at landinspektøren er forpligtet til at tage et vederlag for sine rådgivningsydelser.

### **Forsikringspligt**

Landinspektøren er i forbindelse med sin rådgivning ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler for skader, som skyldes landinspektørens eller dennes medarbejders fejl og undladelser. Endvidere er vedkommende forpligtet til at være ansvarsforsikret på forsikringsvilkår, der mindst svarer til betingelserne og forsikringssummen for Landinspektørernes gensidige Erhvervsansvarsforsikring. [Vedtægt for landinspektørvirksomhed, 2000, § 8] Kravet om, at landinspektøren skal være ansvarsforsikret, jf. afsnit 2.2.6 Forsikringskrav, betyder, at kunden kan have fuld tillid til den rådgivning landinspektøren yder, og er sikret erstatning, hvis rådgivningen udføres på et mangelfuldt grundlag eller det fører til

et økonomisk tab for kunden.

Ud over de interne retningslinier i Vedtægt for landinspektørvirksomhed kan landinspektørens rådgivning være reguleret gennem Lov om juridisk rådgivning<sup>10</sup>, hvorfor de bestemmelser, som har indflydelse på landinspektørens rådgivning, vil blive klarlagt i det efterfølgende.

### **5.3.2 God juridisk rådgivningsskik**

Lov om juridisk rådgivning er en ny lov fra 2006, som efter ophævelsen af forbuddet mod markedsføring af juridisk rådgivning erstatter Vinkelskriverloven<sup>11</sup>. Loven indeholder en række bestemmelser om god skik for juridisk rådgivning, som alle, der i erhvervsmæssigt øjemed udfører juridisk rådgivning skal overholde, hvis rådgivningen udgør hovedydelsen af en arbejdsopgave. Dermed fungerer loven som et supplement til reglerne for god landinspektørskik ved rådgivningsydelser.

Rådgiveren skal udføre sit arbejde redeligt og loyalt over for kunden, hvilket medfører, at rådgivningen skal være relevant, retvisende og fyldestgørende. Endvidere skal rådgiveren udføre sagen med den fornødne hurtighed og løbende holde kunden orienteret om sagens forløb [Bekendtgørelse om god skik for juridisk rådgivning, 2005, § 2]. Det betyder, at landinspektøren ikke må misbruge kundens tid og penge, og dermed minder det etiske grundlag meget om det etiske grundlag i god landinspektørskik, hvorfor Lov om juridisk rådgivning overordnet ikke ændrer på den tilgang, som landinspektøren allerede har til sin rådgivningen.

Lov om juridisk rådgivning adskiller sig fra landinspektørens eksisterende retningslinier især i forbindelse med aftaler, hvor alle rådgivningsaftaler skal udføres skriftligt og indeholde en række

<sup>10</sup> Lov nr. 419 af 09/05/2006 Lov om juridisk rådgivning

<sup>11</sup> LBK 565 af 28/08/1986 Bekendtgørelse af lov om ydelse af juridisk bistand samt om inkasso- og detektivvirksomhed m.v.

forudbestemte oplysninger, som rådgiverens uddannelsesmæssige baggrund, timepris og forsikringsforhold. Endvidere må landinspektøren ikke modtage betroede midler fra kunden eller på kundens vegne, og landinspektøren er også pålagt tavshedspligt i forbindelse med sin rådgivning, hvilket er en skærpende af landinspektørens rolle som rådgiver.

Det er indenfor disse overordnede krav, at landinspektøren skal udføre sin rådgivning, men når landinspektøren ikke overholder disse krav kan vedkommende gøres ansvarlig for rådgivningen. Det ansvar, som landinspektøren kan blive pålagt, omfatter dels et disciplinært ansvar, et civilretligt erstatningsansvar og et strafferetligt ansvar.

I det følgende vil det civilretlige erstatningsansvar og det disciplinære ansvar blive behandlet i forhold til landinspektørens rådgivning for at klarlægge de faktorer, som kan betyde, at landinspektøren bliver ansvarlig for sin rådgivning. Det strafferetlige ansvar fremgår af Landinspektørlovens § 8, hvor det fremgår, at landinspektøren kan blive idømt bødestraf, hvis landinspektøren ikke overholder straffelovens regler.

### 5.3.3 Disciplinært ansvar

Landinspektørernes interne selv-kontrol kan idømme landinspektørerne et disciplinært ansvar, hvis det udførte arbejde ikke lever op til den professionelle udførelse, som kan forventes af en landinspektør. Den interne domstol udgøres af Landinspektørnævnet, og denne kan idømme landinspektøren disciplinære sanktioner. Endvidere fastsættes de faglige normer af bl.a. Responsumudvalget samt Takstudvalget, hvorfor disse tres betydning for landinspektørernes rådgivning blive gennemgået i det følgende.

#### Landinspektørnævnet

Landinspektørnævnet kan kun behandle klager over landinspektørens udførte

arbejde, når arbejdsopgaven forudsættes udført af en landinspektør med beskikkelse. Det betyder, at Landinspektørnævnet kun kan tage stilling til landinspektørens disciplinære ansvar, når en del af rådgivningsydelsen vedrører matrikulære arbejder. Landinspektøren kan blive idømt sanktioner af Landinspektørnævnet, hvis landinspektøren har tilsidesat de pligter, som er fastsat i forbindelse med de matrikulære arbejder i bl.a. Landinspektørloven.

Landinspektørnævnet kan idømme landinspektøren sanktionsmulighederne: advarsel, irettesættelse, bøde eller frakendelse af beskikkelsen i 1-5 år eller indtil videre. Landinspektørnævnet kan dog ikke pålægge landinspektøren at udbedre fejl og mangler ved en opgave, hvorved landinspektøren ikke kan blive pålagt at foretage ny rådgivning. Overtrædelse af pligter i forbindelse med rådgivning kan endvidere idømmes de almindelige sanktioner, som Landinspektørnævnet anvender.

[www.ddl.org, 01-05-07]

#### Responsumudvalget

Responsumudvalget behandler klager over alle slags arbejder som landinspektører, der er medlem af DdL, udfører. Det betyder bl.a., at klager over landinspektørens rådgivning behandles af Responsumudvalget, der vurderer, om kvaliteten af landinspektørens arbejde er tilfredsstillende. Responsumudvalget har ikke mulighed for at pålægge landinspektøren sanktioner ligesom Landinspektørnævnet, men Responsumudvalgets udtalelse har alligevel stor betydning for bedømmelsen af landinspektørens ansvar. Udtalelsen fra Responsumudvalget vil kunne indgå i samlet vurderingen af en sag i landinspektørens forsikringsselskab eller i en retssag, og dermed kan udvalgets udtalelse få betydning for, hvorvidt landinspektøren er erstatningsansvarlig.

Når landinspektørens arbejde ikke lever op til den kvalitet, der kan forventes af arbejdet

og udførelsen, kan Responsumudvalget henstille til, at landinspektøren udbedre det udførte arbejde. Denne henstilling vil ofte blive fuldt af landinspektøren, og dermed er Responsumudvalget med til at sætte en standard for den kvalitet landinspektørens arbejde skal leve op til.

[www.ddl.org, 01-05-07]

### **Takstudvalget**

Takstudvalget har ikke direkte noget at gøre med den rådgivningsydelse, som landinspektøren udfører, men Takstudvalget skal sikre, at landinspektørens takster er på et rimeligt niveau i forhold til den ydelse landinspektøren leverer. Takstudvalget vurderer klager over landinspektørens honorar uanset arbejdes art eller omfang, og denne vurdering kan anvendes af kunden til at vurdere om landinspektørens honorar er rimeligt, eller sagen bør indbringes for domstolen. Takstudvalgets vurdering vil dog ofte blive efterlevet af landinspektøren, hvis udvalget ikke mener, at landinspektørens takster er rimelige, og dermed er Takstudvalget med til at sætte et niveau for landinspektørens vederlag [www.ddl.org, 01-05-07]. Det betyder, at kunden har mulighed for at få afprøvet om landinspektøren derved lever op til sit professionelle ansvar, og kræver det, der kan forventes.

### **5.3.4 Civilretligt erstatningsansvar**

I de tilfælde hvor landinspektørens arbejde ikke lever op til den kvalitet, der kan forventes, eller hvor landinspektøren har givet kunden garantier eller på anden måde kan blive gjort ansvarlig overfor kunden, kan landinspektøren blive idømt erstatningsansvar. I vurderingen af om landinspektøren er erstatningsansvarlig, bliver der lagt vægt på om culpa-normen er overtrådt eller om landinspektøren har givet garantier. Den betydning, som dette erstatningsansvar har for landinspektørens rådgivning, vil blive gennemgået i det følgende i forhold til culpa-ansvaret og objektivt-ansvaret, samt Land-

inspektørernes gensidige Erhvervsansvarsforsikring, som dækker erstatningsansvaret for hovedparten af landinspektørvirksomhederne. Ud fra denne gennemgang vil det civilretlige erstatningsansvars betydning for den rådgivning, som landinspektøren udfører, blive belyst.

### **Culpa-ansvar**

Culpa indebærer, at landinspektøren har foretaget noget uagtsomt, noget forsætligt eller en undladelse i forbindelse med arbejdet, hvilket kan gøre vedkommende erstatningsansvarlig [Landinspektøransvaret, 1981, s. 5]. I vurderingen af om landinspektøren er erstatningsansvarlig for det udførte arbejde, vurderes dette i forhold til den faglige målestok, der er for at udføre ydelsen. Den faglige målestok betegnes ofte 'bonus pater', som omfatter den måde en fornuftig landinspektør normalt vil udføre arbejdet på. Det er hovedsageligt igennem domstolens afgørelser, at dette niveau bliver fastlagt, hvor dommerne i deres afgørelser bl.a. lægger vægt på, om de kollegiale principper i Vedtægt for landinspektørvirksomhed er overholdt. De kollegiale vedtægter er kun gældende for medlemmer af DdL, men efterhånden som retningslinierne i vedtægten er blevet almindeligt anerkendt, er normerne blevet bindende for enhver praktiserende landinspektør [Landinspektøransvaret, 1981, s. 8]. Det betyder, at landinspektøren kan blive erstatningsansvarlig for rådgivningen, hvis den ikke lever op til det niveau, som en fornuftig og omhyggelig landinspektør vil udføre rådgivningen på, hvilket bl.a. indebærer, at god landinspektørsik er overholdt.

Der kan i afgørelsen endvidere lægges vægt på, om det udførte arbejde opfylder god kutyme og sædvane for denne ydelse, hvor der i vurderingen af overskridelse af disse normer bliver lagt vægt på, om hvorvidt god landinspektørsik er opfyldt. En overskridelse af god landinspektørsik er ikke ensbetydende med, at landinspektøren



bliver erstatningsansvarlig, eftersom kunden ikke nødvendigvis har lidt et økonomisk tab. Omvendt er det heller ikke sikkert, at et økonomisk tab for kunden medfører, at landinspektøren er erstatningsansvarlig for det udførte arbejde, da der er stor forskel på principperne for god og hensigtsmæssig landinspektørvirksomhed og de minimums krav, som kan føre til et erstatningsansvar. Landinspektøren vil derimod ved tilsidesættelse af god landinspektørskik kunne blive idømt disciplinære sanktioner, men det er ikke direkte forbundet med erstatningsansvaret. [Landinspektøransvaret, 1981, s. 8]

Det arbejde, som landinspektøren udfører, skal leve op til det faglige niveau, der må kunne forventes af landinspektøren. Det betyder, at en landinspektør kan blive erstatningsansvarlig, for fejltagelser, der skyldes ukendskab til fremgangsmåden og som en professionel rådgiver har landinspektøren pligt til at holde sin viden ajour specielt indenfor kerneområderne. Det er mere uklart, om landinspektøren er erstatningsansvarlig for ikke at holde sin viden ajour indenfor andre arbejdsområder, som landinspektøren ikke arbejder med i det daglige, men det må i disse situationer være afgørende, hvor langt denne viden ligger fra landinspektørernes normale arbejdsområder. Endvidere har det rådgivningsansvar, som landinspektøren påtager sig en afgørende betydning for det omfanget af erstatningsansvaret som landinspektøren kan idømmes. Hvis landinspektøren i forbindelse med sin rådgivning har påtaget sig at undersøge en række specielle bestemmelser i en lov, må det forventes, at landinspektøren udfører denne opgave professionelt gennem en ajourført viden, hvilket dermed også gør landinspektøren fuldt erstatningsansvarlig for rådgivningen. [Landinspektøransvaret, 1981, s. 12]

Det ansvar, som landinspektøren kan pålægges i forbindelse med rådgivningen,

er, bl.a. bestemt af den rekvisition kunden laver. Landinspektøren kan ikke pålægges et erstatningsansvar for undladelser, hvis der ikke foreligger en rekvisition, idet landinspektøren ikke har pligt til at påbegynde arbejdet af sig selv. Det er aftalen ved rekvisitionen, som bestemmer omfanget af det arbejde landinspektøren skal udføre, og dermed hvilke ydelser landinspektøren kan blive ansvarlig for. Er der ikke givet en fyldestgørende rekvisition bør opgaven løses i det omfang, der svarer til den måde som opgaven traditionelt vil blive løst på. [Landinspektøransvaret, 1981, s. 18] Det kan ved rådgivningsydelser være vanskeligt at definere, hvad en ydelse traditionelt omfatter, og derfor er det vigtigt, at rekvisitionen gøres så klar og utvetydig som mulig.

Landinspektøren kan blive erstatningsansvarlig for rådgivningen, hvis landinspektøren ikke opfylder sin undersøgelses- og vejledningspligt. Det afhænger af den enkelte sag i hvilket omfang landinspektøren bør undersøge sagen, men udgangspunktet er, at sagen skal undersøges i et omfang, som efterfølgende ikke vil give kunden skuffelser. Denne definition er meget løs, men det må forventes, at hvis en sag undersøges i et sådant omfang, som sagen sædvanligvis vil blive undersøgt, vil landinspektøren ikke kunne gøres erstatningsansvarlig for manglende undersøgelse. Det er kun i det tilfælde, hvor kunden rekvirerer en ekstraordinær indsats, at landinspektøren kan blive erstatningsansvarlig for ikke at undersøge sagen tilbundsgående. Det vil i de fleste sager være i kundens interesse, at landinspektøren kun laver en gennemsnitlig undersøgelse af sagens omfang, da sagen ellers vil blive forbundet med større omkostninger, og derfor er landinspektøren ikke erstatningsansvarlig for ikke at udføre en tilbundsgående undersøgelse, medmindre kunden har rekvireret dette. [Landinspektøransvaret, 1981, s. 27]. Det betyder, at landinspektøren skal indhente de fornødne dokumentation for

at kunne rådgive kunden på et tilstrækkeligt niveau, men det kan ikke automatisk forventes, at landinspektøren undersøger alle detaljer i forbindelse med sin rådgivning.

Landinspektøren bør i sin undersøgelse af sagen kontrollere rigtigheden af de oplysninger, som kunden udleverer, ved selv at indhente oplysningerne. Endvidere bør landinspektørens undersøgelse omfatte om sagen vil medføre konflikt med gældende retsregler, som enten kan være private servitutter eller den gældende lovgivning.

I rådgivningen af kunden har landinspektøren ikke pligt til at lave en kritisk vurdering af skønsmæssige spørgsmål, da det må være op til kunden at skønne, hvordan projektet ønskes udført. Landinspektøren skal i sin vejledning holde sig indenfor den gældende lovgivning og må ikke opfordre kunden til at omgå lovgivningen, men landinspektøren kan ikke blive erstatningsansvarlig, hvis kunden efterfølgende vælger en anden løsning, men efterfølgende finder ud af, at landinspektørens løsning havde været bedre.

Landinspektøren kan endvidere blive erstatningsansvarlig for rådgivningen, hvis kunden ikke vejledes om sagens forløb og de klagemuligheder, som kunden har, når tilladelser ikke kan indhentes. [Landinspektøransvaret, 1981, s. 31]

Det er ikke muligt for landinspektøren i forbindelse med rådgivningen at tilbageholde oplysninger for myndighederne om de forhold, der er afgørende for myndighedernes afgørelse, da landinspektøren dermed vil kunne gøres ansvarlig overfor myndighederne. [Landinspektøransvaret, 1981, s. 42] Dermed kan landinspektøren ikke som en del af sin rådgivning tilbageholde oplysninger ved indhentning af tilladelser, men skal oplyse om de forhold, som har betydning for myndighedernes afgørelse.

### **Objektivt-ansvar**

Vælger landinspektøren i forbindelse med sit arbejde at give kunden garantier om, at tilladelse vil kunne indhentes vil

landinspektøren kunne gøres erstatningsansvarlig, hvis garantien ikke kan opfyldes, selvom landinspektøren ikke har overtrådt culpa-normen. Landinspektøren kan ikke blive objektiv erstatningsansvarlig ved alene at udføre arbejdet med at indhente tilladelsen, men landinspektøren skal udtrykkelig garantere, at tilladelsen vil kunne opnås for, at landinspektøren gøres ansvarlig. Erstatningsansvaret kan endvidere blive aktuelt, hvis landinspektøren anvender en uforsvarlig fremgangsmåde eller lignende, som betyder, at resultatet af rådgivningen bliver dårligere end for de gængse metoder. [Landinspektøransvaret, 1981, s. 15] Det betyder, at landinspektøren skal være meget forsigtig med at give garantier i forbindelse med rådgivningen, medmindre landinspektøren er meget sikker på, at de nødvendige tilladelser vil kunne opnås eller lignende.

### **Landinspektørernes gensidige Erhvervsansvarsforsikring**

De fleste landinspektørvirksomheder vælger at være medlem af Landinspektørernes gensidige Erhvervsansvarsforsikring (LgE) for at være dækket i sager om erstatningsansvar, hvor virksomhedens medarbejdere har lavet en uagtsom handling eller en undladelse. Når der bliver lagt sag an imod en landinspektør overtager LgE sagen, og det betyder, at derefter er lagt sag an mod LgE. LgE vil efterfølgende vurderer om landinspektøren har lavet en uagtsom handling eller undladelse, der medfører erstatning, eller om sagen skal afgøres i en retssag. Der bliver i vurderingen fra LgE lagt vægt på om tilliden fra samfundet til landinspektørprofessionen kan bevares. Derfor afklares erstatningsansvaret i forhold til tilliden til landinspektørernes arbejde, og LgE er dermed med til at fastsætte den faglige målestok for landinspektørens ydelser. LgE har en maksimum dækning på 3,8 mio. kr. pr. skade og det betyder, at landinspektørerne ved større risiko er nødt til at få dækket forsikringsbehovet ved et

andet forsikringselskab. Dette kan endvidere være nødvendigt, hvis landinspektøren udfører arbejder, som ikke er i forbindelse med matrikulære sager eller andet sædvanlig landinspektørarbejde. [’Profession og ansvar’ seminar, 02-05-07] Dermed er LgE kun en grundforsikring, der dækker landinspektørens traditionelle arbejdsområder, mens forsikringen ikke umiddelbart vil være dækkende for nye arbejdsområder, som ikke hører til sædvanlig landinspektørarbejde.

### 5.3.5 Opfattelse af landinspektørens ansvar

Landinspektørerne er som udgangspunkt ansvarlige for alt det arbejde de udfører, medmindre landinspektøren tydelig fralægger sig ansvaret for det. Det betyder, at landinspektøren vil være ansvarlig for den rådgivning der udføres, hvilket som udgangspunkt kan føre til et civilretligt erstatningsansvar. Endvidere kan landinspektøren blive pålagt en disciplinær straf af Landinspektørnævnet, hvis landinspektøren ikke lever op til det professionelle niveau, der bl.a. er defineret igennem god landinspektørsikik. Det civilretlige erstatningsansvar kan landinspektøren blive pålagt, når kvaliteten af det udførte arbejde ikke lever op til culpa-normen for det udførte arbejde eller hvis landinspektøren ifalder objektivt ansvar. Culpa-normen bygger på tidligere afgørelser fra domstole og de interne udvalg, og derfor kan det være vanskeligt at afgøre hvilken norm nye ydelser skal leve op til. De fleste landinspektører vælger at forsikre sig mod det civilretlige erstatningsansvar igennem Landinspektørens gensidige Erhvervsansvarsforsikring, der dækker de matrikulære arbejder og andet sædvanlig landinspektørarbejde.

## 5.4 Landinspektørens rådgivningsrolle

I Danmark udføres de matrikulære arbejder fortrinsvist af den privatpraktiserende landinspektør med beskikkelse, men denne opgave kan som udgangspunkt også

udføres som en offentlig opgave. Hvorvidt landinspektøren er en offentlig eller privat landinspektør har dog en betydning for den rådgivning, som vedkommende kan udføre, og derfor har dette også betydning for forståelsesrammen af landinspektørens rådgivning. I det følgende vil betydningen af den privatpraktiserende landinspektør derfor blive analyseret med fokus på den rådgivning, som landinspektøren har mulighed for at udføre.

Landinspektøren er som nævnt privatpraktiserende i Danmark, men der er dog flere steder, hvor det enten har været eller stadig er en offentlig myndighed, der varetager hele arbejdet vedrørende det matrikulære samt beslægtet arbejde, som resultat af historiske årsager. Dette system har tidligere været gældende i Sønderjylland og findes i dag i Københavns og Frederiksberg kommuner, men systemet er efterhånden på vej til at blive afviklet.

Diskussionen om det matrikulære arbejde skal udføres som en offentlig eller en privat opgave har i de senere år fortrinsvist omhandlet at fremme konkurrencen, da systemet som en offentlig opgave efter Konkurrencerådets mening er ufleksibelt og forbundet med større omkostninger [Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende matrikulære arbejder og landinspektørvirksomhed, 2004, s. 13]. Endvidere pointerer Konkurrencestyrelsen, at en ændring af dette til den privatpraktiserende landinspektør vil betyde, at udarbejdelsen af matrikulære arbejder bliver ens over hele landet. I diskussionen har fordele og ulemper ved en ændring til den privatpraktiserende landinspektør haft en utrolig lille betydning, da diskussionen næsten udelukkende har omhandlet øgede konkurrenceforhold.

### 5.4.1 Landinspektøren som buffer

Argumenterne for en privatpraktiserende landinspektør var derimod fremme i forbindelse med ændringen af Udstykningsloven tilbage i 1962, hvor landinspektøren

arbejde med de matrikulære arbejder blev udvidet med indhentning af offentligretlige erklæringer. Inden denne lovændring blev vedtaget, var det ofte et problem ved de matrikulære arbejder, at de nødvendige tilladelser fra de offentlige myndigheder ikke var indhentet inden sagen blev approberet. Dermed kunne den matrikulære ændring være formålsløs, hvis den ønskede anvendelse af arealet ikke efterfølgende kunne tillades. For at undgå denne situation blev det med lovændringen vedtaget, at landinspektøren, som en del af den matrikulære sag, også skulle indhente de nødvendige tilladelser fra myndighederne. Dermed aflaster landinspektøren de offentlige myndigheders sagsbehandling ved at indhente disse tilladelser inden sagen bliver approberet. [Matrikelkommissionens betænkning, 1962, s. 13]

Landinspektøren er derved blevet til en buffer mellem klienten og de offentlige myndigheder, og det har stillet nye krav til den måde landinspektøren skal udføre arbejdet på. Det kræver bl.a., at landinspektøren har kendskab til den aktuelle lovgivning og de bestemmelser, der er gældende på det aktuelle areal, hvorved klienten kan få en så omfattende rådgivning, at det kan vurderes om, de nødvendige tilladelser vil kunne opnås. Samtidig skal landinspektøren oplyse de offentlige myndigheder om alt, som kan have betydning for myndighedens afgørelse af sagen. Dermed er der forbundet store forventninger til det arbejde landinspektøren udfører, hvilket har gjort det været nødvendigt med en regulering af landinspektørens arbejde i bl.a. Landinspektørloven. [Matrikelkommissionens betænkning, 1962, s. 13]

Varetagelsen af denne opgave har en væsentlig værdi for både klienten og de offentlige myndigheder, da klienterne hurtigt kan en rådgives om de nødvendige tilladelser med al sandsynlighed vil kunne indhentes, hvorved klienten kan spare udgifterne på de

matrikulære ændringer, hvis de nødvendige tilladelser ikke kan opnås, og samtidig skal myndighederne kun foretage sagsbehandling i sager, som vil kunne realiseres og vil derfor spare sagsbehandlingstid. Kravet om, at de nødvendige tilladelser skal indhentes inden den matrikulære sag kan approberes, er endvidere med til at skabe tillid til det matrikulære system, da det kun er de projekter, som der kan realiseres, som bliver approberet. Uddelegeringen af opgaven til de private landinspektører er en billig løsning for de offentlige myndigheder, da landinspektørerne bliver honoreret for deres rådgivning af klienterne.

Dermed er der en forventning om, at landinspektøren rådgiver klienten, som en del af den standardservice, der følger med de matrikulære arbejder. Det er dog samtidigt muligt for landinspektøren at anvende de tilegnede kompetencer i andre rådgivningsydelser, hvilket kan være omkring de muligheder, der er for at opdele en ejendom i nogle enheder eller hvordan grundstørrelsen på en række ejendomme vil kunne ændres for at skabe plads til en ekstra ejendom. Denne rådgivning vil den privatpraktiserende landinspektør kunne kræve honoreret af klienten, hvilket ikke i samme grad vil være muligt for en offentligt ansat landinspektør.

#### **5.4.2 Privatisering af landmålerstanden i Norge**

Diskussionen af fordele og ulemper ved den privatpraktiserende landinspektør har endvidere været debatteret i Norge i forbindelse med ændringen af den norske matrikellov, hvor hensigten var at opdele arbejdet med de matrikulære ændringer i to – en reel myndighedsdel og en servicedel, hvor sidstnævnte skulle gives fri for private landmålere på lige fod med kommunen. [Høringsnotat, 2006, s. 2] Dette blev dog ændret efter regeringsskiftet, hvorved kommunerne fik mulighed for at fastholde

deres monopol på opmålingsarbejdet, da regeringen mente, at en kommunal ydelse ville sikre et ensartet tilbud over hele landet og fastholde retssikkerheden i forhold til ejendomsregistreringen. [Pressemelding, 21-08-06, s. 1]

Opbygningen af det norske matrikulære system minder i høj grad om det danske bortset fra, at landinspektørarbejdet i Norge udføres af den kommunale myndighed. Eftersom forholdene i Danmark og Norge er umiddelbart sammenlignelige, kan en lang række af de overvejelser og argumenter, der har været diskuteret i forbindelse med den eventuelle privatisering af landinspektørarbejdet i Norge direkte anvendes, som argumentation for betydningen af forholdene i Danmark.

Derfor vil en række af de bagvedliggende overvejelser, som der har været diskuteret omkring denne lovændring blive klarlagt i det følgende for hvad der gør sig gældende for henholdsvis den offentlige landinspektør og den private i forbindelse med rådgivningsydelsen.

### **Rådgivningsydelse**

En af intentionerne i Norge med opdelingen af kommunernes myndighedsopgave i en decideret myndighedsopgave, der omfatter registreringen i matriklen, og en serviceydelse, der omfatter afmærkning, opmåling og andet tilhørende arbejde, har været, at opmålingsarbejdet kan udføres af private landmålervirksomheder. Det er fremført som argument i debatten, at ændringen vil give borgerne en mere optimal service i de matrikulære sager end tilfældet er med den kommunale varetagelse i dag [NOU 1999:1, 1999, s. 16].

Et andet punkt, der er fremhævet i debatten er, at en privat landmålerprofession vil kunne rådgive borgerne i en række ejendomsfaglige spørgsmål, som ikke er en del af opmålingsarbejdet. Det er ejendomsfaglige spørgsmål, hvor der med udgangspunkt i landmålerens kompetencer kan rådgives om de muligheder, der er for at udnytte en ejendom,

ejendomsfaglige vurderinger i forbindelse med planlægning, deltage i forhandlinger på grundejeres vegne med naboer, kommunen og andre myndigheder samt afklaring af vejret, hegnsforhold og andre brugsrettigheder [Kart og plan, 2006, s. 30]. Dette er opgaver, som den privat praktiserende landinspektør i Danmark i dag udfører, men det er en rådgivning som ikke eksisterer i det norske system, da det er et offentligt system. Det er dog en ydelse, som samfundet efterspørger, og som en privatisering af landmåleren vil kunne være med til at løse.

Dermed er argumentet for en privatisering, at det vil give borgerne en bedre service, da der bliver fri konkurrence mellem de enkelte landmålere, og samtidig vil landmålerne gennem en privatisering kunne udføre en mere omfattende rådgivning af borgerne i ejendomsfaglige spørgsmål, hvilket ikke er muligt med offentligt ansat landmålere.

### **Objektivitet**

Det har været intentionen i debatten i Norge at sikre, at alle involverede parter kan have tiltro til landmålerens arbejde udføres objektivt og loyalt i forhold til offentlige og private interesser og med den nødvendige juridiske og tekniske kvalitet [Høringsnotat, 2006, s. 2] Det har i det eksisterende norske system været et problem, at kommunerne varetager både myndighedsopgaven og opmålingsarbejdet, eftersom der ikke er klare grænser mellem hvad, der er en myndighedsopgave og hvad, der er ekstraydelse [Ot.prp. nr. 70, 2005, s. 18]. Dermed kan der nemt opstå tvivl omkring objektiviteten hos den kommunale landmåler, eftersom vedkommende både skal rådgive grundejeren om hvilke muligheder, der er for ejendommen, og samtidig varetage kommunens interesser. En opdeling af kommunens opgaver i to dele kan dermed medvirke til, at der ikke længere kan opstå tvivl om, hvilke interesser kommunens medarbejder varetager - så længe den enkelte landmåler ikke vil kunne udføre begge sider af opgaven.

Det har endvidere været et argument for en privatisering af landmåler-tjenesten, at det vil give en lang række fordele for grundejeren, eftersom der umiddelbart gælder andre begrænsninger for en tjenestemand end for en privat konsulent for, hvor aktivt den enkelte kan tillade sig at være som hjælper for grundejeren i diskussionerne med naboer, kommunen og andre myndigheder. "Gode" kommuner kan sagtens give god service i mange sager, men det ligger i sagens natur, at en kommunal landmåler ikke vil kunne være rådgiver og talsmand for grundejeren på samme måde som en privat landmåler, hverken i undersøgelsesfasen eller gennemførelsen af arbejdet. [Kart og plan, 2006, s. 31] Dette skyldes, at tjenestemanden er bundet af forpligtelser overfor sin arbejdsplads vedrørende varetagelse af overordnede hensyn, hvorfor dobbeltrollen er en begrænsning for selve omfanget af rådgivningen. En privat rådgiver er derimod i realiteten ikke bundet af andre hensyn end at rådgive om hvad, der lovligt kan lade sig gøre, og vedkommende har dermed også mulighed for bøje de kommunale interesser gennem dispensationssøgning og andet.

Dermed har en privatpraktiserende landinspektør en større mulighed for at kunne varetage kundens interesser, idet landinspektøren ikke er bundet i et decideret tjenesteforhold til kommunen, og samtidig kan landinspektøren være mere objektive i varetagelsen af kommunens interesser end offentlig ansatte landinspektører.

### **Konkurrence**

Der har i forbindelse med lovforslaget været et argument om, at en privatisering af opmålingsarbejdet på intet tidspunkt vil blive dyrere end i de kommuner, hvor der er eneret på opmålingsarbejdet [Kart og plan, 2006, s. 31]. Det skyldes, at der ved en privatisering vil komme konkurrence på priserne, som vil medføre et "naturligt" niveau, der afspejler, hvad ydelsen reelt koster. Samtidig stiller det

krav til de private virksomheder i forhold til deres kompetencer og kvaliteten af deres arbejde, eftersom de sandsynligvis vil tage betaling for deres rådgivning, hvilket ikke i samme grad vil være gældende for den kommunale rådgivning. Derfor skal kunden være overbevist om, at omkostningerne til den private rådgiver også står mål med ydelsen.

En privatisering af opmålingsarbejdet medfører derfor flere muligheder for grundejeren for at vælge den landmåler-virksomhed, som vedkommende mener, der kan give den bedste ydelse i den aktuelle sag, idet de kommuner, der ønsker at fortsætte deres opmålingsvirksomhed indirekte forpligtes til at udøve lige så gode ydelser med hensyn til faglige rådgivning, hurtig udførelse og pris som private virksomheder [Kart og plan, 2006, s. 31]. Denne konkurrence vil dermed uundgåeligt medføre en bedre ydelse og hurtigere leveringstid for grundejeren. Endvidere vil private landmåler-virksomheder ikke i samme grad være bundet af de kommunale mønstre, hvorved det er lettere at opdyrke den nødvendige kompetence til at varetage en tilfredsstillende kvalitet og leveringstid, eftersom de vil kunne udføre arbejde på tværs af kommunegrænser.

Konkurrencen internt mellem de private landinspektører vil derved være med til at sikre, at omkostningerne står mål med den ydelse, der leveres. Det sikrer en bedre ydelse for borgeren, eftersom det bliver mere centralt for virksomheden.

### **Autorisation**

Det har som en del af lovændringen været diskuteret at indføre et krav om autorisation for de private landmålere. For at opnå autorisation skal landmåleren have bestået en godkendt eksamen og have to års relevant erfaring fra praksis. Autorisationen skal sikre kvaliteten af opmålingsarbejdet bliver fastholdt ved en privatisering ved at stille en række krav til det udførte arbejde. Dette omfatter bl.a., at arbejdet skal udføres uden

varetagelse af ikke-almene økonomiske hensyn og skal sikre en god service overfor kunderne. [NOU 1999:1, 1999, s. 17]

Dermed har det været hensigten med lovændringen at indføre et krav om autorisation, der svarer til kravet om beskikkelse i Danmark. Argumentationen for autorisationen i Norge er at sikre, at arbejdet udføres uden landmåleren har væsentlig interesse i det udførte arbejde, og sikre kvaliteten af det udførte arbejde samt sikre en god service overfor borgerne. Det er de samme argumenter, der kan bruges for beskikkelseskravet i Danmark, og det vil i forbindelse med rådgivning være med til at sikre, at der leveres en tilfredsstillende ydelse overfor kunden.

### 5.4.3 Opfattelse af landinspektørens rådgivningsrolle

Uddelegeringen af de matrikulære arbejder til den privatpraktiserende landinspektør har betydet, at landinspektøren er blevet en buffer mellem kommunen og klienten, hvor landinspektøren, som en del af en standardservice, rådgiver klienten, om de nødvendige tilladelser m.v. vil kunne indhentes i et projekt. Denne opgave stiller en række krav til den måde, som landinspektøren skal udøve denne opgave på, men det forhindrer ikke landinspektøren i at udføre andre rådgivningsydelser. Der er umiddelbart ingen grænser for, hvad den privatpraktiserende landinspektør kan rådgive omkring, men hvis det skal være en ydelse, som kan sælges, skal rådgivningen være i forlængelse med landinspektørens kompetencer. Landinspektørens rådgivning er baseret på det fundament af kompetencer, som tilegnes under landinspektøruddannelsen, jf. afsnit 2.1 Faglige kvalifikationer, hvilket hovedsageligt er indenfor det ejendomsjuridiske felt, hvorfor det også er i den forbindelse, at landinspektørens rådgivningsydelser ofte bliver efterspurgt.

## 5.5 Landinspektørens selvopfattelse

For at tilføje en ekstra dimension til forståelsesrammen for landinspektørens rådgivning vil landinspektørernes egen opfattelse af den rådgivning, de udfører, blive klarlagt i det følgende på baggrund af de udførte interviews. Der vil ofte være en forskel på fremstillingen af forholdene i teorien i forhold til praksis. Den praktiske fremstilling af landinspektørens rådgivning klarlægges i forhold til den selvopfattelse de interviewede landinspektører har.

De interviewede landinspektører arbejder alle for en række af de større landinspektørfirmaer i Danmark, hvilket derfor forventes at give et repræsentativt billede af professionens selvopfattelse omkring rådgivning og udgøres af:

- Carl Helge Pedersen,  
Landmålergården, (CHP)
- Jørgen Bang Jakobsen, LE34 (JBJ)
- Lars Vognsen Christensen, LE34 (LVC)
- Jens Bruun Andersen,  
Landinspektørgruppen (JBA)
- Sti Herman Stisen, Geopartner (SHS)
- Søren Andersen,  
Landinspektørgården (SA).

I det følgende vil der blive refereret til de enkelte landinspektører ud fra deres initialer.

### 5.5.1 Kompetencer fra uddannelsen

Den brede uddannelse, som landinspektøren opnår igennem uddannelsen, er ifølge SA en stor fordel, som der skal sættes på fremover. Gennem landinspektøruddannelsen opnås en unik sammensætning af kompetencer, som giver en tværfaglig forståelse, der kan anvendes mange forskellige steder og i mange situationer. Det er vigtigt, at landinspektøren uddannes som generalist, idet generalisten er bedre til at specialisere sig indenfor de enkelte emner og opnå indsigt i emnet, hvilket efterfølgende kan omsættes i virkelighed, mener SA [Bilag A, s. 25]. Disse kompetencer kan landinspektøren anvende i forbindelse med rådgivning til at opdyrke nye områder

og kunne rådgive indenfor disse områder.

Landinspektøruddannelsen er ifølge JBA opbygget snævert omkring de offentligretlige regler, og derfor har den nyuddannede landinspektør ikke de fornødne kompetencer for at kunne udføre en tilfredsstillende rådgivning. Den nyuddannede ved alt for lidt om skat, finansiering, relaksation, skøder, ansvarsfraskrivelse, pengestrømme, garantier, udlæg og transporter for at kunne optræde som en troværdig rådgiver, og indtil landinspektøren kan dette er vedkommende kun en entreprenør, der kan udfører den offentligretlige side af den matrikulære sag, mener JBA. Derfor arbejder PLF og PALF på at gøre assistentkurserne obligatoriske som krav for beskikkelsen, hvorved de nyuddannede får mulighed for opnå disse kompetencer igennem disse kurser. [Bilag A, s. 16]

CHP mener heller ikke, at den nyuddannede landinspektør har de kompetencer, der skal til for at kunne udføre rådgivning og vedkommende vil kunne rode sig ud i noget forfærdelig noget, og ser heller ikke mulighederne i et projekt tilstrækkelig. Derfor kræver det noget erfaring og samtidig er det nødvendigt at tilegne sig den supplerende viden efterhånden. Denne viden kan dels opnås igennem efteruddannelseskurser og ved at følge med i de domme, der kommer omkring det område, der rådgives indenfor, men meget af den viden, som landinspektøren har brug for ved rådgivning, er vedkommende selv nødt til at tilegne sig, mener CHP. Derfor vil landinspektøren ofte specialisere sig indenfor et rådgivningsområde, hvorved det er nemmere at opnå de nødvendige kompetencer. [Bilag A, s. 6]

### 5.5.2 Forventning fra andre rådgivere

Kunder og andre rådgivere har nogle særlige forventninger til landinspektørens rådgivning, hvilket ifølge CHP er, at landinspektøren kan yde den rådgivning, som man normalt vil kunne forvente at få

af en landinspektørvirksomhed [Bilag A, s. 5]. Derfor er der en forventning om, at landinspektøren bl.a. undersøger servitutter, planlægningen og kommunernes indstilling til et projekt, når vedkommende deltager som rådgiver, mener JBA.

Titlen landinspektør medfører ikke forventning om, at vedkommende har overblik over et helt projektforsløbet, men kun over den offentligretlige del. Derfor er der i rådgivningssituationer ingen forventninger til, at landinspektøren kan overskue finansiering, skat, salg og værdier, mener JBA. Det er derimod landinspektørens force i rådgivning, at den matrikulære proces kendes, så der kan rådgives om hvordan sagen kommer til at foregå, herunder hvornår projektet vil kunne realiseres, hvornår landbrugspligten vil kunne ophæves, og hvornår det kan blive til en selvstændig ejendom. Det er løsningen af disse problemstillinger, som er landinspektørens styrke i rådgivning, mener JBA, men landinspektøren mangler stadig nogle kompetencer for at kunne det hele. Der er nogle ganske få ejendomsadvokater, der kan rådgive om det hele, men det kunne lige så godt være en landinspektør, mener JBA. [Bilag A, s. 16]

Landinspektøren er ifølge LVC meget fokuseret på, hvad der kan lade sig gøre, mens arkitekten mere tænker i store flotte projekter, og dette er netop en af landinspektørens største forcer i rådgivning. Landinspektøren kan se de muligheder og de begrænsninger, der er i de offentligretlige og privatretlige bindinger for at opdele et projekt i nogle ejendomsretlige enheder og dette er ifølge JBJ en kompetence, som landinspektøren har, men som andre rådgivere ikke har. Endvidere er det ofte en kompetence, der efterspørges rådgivning om, og derfor bliver landinspektøren ofte inddraget i et projekt for at rådgive omkring dette. [Bilag A, s. 11]



### 5.5.3 Lokalkendskab

Der er en forventning om, at landinspektøren har et godt lokalkendskab, når vedkommende deltager som rådgiver. Ifølge SHS omfatter dette foruden et fysisk kendskab til lokalområdet bl.a. kendskab til kommunens, jordbrugskommissioner og andre myndigheders holdninger og krav, hvorved det bliver muligt for landinspektøren at forudse om et projekt vil kunne tillades, og derved kunne argumentere for, at netop dette projekt adskiller sig fra andre projekter, som ikke kunne godkendes, og derved vil landinspektørens rådgivning bedre kunne bruges i en argumentation overfor kommunen. [Bilag A, s. 19].

Det gode lokalkendskab betyder, at landinspektøren bliver kontaktet af investorer, som ønsker rådgivning omkring hvilke arealer i lokalområdet, der vil være attraktive at udvikle. Det har ifølge SHS været muligt at finde arealer til investorerne i en række tilfælde, mens CHP og JBA ikke mener, at det er muligt som landinspektør, da andre faggrupper er hurtigere til at finde de attraktive ejendomme [Bilag A, s. 5].

Den rådgivning landinspektøren udfører, kan også ifølge SHS være det at skabe kontakt til potentielle sælgere for en bygherre. Landinspektøren er vant til at have kontakt til denne type af personer i lokalområdet, og kan derfor eventuelt være bedre til at skabe kontakt til disse personer, mener SHS.

### 5.5.4 Forholdet til andre rådgivere

I rådgivningsopgaver bør der ifølge JBJ være en gensidig respekt om de kompetencer, som de enkelte faggrupper har. Advokaten og revisoren skal respektere landinspektørens kompetencer indenfor det matrikulære felt, og samtidig skal landinspektøren respektere de andre faggruppers kompetencer, og ikke udføre rådgivning indenfor disse kompetencer. Det er dog fornuftigt at have indsigt i disse kompetencer, men der væsentlig forskel på at kende til noget og så rådgive indenfor området,

mener JBJ. Derfor skal landinspektøren eksempelvis have kendskab til Ejendomsavancebeskatningsloven, så landinspektøren har mulighed for at gøre kunden opmærksom på den betydning og de konsekvenser en regel har, så kunden efterfølgende kan kontakte den relevante rådgiver, mener JBJ. [Bilag A, s. 11]

JBA har en lidt anden tilgang til landinspektørens forhold til de andre rådgivere end JBJ, og mener, at landinspektøren bliver en meget bedre sparringspartner for advokater og lignende, når der også rådgives om bl.a. skatteforhold, skødeskrivning eller finansieringsforhold. Derved kommer landinspektøren til at tale samme sprog som advokaten, og derved skabes en bedre forståelse af hinandens problemstillinger, mener JBA. Landinspektøren vil muligvis tabe nogle arbejdsopgaver ved at konkurrere indenfor andre fagområder, men det kommer så rigeligt igen, fordi landinspektøren bliver en bedre sparringspartner, mener JBA. [Bilag A, s. 17]

SA og SHS mener derimod, at landinspektøren vil miste arbejdsopgaver, hvis eksempelvis skødeskrivningen i de større sager ikke blev overladt til landbrugscentre og advokater m.v. Det er ved større skøder vigtigt, at henvise til andre rådgivere for at bevare et godt forhold til disse, der ligeledes henviser kunder til landinspektøren, mener SHS [Bilag A, s. 19]. Det er ligeledes det gode forhold til de andre rådgivere, som gør, at SA ikke skriver skøder i større sager, men henviser til landbrugscentre og advokater m.v. De små sager er ikke interessante for disse rådgivere, og derfor kan landinspektøren i de mindre sager godt give en totalrådgivning. [Bilag A, s. 24]

### 5.5.5 Landinspektørskik

Landinspektøren har en dobbeltrolle i den rådgivning som udføres ved, at landinspektøren er rådgiver for privatpersoner eller kommunen og samtidigt skal udføre

konsekvensen af rådgivningen. Derfor er det ifølge CHP vigtigt, at rådgivningen af private foregår i et samarbejde mellem landinspektøren, kunden og kommunens planlæggere, hvor der i fællesskab findes frem til, hvad der kan lade sig gøre. Det handler ifølge CHP om at få kommunen til at se de fordele, der er ved en ændring og kommunerne er ofte positive, hvis et projekt resulterer i flere boliger eller i at en bygning bliver saneret. Det er i denne rådgivning vigtigt, at landinspektøren er professionel og bevarer det gode forhold til kommunen, hvorfor rådgivningen skal leve op til god landinspektørskik, mener CHP. [Bilag A, s. 6] God landinspektørskik handler ifølge CHP om at opføre sig ordentligt og gøre tingene rigtigt. Det opfatter bl.a., at landinspektøren skal sikre, at de eksisterende skel fastlægges ordentligt og husker at indkalde naboer ved skelfastlæggelse. [Bilag A, s. 6]

For at opfylde god landinspektørskik ved rådgivning skal landinspektøren ifølge SA være upartisk og se sagen fra begge sider. Det betyder, at landinspektøren ikke bliver bundet af den udfører rådgivning, hvis en dispensation eller lignende ikke kan indhentes. Endvidere handler god landinspektørskik om, at landinspektøren ikke går på kompromis med god rådgivningsskik og opførsel. Det betyder, at landinspektøren ikke tilbageholder vigtige oplysninger overfor kommunen, men at alle oplysninger, som ellers vil være begrænsende for gennemførelse af projektet, bliver forelagt kommunen. Det kan blive farligt, hvis oplysningerne efterfølgende kommer frem i forbindelse med den matrikulære proces, og derfor skal landinspektøren være påpasselig med, hvad man giver sig ud i bare for at nå målet, mener SA. [Bilag A, s. 26]

God landinspektørskik omfatter endvidere, at Landinspektørlovens regler om væsentlig interesse ved matrikulære arbejder skal overholdes. Væsentlig interesse skal udelukkende omfattes som økonomisk interesse i en sag, og det betyder ifølge JBA, at landinspektøren ikke må investere i en

ejendom, hvor vedkommende efterfølgende udfører matrikulære ændringer på ejendommen. Landinspektøren kan ifølge SA godt være med til at køre værdierne i stilling i et projekt inden de matrikulære arbejder udføres uden at få væsentlig interesse i sagen. Dette skyldes, at landinspektøren ikke har anden andel i projektet end sit rådgivningshonorar. Landinspektøren vil ofte have en interesse i at få sagen gennemført, da det vil give ekstra arbejde til firmaet, men denne interesse er ikke i strid med loven, mener SA. [Bilag A, s. 26]

JBJ mener dog sagtens, at landinspektøren kan komme i en situation, hvor vedkommende hjælper kunden lidt for meget, og derfor er det vigtigt, at der værnes om landinspektørens faglige integritet, da omverden vil undre sig, hvis landinspektøren plejer egne interesser, og det vil underminere grundlaget for landinspektørvirksomhed. Betegnelsen landinspektør stiller nogle forpligtelser til det arbejde landinspektøren udfører, og derfor skal kunden rådgives bedst muligt, men rådgivningen skal være objektiv og overholde reglerne, hvis landinspektøren vil bevare sin funktion som det offentliges forlængede arm, mener JBJ. Landinspektøren kan godt være kreativ i løsningen af en opgave i samarbejde med kommunen, men det er vigtigt, at god landinspektørskik overholdes for ikke at miste troværdighed. [Bilag A, s. 12]

### 5.5.6 Ansvar

Generelt vil de adspurgte landinspektører ikke give garantier for, at tilladelser vil kunne opnås, og det vil ifølge SA være farligt for landinspektøren, da der hurtigt kan dukke et problem op, hvis der er nogen, der vil drille, eller der går politik i sagen. Det er kun i sager, hvor det direkte fremgår af plangrundlaget, at projektet er indenfor rammerne, at landinspektøren kan være mere sikker i sin rådgivning, mener SHS [Bilag A, s. 20 og 25]. Denne fremgangsmåde har været en medvirkende faktor til, at der ikke har været nogen erstatningssager for rådgivnings-

ydelser. Det havde JBA ellers forventet, at der vil komme omkring pengestrømmende efter landinspektørerne fik mulighed for at udarbejde den privatretlige del af den matrikulære sag. [Bilag A, s. 17]

Kravet, om at landinspektørerne skal være ansvarsforsikret, er i rådgivningssituationer en konkurrencefordel for landinspektøren, da det giver tillid til det arbejde landinspektøren udfører, mener SHS [Bilag A, s. 22]. I større projekter kan det ifølge SA være en fordel at anvende underrådgivere med hver sit ansvarsområde, eftersom det kan blive et problem, hvis eksempelvis store ingeniørfirmaer både optræder som rådgiver og samtidig styrer projektet. Det kan i disse situationer være vanskeligt at fastlægge et eventuelt ansvar, mens det er nemmere ved brug af underrådgivere med hver deres ansvarsområde, mener SA. [Bilag A, s. 28]

Landinspektørernes gensidige Erhvervsansvarsforsikring er gældende i de fleste rådgivningssituationer, da den ifølge JBA dækker alle de ting landinspektøren udfører, når det er i forbindelse med matrikulære sager eller andet sædvanlig landinspektørarbejde. Den maksimale forsikringsværdi på LgE er dog ikke særlig høj, og det betyder, at det i større projekter kan være nødvendigt at tegne ekstra forsikringer [Bilag A, s. 17]. Ekstraforsikring er ifølge SA mest nødvendig på specielle opgaver som arbejde på boreplatforme og i tekniske sager, hvor der er krav om stor nøjagtighed, som betyder, at beløbsstørrelsen på ansvarsforsikringen overskrides. [Bilag A, s. 27]

### 5.5.7 Honorar for rådgivning

Det er ifølge CHP noget forholdsvis nyt, at landinspektørens rådgivning bliver honoreret selvstændigt, hvor det førhen blev betalt af de matrikulære ændringer eller ejerlejlighedsopdelinger. Det er dog blevet mere udbredt, at et projekt skifter ejer flere gange, fra at rådgivningen ydes til at de matrikulære

arbejder skal udføres, og derfor skal der betales særskilt for rådgivningen. Endvidere kan rådgivningen være forbundet med mange timers arbejde, og i nogle tilfælde er der kun rådgivning i opgaven, og derfor skal der betales særskilt for rådgivningen. [Bilag A, s. 4]

Det kan dog være svært at få penge for rådgivning, mener SA, bl.a. fordi den rådgivning, som udføres, er meget undefinerbar, og dermed kan det være svært at forklare, hvornår rådgivningen har været udslagsgivende for gennemførelsen af sagen, eller at det har været rådgivningen, som har skabt en værdiforøgelse. Det er specielt, når sagen kører ugeneret igennem systemet, at det kan være svært at sandsynliggøre, at det har været rådgivningen, der har været udslagsgivende og hvor meget arbejde sagen har krævet, mener SA [Bilag A, s. 23]. Denne problematik omkring rådgivning er umiddelbar vanskelig at ændre på, da rådgivning er meget diffust, og ofte består af det at kombinere viden.

Rådgivning i den indledende del af projektet kan endvidere være en konkurrencemæssig fordel for landinspektørvirksomheden, mener CHP. Når landinspektøren først har været rådgiver på et projekt, er der stor sandsynlighed for at vedkommende efterfølgende får de matrikulære arbejder i projektet, da landinspektøren allerede har dyb indsigt i projektet, og dermed bliver det en konkurrencefordel overfor andre landinspektørvirksomheder at udføre rådgivning. [Bilag A, s. 8]

### 5.5.8 Opfattelse af landinspektørens selvopfattelse

Når landinspektøren deltager i rådgivning, er der en forventning om, at landinspektøren kan yde den rådgivning, som normalt vil kunne forventes af en landinspektørvirksomhed, hvilket bl.a. omfatter undersøgelse af servitutter, planlægning og kommunens indstilling til projektet. Landinspektøren har

endvidere en force i rådgivning om at opdele et projekt i nogle enheder, som det efterfølgende vil være muligt at sælge, og kan også deltage i møder sammen med klienten og kommunens planlæggere for at finde frem til mulighederne for at anvende en ejendom. Rådgivningen relaterer sig meget til landinspektørens kerneområde, men flere landinspektører ser gerne, at denne rådgivning kunne udvides til andre områder.

Det er specielt i forbindelse med den privatretlige rådgivning, at landinspektøren kan udvide rådgivningsydelse, men der mangler kompetencer indenfor eksempelvis ejendomsøkonomi og beskatningsforhold og i den forbindelse er der delte meninger om landinspektøren kun skal have kendskab til dette, eller om der også skal udøves rådgivning. Landinspektøren har som generalist gode muligheder for at specialisere sig i nye arbejdsområder og til at omsætte denne viden i virkelighed, og dermed har landinspektøren umiddelbart de rigtige kompetencer for at kunne udvide arbejdsområdet indenfor rådgivning. Udvidelsen af området for rådgivning må dog ikke få betydning for udførelsen af de matrikulære arbejder, som stadig anses som landinspektørens væsentligste opgave.

### ***5.6 Sammenfatning af landinspektørens rådgivningsramme***

Gennem opbygningen af forståelsesrammen for landinspektørens rådgivning har landinspektørprofessionen, landinspektørens ansvar, landinspektørens rådgivningsrolle og landinspektørens selvopfattelse resulteret i påpegningen af en række forhold, der har betydning for landinspektørens rådgivning. I det ovenstående har hver af de fire parametre været gennemgået enkeltvis, men de har også en relation indbyrdes, som har en betydning for den generelle forståelse af landinspektørens rådgivning. Derfor bliver parametrene i det følgende kombineret for at klarlægge sammenhænge og dermed skabe en samlet forståelse for landinspektørens rådgivning.

Landinspektørens rådgivning er i høj grad baseret på den faglige identitet både internt i professionen og overfor samfundet. Identiteten er et resultat af de kompetencer, der er opnået igennem uddannelsen samt eneretten på de matrikulære arbejder, og endvidere har identiteten betydning for den standard, som landinspektørens arbejde skal opfylde. Dette skyldes, at omfanget af landinspektørens ansvar afgøres i forhold til det arbejdsfelt, som landinspektøren beskæftiger sig med, hvorved dette medfører en forventning fra samfundet til kvaliteten af landinspektørens arbejde. Denne standard sikres gennem professionens selvkontrol, hvor landinspektørens ansvar afklares ud fra de generelle forventninger, der knytter sig til identiteten. Dette betyder samtidig, at ansvaret fungerer som en beskyttelse af den faglige identitet. Landinspektørens muligheder for at sælge sine rådgivningsydelser afhænger i høj grad af den faglige identitet, idet den afspejler de forventninger, som samfundet har til landinspektørens kompetencer, og er dermed også udgangspunktet for hvilke ydelser landinspektøren kan sælge.

Rådgivningen er endvidere baseret på den tillid, der er til landinspektørprofessionens arbejde, hvilket er afgørende for de privileger, som landinspektøren har igennem eneretten på de matrikulære arbejder og landinspektørens autonomi. Med uddelegeringen af de matrikulære arbejder til den privatpraktiserende landinspektør har samfundet en forventning om, at landinspektøren udfører arbejdet professionelt, hvilket bl.a. omfatter at være objektiv og uden væsentlig interesse i det udførte arbejde. Ligeledes afspejler professionens autonomi tilliden til, at landinspektøren er den bedste til at opstille kriterierne for sit eget arbejde, men samtidig varetage samfundets interesser bedst muligt. Landinspektøransvaret er bygget op omkring denne tillid til landinspektørprofessionen, hvor det igennem ansvaret forsøges at værne

om samfundets tillid til landinspektøren. Derfor stilles der ikke kun krav til udførelsen af de matrikulære arbejder, men også til udførelsen af andre arbejdsopgaver, hvor god landinspektørskik og eventuelt god rådgivningsskik skal opfyldes. Endvidere er Landinspektørens gensidige Erhvervsansvarsforsikring opbygget sådan, at det er forsikringsselskabet, der overtager sagen ved en klage, og dermed er det også forsikringsselskabet der afgør, om landinspektørens arbejde har levet op til de forventninger, der er til landinspektørens arbejde.

For at landinspektøren som privat rådgiver kan bevare eneretten på de matrikulære arbejder, er det vigtigt at tilliden til landinspektørprofessionen bevares, og derfor stilles der en række krav til landinspektørens arbejde, men samtidig er der en forventning om, at landinspektøren løser en række andre problemstillinger omkring den faste ejendom. Eneretten på de matrikulære arbejder giver landinspektøren en unik viden, som kan anvendes i mange henseender, og der er en forventning om, at landinspektøren kan løse disse øvrige problemstillinger.

Landinspektørerne ønsker at værne om den tillid, der er til landinspektørprofessionen i dag, idet den udgør hele grundlaget for at drive landinspektørvirksomhed. Hvis tilliden til landinspektøren forsvinder, vil der ikke være noget grundlag for private landinspektørvirksomheder, eftersom de privileger landinspektørprofessionen har, vil forsvinde og landinspektørens arbejdsopgaver vil kunne udføres af andre brancher.

De kompetencer, som landinspektørerne opnår igennem uddannelsen, er endvidere afgørende for den rådgivning, som landinspektøren kan og vil udføre. Gennem uddannelsen opnår landinspektøren en blanding af specialist og generalist kompetencer, der giver landinspektøren en bred tværfaglig forståelse, som kan anvendes i mange sammenhænge. Endvidere giver uddannelsen landinspektøren en stærk faglig

identitet, der giver en ensartet opfattelse af hvad det vil sige at være landinspektør, og dermed også en fælles forståelse af den rådgivning landinspektøren udfører.

Kompetencerne fra uddannelsen har indirekte en betydning for det ansvar, som landinspektøren kan idømmes, da kompetencerne fra uddannelsen vil have en betydning for fastsættelsen af culpa-ansvaret. Landinspektøren vil som udgangspunkt være ansvarlig for al den rådgivning, der udføres, og derfor må den enkelte landinspektør afgøre om vedkommende har de nødvendige kompetencer for at påtage sig det tilhørende ansvar for at udføre rådgivning indenfor de enkelte arbejdsopgaver. Landinspektørernes gensidige Erhvervsansvarsforsikring vil dække et eventuelt civilretligt erstatningsansvar for rådgivningen, hvis den udføres som en del af andet sædvanligt landinspektørarbejde.

Som privatpraktiserende har landinspektøren gode muligheder for at udnytte sine kompetencer til at udføre rådgivning indenfor andre arbejdsopgaver end de matrikulære arbejder. Det kan være hensigtsmæssigt, at denne rådgivning relaterer sig til de matrikulære arbejder, da det vil gøre det nemmere at sælge disse ydelser, eftersom de i så fald vil ligge i naturlig forlængelse af den opfattelse som samfundet har af en landinspektør og det arbejde vedkommende beskæftiger sig med.

Landinspektørerne efterlyser kompetencer indenfor bl.a. ejendomsøkonomi og beskæftningsforhold, for at landinspektøren bliver en bedre rådgiver, men der er dog uenighed om, hvorvidt landinspektøren skal rådgive indenfor disse kompetencer eller blot have kendskab til disse forhold for at kunne henvise klienterne til andre rådgivere.

Den rådgivning, som landinspektøren kan udføre, er endvidere bestemt af den struktur, som de enkelte landinspektørvirksomheder har. Gennem de seneste år har der været en række fusioner og opkøb af landinspektør-

virksomheder, hvilket kan få betydning for den rådgivning, som landinspektøren i de større enheder kan udføre. Struktureringen af landinspektørvirksomhederne vil ikke umiddelbart ændre på forståelsen af landinspektørprofessionen, men det vil skabe nogle muligheder for at den enkelte landinspektør kan specialisere sig samt skabe nye muligheder for at ansætte andre faggrupper i de enkelte virksomheder. Dette vil give nogle nye og bedre muligheder for landinspektørvirksomhederne til at opdyrke nye kompetencer indenfor et bredere arbejdsfelt, og samtidig skabe et grundlag til at kunne sælge deres rådgivningsydelser i forbindelse med specialistkompetencer.

Landinspektørens ansvar afhænger ikke af

størrelsen af landinspektørvirksomheden og vil derfor ansvaret fortsat være det samme til trods af ændringen af landinspektørvirksomhedernes struktur.

Landinspektørerne kan se en række fordele ved de større landinspektørvirksomheder ved, at der kan ydes en bedre service overfor klienterne ved, at lokalkendskabet i landinspektørvirksomheden bliver større med flere afdelinger og der skabes nye muligheder for at tilbyde nye rådgivningsydelser, idet en landinspektørvirksomhed skal have en vis størrelse før, der er grundlag for at ansætte andre faggrupper i eller at bruge ressourcer på, at specialisere den enkelte landinspektør yderligere.



## Projektudvikling af fast ejendom

Med udgangspunkt i den opstillede forståelsesramme for landinspektørens rådgivning vil der i det følgende blive foretaget en vurdering af hvordan projektudvikling af fast ejendom stemmer overens med de forventninger og krav, der er til landinspektørens rådgivningsydelse. Dette kræver dog en afklaring af hvad begrebet projektudvikling af fast ejendom omfatter. Denne afklaring muliggør dermed en vurdering af, hvorvidt landinspektørens arbejdsfelt kan udvides i yderligere grad indenfor projektudviklingsområdet.

I afsnit 1.1 Projektudvikling af fast ejendom blev begrebet defineret som et udviklingsarbejde, der muliggør en værdiforøgelse af fast ejendom gennem ændring af dens anvendelse, men hvor kernen i dette er den gode idé. Denne definition af projektudvikling af fast ejendom er imidlertid meget uafgrænset og ukonkret, og kan umiddelbart omfatte alle udviklinger af en fast ejendom.

Det er svært at vurdere hvilke muligheder landinspektøren har for at udvide deltagelsen i projektudvikling af fast ejendom i forhold til denne ukonkrete definition, hvorfor der i det følgende vil blive foretaget en præcisering af begrebet.

Herefter vil der blive redegjort for hvilke kompetenceområder som menes indeholdt i en projektudvikling af fast ejendom. Afklaringen af disse kompetenceområder skaber en overordnet forståelse, der kan anvendes som udgangspunkt for en vurdering af indenfor hvilke kompetenceområder landinspektøren har mulighed for at udvide sin rådgivning.

### 6.1 Præcisering af begrebet projektudvikling af fast ejendom

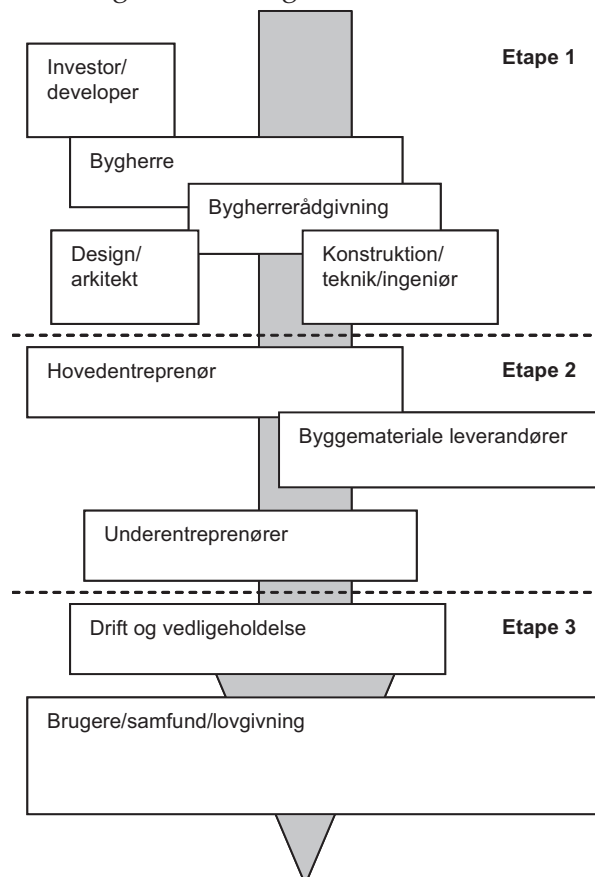
For at kunne foretage en præcisering af Anders Vestergaard Buch og Jacob Møllers definition af begrebet er det nødvendigt at skabe en mere indgående forståelse af, hvad en projektudvikling af fast ejendom er. Efter som begrebet ikke umiddelbart er behandlet i forbindelse med anden teori end bogen 'Projektudvikling af fast ejendom' vil en mere indgående forståelse tage udgangspunkt i en forståelse af et byggeriforløb og de interviewede landinspektørers opfattelse og nuværende deltagelse i projektudvikling af fast ejendom. Hermed skabes en yderligere indsigt i begrebet, der efterfølgende kan bruges i en afgrænsning.

#### 6.1.1 Projektudviklingsforløbet

For at give et overordnet indblik i hvad en projektudvikling af fast ejendom er, vil der i det følgende blive taget udgangspunkt i selve forløbet for et byggeri, der kan beskrives, som illustreret i Figur 6.1. Umiddelbart kan der direkte foretages en parallelisering mellem en byggeproces og en projektudvikling af fast ejendom, da der indgår de samme dele. Selvom projektudviklingsforløbet varierer fra projekt til projekt består det overordnet af en række etaper, der er afgørende for projektets succes, men som afhænger af projektets størrelse og kompleksitet, hvilket medfører forskellige muligheder og behov for samarbejds- og entreprisepartnere [Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 239]. Hver etape udgør en selvstændig projektudvikling, idet der er en værdistigning ved realiseringen af hver af etaperne, men en

projektudvikling af fast ejendom kan sagtens udgøres af en kombination flere etaper.

Hver af de tre etaper har forskellige henseender og derfor er behovet for kompetencer forskelligt fra etape til etape. Etape 1 omfatter sikringen af, at projektet kan gennemføres i forhold til økonomi og lovgivning, mens 2. etape omfatter selve den fysiske udførelse af ændringen af anvendelse og 3. etape er overdragelsen til brugerne.



Figur 6.1. Den overordnede opbygning af en projektudvikling af fast ejendom omfatter tre etaper, der hver især er afgørende for projektets succes. En projektudvikling af fast ejendom behøver dog ikke at indeholde alle tre etaper, men kan bestå af en eller flere af etaperne, idet hver etape medfører en værdistigning.

[Efter Delrapport 2: Strategiske partnerskaber i byggeriet, 2006, s. 23]

Indenfor projektudvikling af fast ejendom ved større projekter, der omfatter nybyggeri eller renovering – indenfor såvel boligbyggeri, erhvervsbyggeri samt kultur- og institutionsbyggeri – har samarbejdet i den seneste årrække udviklet sig til strategiske samarbejder. [Delrapport 2: Strategiske partnerskaber i byggeriet, 2006, s. 37] Denne

form for samarbejde adskiller sig fra de normale samarbejder ved at effektivisere en række forskellige funktionelle hensyn allerede i designfasen, hvilket kan have stor betydning for projektets samlede værdi, idet der udvikles en fælles forståelse mellem aktørerne, der styrker de processer, som fremmer samarbejde, læring og vidensdeling, hvilket kan have både kortsigtede og langsigtede perspektiver for projektet og samarbejdet. [Delrapport 2: Strategiske partnerskaber i byggeriet, 2006, s. 18 og 27] Det strategiske samarbejde indgås mellem bygherre, arkitekt, entreprenør samt andre rådgivere, eftersom det giver en afgørende fleksibilitet for hver virksomhed og samtidig sikrer det evnen til at levere produkter og ydelser, der bygger på flere kompetencer, end det som den enkelte virksomhed råder over, dog uden en samling i en fælles organisation [Delrapport 2: Strategiske partnerskaber i byggeriet, 2006, s. 15-17]. Endvidere kan der være fordele ved strategiske samarbejder mellem investorer ved eksempelvis udvikling af større områder og ved at tilrettelægge produktion og udførsel koordineret – og dermed hensigtsmæssigt. [Delrapport 2: Strategiske partnerskaber i byggeriet, s. 26]

### 6.1.2 Landinspektørens opfattelse af projektudvikling af fast ejendom

Landinspektørerne opfatter projektudvikling af fast ejendom meget bredt og skelner ikke umiddelbart mellem begreberne ejendomsudvikling og projektudvikling af fast ejendom. Dette skyldes, at begge begreber handler om det at spotte muligheder og udvikle ejendomme for derigennem at skabe nogle værdistigninger, hvorfor der heller ikke er knyttet nogen minimumsstørrelse til omfanget af begreberne. [Bilag A, s. 17 og 20] Omdrejningspunktet i enhver projektudvikling af fast ejendom er ifølge JBA idéen og markedet, eftersom en stor del er det at kunne se udviklingen i forhold til efterspørgslen på det der udvikles [Bilag A, s. 17].



Selvom projektudvikling af fast ejendom i princippet også omfatter det at udstykke en enkelt grund og bygge et hus, så sætter JBJ en personlig grænse ved større projekter. Det begrundes med, at det oftest er i de sammenhænge, der er udfordringer, som kræver involvering af en landinspektør. Det er dog ifølge JBJ ikke dermed sagt, at der ikke kan være mindre projekter, hvor der er udfordringer med at få det hele til at gå op. [Bilag A, s. 12]

En projektudvikling af fast ejendom starter normalt ved, at en projektudvikler får en god idé, mens projektudviklingen andre gange er baseret på færdige koncepter, hvor fokus er bestemte projekttyper eller målgrupper [Bilag A, s. 13]. Det er dog langt fra sikkert, at projektudvikleren også er bygherre på projektet efterfølgende. Dette er et resultat af, at der ofte foregår flere handler af ejendommene mellem projektudviklere, før grundlaget for det endelige projekt bliver skabt [Bilag A, s. 12 og 20]

Umiddelbart er der ikke nogen fast definition på hvem, som er projektudviklere, men ofte er det professionelle projektudviklere med forskellige faglige baggrunde og endvidere er der stor forskel på størrelsen af de enkelte projektudviklingsfirmaer, der omfatter alt fra private ildsjæle til projektudviklingsfirmaer [Bilag A, s. 17 og 20].

### **Landinspektørens deltagelse**

Almindeligvis inddrages landinspektøren i projektudviklingen af fast ejendom som en ekstern rådgiver, der bliver rekvireret til at udføre nogle bestemte opgaver i forbindelse med afklaringen af hvilke muligheder, der er i en ejendom eller hvordan anvendelsen kan ændres [Bilag A, s. 10]. Landinspektørens deltagelse i projektudvikling af fast ejendom er forholdsvis udbredt og bliver inddraget allerede i de tidlige faser. Typisk rekvireres landinspektøren, når projektet bliver mere konkret for hurtigt at få klarlagt hvilke muligheder og begrænsninger, der gælder for ejen-

dommen inden projekterne for alvor bliver udformet [Bilag A, s. 10]. Dermed deltager landinspektøren først i projektudviklingen af fast ejendom, når idéerne er blevet skabt af projektudvikleren [Bilag A, s. 17]. Endvidere anvendes landinspektøren til det indledende arbejde, hvilket bl.a. omfatter indhentning af tilladelse og udarbejdelse af plangrundlaget for projektet [Bilag A, s. 21].

I særlige tilfælde kan landinspektørens deltagelse også nærmest blive påkrævet af kommunen, hvis projektudvikleren er kendt som yderst kreativ og ukontrollerbar, så projektudviklerens mange idéer kan blive gennemarbejdet med hensyn til, om de rent faktisk vil være realiserbare i forhold til lovgivningen samt de planer og rådighedsbegrænsninger, som gælder for den enkelte ejendom [Bilag A, s. 19].

Selvom landinspektøren af og til er tilknyttet en projektudviklers faste team er deltagelsen begrænset udelukkende til ekstern rådgiver af projektet efter idéudviklingen har fundet sted. Landinspektøren kan ikke deltage som aktiv projektudvikler pga. Landinspektørlovens krav om, at landinspektøren ikke må have økonomiske interesser i det arbejde der udføres, eftersom det ellers ville kompromittere landinspektørernes troværdighed fuldstændigt. Derimod må landinspektøren godt rådgive om og forme projektudviklerens idé, så de kan bruges og bliver salgbare, mener JBJ. [Bilag A, s. 10]

Ifølge SA har landinspektøren altid deltaget i projektudvikling af fast ejendom, men selve projektudviklingen har ændret karakter fra reel ejendomsudvikling i form af udstykninger til udvikling af projekter med hensigt på at tjene penge. [Bilag A, s. 21] Projektudvikling af fast ejendom er ifølge JBJ blevet mere kompliceret særligt i forbindelse med opdeling i ejendomsretlige enheder. Tidligere byggede bygherren mere regulært og kunne bygge en kæmpe enhed,

der så kunne ud-lejes til butikker eller boliger. I dag skal det hele sælges, hvilket ifølge JBJ hænger sammen med opmærksomheden på finansieringen, og endvidere medfører kreativiteten og det, at priserne er steget meget, betydning, at pladsen skal udnyttes bedst muligt. Ofte ejes projektets enkeltdele desuden af flere forskellige ejere, hvilket medfører, at delene eventuelt skal opføres på forskellige tidspunkter, hvilket gør ejendomsdannelsen svær at få til at falde i hak. [Bilag A, s. 13]

Deltagelsen i projektudvikling bør have en fortsat stor rolle i landinspektørens arbejde, eftersom behovet for projektudvikling er uafhængig af konjunkturerne i samfundet [Bilag A, s. 18]. Der vil være flere projektudviklinger i en højkonjunktur, som resultat af de gode muligheder for et godt afkast pga. den lave rente og de stigende boligpriser [Bilag A, s. 7]. Til gengæld vil der i en lavkonjunktur ofte være ejendomme, der kommer på tvangsauktion, hvor en investor, der eventuelt har penge investeret i ejendommen, kan se nogle muligheder for at videreudvikle den [Bilag A, s. 18].

### Kompetencer

Umiddelbart besidder landinspektøren en masse unikke kompetencer og kvaliteter, der gør, at landinspektøren sagtens kan indgå i et projektudviklingsteam, men begrænsningen i Landinspektørloven overfor økonomiske interesser medfører, at deltagelsen er begrænset til en rolle som ekstern rådgiver [Bilag A, s. 12]. Landinspektørens deltagelse i projektudvikling er derfor fortrinsvis forbundet til det, at landinspektøren besidder kompetencer, som andre rådgivere ikke har. Derfor er advokater, ingeniører og arkitekter m.v. ifølge JBJ nødt til at støtte sig til landinspektøren, eftersom de ikke har fornemmelse af, hvad man rent faktisk kan og må [Bilag A, s. 11]. Et stort problem særligt ved projektudvikling af større områder er, at projektudviklere glemmer de normale regler, og i stedet tror, at de kan

gøre hvad som helst, mener JBJ [Bilag A, s. 13]. Projektudviklerne er gennem deres fællesskaber med andre faggrupper i høj grad i stand til at løfte projekterne på et overordnet plan, men opdelingen i mindre enheder for, at projektet fysisk kan gennemføres, kræver landinspektørens kompetencer [Bilag A, s. 13]. Dette skyldes formentlig, at landinspektøren som resultat af monopolstatusen på det matrikulære arbejde er meget fokuseret på hvad lovgivningen tillader, mens andre faggrupper mere tænker i større helheder, mener LVC. [Bilag A, s. 11]

Foruden landinspektørens kompetence til at kunne se muligheder i fast ejendom, har landinspektøren særlige kvalifikationer i at vurdere om et projekt vil støde på nogle problematiske forhold. Dette kendskab til eventuelle begrænsninger og påpegningen af disse har en stor betydning for, om det overhovedet er muligt at foretage en opdeling af projektet i ejendomsretlige enheder. Denne unikke viden om, hvordan der sikres mulighed for at skabe ejendomsretlige enheder, der kan sælges på en fornuftig måde medfører, at landinspektøren er en velset rådgiver i særligt de rigtig store projektudviklinger på eksempelvis 50.000-100.000 etagemeter, hvilket skyldes, at det ofte er finansieringen, der medfører de største begrænsninger for projektudvikleren. Projektudvikleren har sjældent kapital til at finansiere hele byggeriet af projektet på en gang og efterfølgende sælge det hele samlet. Derfor skal landinspektøren som rådgiver finde nogle måder at få projektet opdelt i etaper, der kan sælges løbende, hvorved der konstant skaffes indtægter, der kan finansiere næste etape. [Bilag A, s. 10]

Netop dette, mener LVC, er en af de helt store udfordringer, som landinspektøren står overfor i projektudviklingen af fast ejendom, eftersom arkitekternes opfindsomhed ingen grænser har, hvormed landinspektøren bliver nødt til at være den rådgiver, der sikrer projektets finansiering ved at sætte grænserne for hvad, der kan lade sig gøre [Bilag

A, s. 10]. Landinspektørens fokus på hvad lovgivningen tillader, medfører endvidere ofte, at landinspektøren bliver en rådgiver, der udelukkende påpeger hvilke problemstillinger og restriktioner, der forhindrer projektet i at blive gennemført. Derfor mener JBJ, at der skal være opmærksomhed på, at agerer som problemløser frem for udelukkende at påpege problemer, særlig hvis landinspektøren skal håbe på at blive rekvireret en anden gang. [Bilag A, s. 13]

Landinspektørens troværdighed overfor myndighederne medfører endvidere, at landinspektørens udsagn og planer kan anvendes som argumentation for, at projektet er realiserbart [Bilag A, s. 23]. Derfor anvendes landinspektøren ofte til at fremlægge idéen for kommunen, idet vedkommende allerede kender sagsbehandlerne, kommunens intentioner og er i stand til at kommunikere på de ønskede præmisser. Ofte ser kommunen positivt på gennemførelsen af en projektudvikling af fast ejendom og er villig til at strække sig langt for ikke at forhindre en projektudvikling af fast ejendom, særligt hvis der opnås direkte fordele for kommunen og borgerne. [Bilag A, s. 4]

Selvom både store og små udviklere henvender sig til landinspektøren for rådgivning om mulighederne i ejendomme, er det især i forbindelse med de mindre projektudviklere, at landinspektøren er en unik brugbar løsning, mener SA. Dette skyldes, at projektudvikleren ofte har andre arbejdsopgaver i projektet, og undgår gennem anvendelsen af landinspektøren at skulle bruge alt for meget tid på selv at gennemskue, hvad man må og kan. [Bilag A, s. 27] Landinspektørens ydelse kan dermed aflaste projektudvikleren for at beskrive og tegne alle forslagene, og giver dermed projektudvikleren mulighed for udelukkende at skulle fokusere på idéerne.

### Sammenfatning

Blandt landinspektørerne er der forskellige opfattelser af begrebet projektudvikling af fast ejendom, og for at samle dette til en ensartet forståelse, vil landinspektørernes opfattelser blive stykket sammen i det efterfølgende for at kunne foretage en præcisering af projektudvikling af fast ejendom.

Landinspektørerne opfatter projektudvikling af fast ejendom, som noget der enten tager udgangspunkt i den gode idé for den enkelte ejendom eller et koncept, som kan anvendes flere steder. Endvidere menes projektudvikling af fast ejendom, som noget der udføres af professionelle projektudviklere med forskellig faglig baggrund, men der er ikke umiddelbart nogen fast definition på projektudvikler. Landinspektøren deltager i projektudvikling af fast ejendom som ekstern rådgiver, og inddrages ofte tidligt i projektudviklingsfasen til at finde løsninger for, hvordan en ejendom kan udnyttes eller hvordan et projekt kan opdeles i enheder med den optimale værdi. Derfor mener landinspektørerne, at projektudvikling af fast ejendom ofte handler om at spotte muligheder og udvikle ejendomme for at skabe en værdistigning, og derfor ser størstedelen af dem ikke nogen forskel på ejendomsudvikling og projektudvikling af fast ejendom. Baggrunden for denne opfattelse er sandsynligvis, at det er de samme arbejdsopgaver, der udføres i forbindelse med begge typer udvikling, men modsat kan det også afbillede en manglende reel deltagelse i projektudvikling af fast ejendom, hvor JBJ og LVC umiddelbart er de eneste, der deltager i de helt store projekter, og derfor skelner mellem ejendomsudvikling og projektudvikling af fast ejendom. Projektudvikling af fast ejendom skal derfor opfattes som noget, der er forbundet med nogle særlige udfordringer, som adskiller sig fra den sædvanlige matrikulære rådgivning, og som fortrinsvist omfatter udviklingen af muligheder for at skabe nogle ejendoms-

retlige enheder, som det er muligt at sælge og som kan sikre et finansieringsflow for projektudviklingen af fast ejendom.

### 6.1.3 Præcisering af begrebet projektudvikling af fast ejendom

Anders Vestergaard Buch og Jacob Møllers definition af projektudvikling af fast ejendom, hvor det omfatter alle udviklinger, der skaber værdiforøgelse gennem ændringer i anvendelse af en fast ejendom, er som nævnt tidligere meget uafgrænset, og det er et meget bred definition i forhold til hvad begrebet teoretisk set kan indeholde. I forhold til den teori præsenteret i bogen 'Projektudvikling af fast ejendom' om hvilke traditionelle emnekredse en projektudvikling af fast ejendom består af, er begrebet ikke præciseret tilstrækkeligt. Derfor vil begrebet blive præciseret på baggrund af landinspektørernes opfattelse af begrebet projektudvikling af fast ejendom.

*Projektudvikling af fast ejendom er ikke blot et hvilket som helst udviklingsforløb, hvor der sker en værdistigning. Projektudvikling af fast ejendom udføres af professionelle aktører og adskiller sig derfor fra ejendomsudvikling af privatpersoners ejendomme, da intentionen bag projektudviklingen af fast ejendom er en direkte spekulation i at opnå en værdistigning i den faste ejendom.*

## 6.2 Kompetenceområder i projektudvikling af fast ejendom

Som nævnt tidligere udgøres kernen i projektudvikling af fast ejendom af den gode idé, der muliggør en forøgelse af ejendommens værdi. Projektudviklernes "gode idé" er dog ikke nok i sig selv, og kræver derfor også kendskab til de økonomiske og juridiske spilleregler, der skal overholdes gennem hele projektforløbet, eftersom en manglende forståelse af disse kan sætte en stopper for projektet. [Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 27]

En redegørelse af de juridiske og økonomiske spilleregler, der kan være aktuelle i forbind-

else med en projektudvikling af fast ejendom redegør dog ikke for de forretningsmæssige sider af denne og derfor er der i bogen 'Projektudvikling af fast ejendom' valgt at fremstille begrebet ud fra en inddeling i nogle traditionelle emnekredse. [Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 28] Disse emnekredse anvendes i det følgende som et umiddelbart bud på hvilke kompetencer, der er påkrævet i en projektudvikling af fast ejendom, hvilket omfatter: Køb og salg af fast ejendom, Udbudsret, Miljø- og planlovgivning, Privat finansiering, Forsikring, Offentlig støtte, Modeller for byggeriets gennemførelse, Ejerskabsmodeller, Indkomst- og avancebeskatning, Moms og afgifter, Udstykning og ejerlejlighedsopdeling, Tinglysningsafgifter, Lejeforhold, Offentlige myndigheders projektudvikling samt Byggesagsbehandling.

I det følgende vil der meget kort redegøres for hvad de enkelte kompetenceområder dækker over for at skabe en forståelsesramme af omfanget og indholdet af hvert af kompetenceområderne, hvorefter der kan foretages en vurdering af disse kompetenceområder i forhold til de fire behandlede faktorer i forbindelse med landinspektørens rådgivning, jf. afsnit 5 Forståelsesramme for landinspektørens rådgivning.

### 6.2.1 Køb og salg af fast ejendom

De fleste projektudviklinger af fast ejendom indeholder ofte mindst ét ejerskifte i relation til fast ejendom, hvorfor en indsigt i de forhold, der knytter sig til køb og salg af fast ejendom er nødvendig. Dette omfatter bl.a. forståelse for tinglysningsprocessen og de oplysninger, som fremgår af Tingbogen i form af adkomst, hæftelser og byrder, eftersom de indeholder væsentlige oplysninger om den enkelte ejendom i form af tinglyste aftaler og rettigheder som pantehæftelser eller servitutter, der eventuelt kan være overdraget til andre end den gældende ejer af ejendommen, samt hvilke muligheder der er for forudgå-

ende at sikre en eventuel køberet. Endvidere kræver det afklaring af hvilke offentlig-retlige indskrænkninger som kommuneplan, lokalplan eller byplanvedtægter, som ejendommen er underlagt for at kunne afgøre, hvilke anvendelsesmuligheder den enkelte ejendom har.

I tilfælde af salg af dele af en ejendom eller udstykning kræves endvidere indsigt i de i Udstykningslovens fastsatte regler og den påkrævede tilhørende dokumentation. Desuden medfører udstykning ofte en servitutattest om ejendommens servitutter og en relaxation af de pantehæftelser, der er i ejendommen.

Endvidere kræver køb og salg af fast ejendom kendskab til hvilke muligheder og begrænsninger, der gælder i forbindelse med selskabers erhvervelse af fast ejendom og hvilke krav der stilles til erhvervelse af kommunale ejendomme og hvornår et offentligt udbud kan undlades. [Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 61-93]

### 6.2.2 Udbudsret

Myndighedernes udførelse af bygge- og anlægsarbejder er underlagt Tilbudsindhentningsloven og EU's udbudsdirektiv, men reglerne kan også få betydning for private projektudviklere, som har bistået bygherren i udarbejdelsen af projektet, fra at byde på selve opførelsen af byggeriet som resultat af inhabilitet i forbindelse med udbudet eller hvis projektet ydes offentlig støtte.

Både udbudsdirektivet og tilbudsindhentningsloven indeholder afgrænsninger for hvilke opgaver, der skal udbydes i licitation, og finder først og fremmest anvendelse overfor offentlige myndigheder, men også på visse kontrakter, hvorfor et kendskab til undtagelserne kan være nødvendigt.

[Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 94-110]

### 6.2.3 Miljø- og planlovgivning

Miljø- og planlovgivningen indeholder en omfattende og kompleks regulering af

anvendelsesmulighederne af fast ejendom. Dette er først og fremmest Planloven, som udgør det centrale element for en række speciallove om arealforvaltningen i den fysiske planlægning.

For at afklare hvilke anvendelsesmuligheder en ejendom har, er det nødvendigt at undersøge den overordnede planlægning, der reguleres gennem regionale udviklingsplaner, kommune- og lokalplanlægning, og som fastsætter rammerne for, hvad et areal kan og må anvendes til. Endvidere er det nødvendigt at have kendskab virkningerne af planerne, offentlighedsfaser, klageregler, dispensations- og ansøgning om tilladelse, myndighedernes muligheder for at regulere den fysiske planlægning samt sagsbehandlingen i forbindelse med myndighedernes planlægning for at kunne tage disse forhold i betragtning.

Desuden har miljølovgivningens speciallove også indflydelse på hvilke anvendelsesmuligheder den enkelte ejendom har og begrænser anvendelsesmulighederne i forhold til hensynet til natur, miljø og kultur. Derfor forudsætter projektudvikling kendskab til de gældende regler for beskyttet naturtyper, fredninger, beskyttelses- og byggelinier samt reglerne om jordforurening. [Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 110-133]

### 6.2.4 Privat finansiering

Ofte er der brug for fremmedfinansiering i forbindelse med en projektudvikling af fast ejendom, hvilket kræver kendskab til hvilke muligheder, der er for dette.

Bevillingen af finansieringen sker efter en individuel vurdering af projektet, projektdeltagerne og projektudvikleren, hvilket er afgørende for hvilket beløb og lånetype m.v., der kan bevilliges, som baseres på projektets regnskaber og budgetter, rentabilitet og indtjeningsevne, likviditet samt risiko foruden samfundsmæssige og markedsmæssige forhold samt ledelse, økonomi- og projektstyring.

Finansieringen af projektet afhænger endvidere af projektudviklerens behov og økonomiske muligheder, hvorfor finansieringen kan variere meget fra projekt til projekt, og skal bl.a. ses i forhold til lånegrænser, tidshorizonten for investeringen, renteniveauet, afviklingsformen og længden af afviklingsperioden.

Foruden lån til opstart og gennemførelse af projektudviklingen kan fremmedfinansiering ofte også være nødvendigt i forbindelse med overgangen til drift, da dette også er forbundet med en række parametre for likviditetsflowet, som investoren skal forholde sig til, hvilket bl.a. omfatter, lejeindtægter, alternativ anvendelse, risiko for tomgangsleje, reguleringsbestemmelser i forhold til lejeindtægter og driftsomkostninger.

Det er endvidere nødvendigt at kende til mulighederne for ejendomsleasing og den generelle byggefasefinansiering i forhold til den fastlagte plan.

[Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 134-198]

### 6.2.5 Forsikring

En væsentlig forudsætning for projektudvikling af fast ejendom er varetagelse af forholdene omkring forsikring, eftersom fejl og mangler kan resultere i store tab. I den forbindelse er det vigtigt at have forståelse af risikoforhold, ansvar og forsikringsmuligheder.

Deltagelsen i projektudvikling af fast ejendom medfører et ansvar for hver enkelt aktør i forbindelse med det udførte arbejde, hvilket omfatter alt fra ingeniørens fejlagtige beregninger til bygherrens overordnede ansvar for handlinger for fejl eller undladelser, der medfører skade på tredjemands person eller ting. Derfor vil der ofte være behov for en afklaring af, hvordan de enkelte aktører er ansvarsforsikret, samt hvad forsikringen dækker for derigennem at få klarlagt risiko- og ansvarsforholdene, så der kan tages højde for det i forsikringsløsningen. Endvidere er det nødvendigt at afklare forsikringsforhold-

ene i forhold til bl.a. tidsrammen af projektet for at vurdere hvilke forsikringer, der er brug for undervejs og efterfølgende.

Endvidere er det muligt for aktørerne at tegne en fælles projektforsikring, som kun omfatter og dækker et bestemt projekt.

[Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 199-213]

### 6.2.6 Offentlig støtte

Der findes en række ordninger for at opnå offentlig støtte, hvilket kan blive aktuelt ved projektudvikling af privat udlejningsbyggeri, private ungdomsboliger, byfornyelsesarbejder, arbejde på fredede eller bevaringsværdige bygninger samt privat opførelse af alment byggeri.

Den offentlige støtte til byggerier er indført for at skabe en bedre balance på boligmarkedet og at der er tilstrækkeligt med boliger, der hvor der er behov for det. I forbindelse med offentlig støtte er det vigtigt at have kendskab til hvem, der kan opnå støtte, hvilke betingelser, der knytter sig til støtten, hvor meget der kan opnås i støtte og hvordan støtten søges.

[Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 214-238]

### 6.2.7 Modeller for byggeriets gennemførelse

For at sikre at projektudvikling af fast ejendom gennemføres optimalt er det nødvendigt at indgå de rigtige samarbejder i forhold til projektets størrelse og kompleksitet og derved skabe et succesfuldt resultat. Det er derfor nødvendigt at afklare hvilke modeller for samarbejde, der ønskes anvendt, herunder hvilke samarbejdspartnere, der skal indgå samt afklaring af hvornår og hvordan de enkelte samarbejdspartnere skal anvendes.

Endvidere kræver afklaringen af samarbejdspartnere og -modeller kendskab til mulighederne i Offentlig-Privat Partnerskab og dette samarbejdes konsekvenser for projektering, finansiering, byggeri, bygningsdrift og -vedligehold.

[Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 239-250]

### 6.2.8 Ejerskabsmodeller

Erhvervelse af fast ejendom kan antage forskellige former for ejerskab og de forskellige modeller for ejerskabet kan have stor betydning for projektudviklingsmulighederne. Erhvervelsen af fast ejendom kan ske gennem personligt eje, kommanditselskab, aktie- og anpartsselskaber samt andelsboligforening, hvor der knytter sig forskellige forhold til ejerskabet.

Der knytter sig forskellige fordele og ulemper i forbindelse med den enkelte ejerskabsmodel og derfor er det nødvendigt at have kendskab til dette for at afklare hvilken model, der passer bedst til det enkelte projekt. Forholdene, der skal afklares i forbindelse med ejerskabsmodellen, er bl.a. bestemmelsesret over ejendommen, hæftelsesforhold og belåningsmuligheder, procedureregler i lovgivningen, fordeling af over- og underskud, skatteregler og eventuelle vedtægter.

[Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 251-270]

### 6.2.9 Indkomst- og avancebeskatning

Indkomst- og avancebeskatning ved køb, salg og drift af fast ejendom udgør et stort område inden for skatteretten, som har en væsentlig betydning i projektudvikling af fast ejendom. En afgørende del af forståelsen af indkomst- og avancebeskatning er kendskabet til Statsskatteloven, Ejendomsavancebeskatningsloven, Afskrivningsloven samt forhold om skattemæssige konsekvenser som beskatningstidspunkt, indkomstopgørelse, tillæg og nedslag vedrørende ejertiden, betingende aftalers virkninger, ordreklausuler, køberet og optioner, forhold omkring købs- og salgsmuligheder og fradragmuligheder. Endvidere kan Personskatteloven og Virksomhedsskatteordningen have indflydelse på beskatningen i forbindelse med projektudvikling af fast ejendom.

[Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s.

271-325]

### 6.2.10 Moms og afgifter

En virksomhed skal som hovedregel momsregistreres og endvidere opkræve moms af enhver leverance. Det er dog ikke alle leverancer, der er momspligtige, hvilket bl.a. gælder for salg og udlejning af fast ejendom, og endvidere adskiller reglerne for moms og afgifter sig fra hovedreglen i forbindelse med byggeri. Derfor har kendskabet til moms og afgiftsreglerne betydning i forbindelse med en projektudvikling af fast ejendom, og kræver bl.a. forståelse af muligheder og begrænsninger ved momsregistrering, kravene til fuld, delvis eller ingen momsfradrag, ydelsers og materialers momspligtighed, mulighederne og begrænsninger ved frivillig momsregistrering og afgiftsgodtgørelsesmuligheder.

[Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 326-344]

### 6.2.11 Udstykning og ejerlejlighedsopdeling

Projektudvikling af fast ejendom medfører ofte ændringer i bestående ejendomme ved at omfatte en del af en eller flere ejendomme, hvor resultatet medfører, at der skabes nye ejendomme. I den forbindelse er det afgørende at have kendskab til de registrerede ejendommers grænser, arealstørrelse og andre oplysninger vedrørende ejendommens art og retlige bindinger. Ejendomsforandringer kræver gennemførelse af en matrikulær sag, hvor ejendomsdispositionerne afklares med lovgivningen og andre bindende forskrifter forud for registreringen i matriklen. I den forbindelse er det nødvendigt bl.a. at have kendskab til de matrikulære sagstyper og deres begrænsninger, krav til dokumentationen, gebyrer og afgifter til staten samt realkreditinstitutter, dækningsafgifter og panteafklaring. Endvidere vil opdeling af bygninger til enten beboelses- eller erhvervsformål kræve kendskab til hvad der henholdsvis kræver udstykning eller op-

deling i ejerlejligheder samt hvilke forhold, der gælder i den forbindelse, men også kendskab til størrelses- og kvalitetskrav, reglerne for opdeling af blandede bebyggelser, regler for tagboliger, blandede boligformer, regler om andelsboliger, videreopdeling af bestående ejerlejligheder og opdelingsomkostninger.

[Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 345-375]

### **6.2.12 Tinglysningsafgifter**

Tinglysning af forhold som rettigheder, aftaler eller hæftelser i forbindelse med fast ejendom er en sikring af gyldigheden af disse, der er frivillig, men pålagt en afgift. Kendskabet til afgifterne og deres omfang er derfor nødvendigt i en projektudvikling af fast ejendom, eftersom afgifterne kan have en betydelig størrelse. Forståelsen af hvordan aftalegrundlaget kan struktureres mest hensigtsmæssigt i forhold til tinglysningsafgifterne bør derfor overvejes i forbindelse med en projektudvikling af fast ejendom.

Beregningen af tinglysningsafgiften er forskelligt for skøder, pantebreve og øvrige rettigheder og kendskabet til hvordan det skal beregnes, samt anmeldelsestidspunkt kan have stor betydning. Endvidere kan tinglysningsafgiften afhænge af konverteringer af pantebreve eller flere retsforhold kan samles i den samme anmeldelse, hvorved tinglysningsafgiften kun skal betales én gang.

[Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 376-397]

### **6.2.13 Lejeforhold**

Lejelovgivningen kan have en stor betydning for en projektudvikling af fast ejendom, idet afkastet eventuelt afgøres ud fra hvilke lejeindtægter, der kan genereres i beboelses- eller erhvervslejemål. Forståelsen af lejeforhold kræver indblik i hvad lejelovgivningen omfatter og ikke omfatter, hvilket fremgår af Lejelovent, Boligreguleringsloven og Erhvervslejeloven. Opførslen af lejemål

kræver bl.a. afklaring af forhold som hensigten med lejemålet, lejemålets indgåelse og påbegyndelse, angivelse af det lejede, lejers brug af det lejede, åbningstider i tilfælde af erhvervslejemål, lejens størrelse og regulering, regulerede kommuners betydning for omkostningsbestemt leje, lejers betaling af udgifter ud over lejen, lejers sikkerhedsstillelse, afståelses- og fremlejeret, vedligeholdelse, overtagelses- og afleveringsstand og lejemålets ophør.

[Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 398-434]

### **6.2.14 Offentlige myndigheders projektudvikling**

Kendskabet til reglerne om offentlige myndigheders projektudvikling har først og fremmest betydning for myndighederne, men kendskabet til begrænsninger kan også være væsentlig for private aktører, idet private projektudviklere ofte medvirker i gennemførelsen af offentlige projekter.

Offentlige myndigheders projektudvikling omfatter egen brug, henblik på salg eller på udleje og er bl.a. underlagt de almindelige forvaltningsretlige regler, hjemmelskrav, bevillingsmæssige rammer, regler for køb og salg af ejendomme, forpligtigelser i forbindelse med ubrugte ejendomme, kommunalfuldmagten, regler for kommunale udviklingsselskaber og regler i Samarbejdsloven vedrørende byomdannelsesselskaber.

[Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 435-452]

### **6.2.15 Byggesagsbehandling**

Kendskabet til byggesagsbehandlingen kan medføre en afklaring af bl.a. hvilke tilladelser, godkendelser og dispensationer, der skal indhentes i en projektudvikling af fast ejendom. Foruden de forhold som kan gøre sig gældende i forbindelse med plan- og miljølovgivningen kan en projektudvikling af fast ejendom berøre



anden lovgivning som Museumsloven, Byggeloven, Arbejdsmiljøloven samt regler i forbindelse med miljøkrav, tilslutning til offentlige værker og ledningsoplysninger. Det er derfor nødvendigt at have kendskab til regler i forbindelse med fortidsminder og arkæologiske undersøgelser, behovet for og omfanget af byggetilladelse, ibrugtagningstilladelser, forhold i forbindelse med naboer, klageregler, krav til nedrivning af byggeri, regler vedrørende nedlæggelse af boliger, miljøkrav ved bygge- og anlægsaktiviteter, krav til arbejdsmiljøet og regler i forbindelse med jordhåndtering.

[Projektudvikling af fast ejendom, 2005, s. 453-468]

Disse 15 emnekredse afspejler hver især et kompetenceområde, som det er nødvendigt for projektudviklerens rådgivere at have indblik i for at kunne udføre rådgivning i forbindelse med projektudvikling af fast ejendom. Hermed er der skabt en afklaring af de kompetencer, der er brug for i en projektudvikling, hvilket kan anvendes som udgangspunkt for en vurdering af indenfor hvilke af kompetenceområderne, som landinspektøren har en deltagelse.

### **6.3 Vurdering af projektudvikling af fast ejendom**

Projektudvikling af fast ejendom kan, som det fremgår af det forrige afsnit, opfattes som bestående af de 15 nævnte kompetenceområder, men for at vurdere landinspektørens deltagelse i projektudvikling af fast ejendom, vil kompetenceområderne blive vurderet i forhold til forståelsesrammen for landinspektørens rådgivning. Herudfra vil det være muligt at afklare indenfor hvilke af kompetenceområderne i projektudvikling af fast ejendom, som landinspektøren vil have mulighed for at opnå en yderligere deltagelse.

#### **6.3.1 Kriterier for vurderingen**

For at kunne foretage en sådan vurdering

af landinspektørens deltagelse i projektudvikling af fast ejendom er det vigtigt at få afklaret kriterierne for vurderingen. Denne tager udgangspunkt i den fællesforståelse, der er opbygget igennem præciseringen af de 15 kompetenceområder i afsnittene 6.2.1–6.2.15 og disse vil blive vurderet i forhold til de fire parametre fra forståelsesrammen for landinspektørens rådgivning: landinspektørprofessionen, landinspektørens ansvar, landinspektørens rådgivningsrolle og landinspektørens selvopfattelse, jf. afsnittene 5.2-5.5.

Derfor vil der i det følgende blive foretaget en definition af kriterierne for de fire parametre i forståelsesrammen som kompetenceområderne vurderes helt eller delvist opfyldt i forhold til, samt en argumentation for hvorfor det pågældende gør sig gældende.

**Profession:** Landinspektøren opfattes ud fra de kompetencer, som samfundet forventer, at professionen besidder for at udføre arbejdet på en tilfredsstillende måde. Disse forventninger gælder både til fagligheden og til måden som landinspektøren opfører sig på. Derfor vil vurderingen af kompetenceområderne i forhold til professionen være baseret på, om samfundet kan forvente, at professionen kan udføre rådgivning indenfor de enkelte områder.

**Ansvar:** Alt det arbejde som landinspektøren udfører, kan landinspektøren gøres civilretligt erstatningsansvarlig for, men derudover kan landinspektøren idømmes en disciplinær straf, hvis det matrikulære arbejde ikke lever op til den professionelle standard, der gælder for landinspektørens arbejde. Landinspektøren er påkrævet forsikring for det civilretlige erstatningsansvar med mindstekrav svarende til LgE's bestemmelser. Derfor vil vurderingen af kompetenceområderne i forhold til ansvaret tage udgangspunkt i, om minimumsforsikringen - LgE - vil dække rådgivning indenfor det enkelte kompetenceområde.

**Rådgivningsrolle:** Landinspektørens vare-

tagelse af de matrikulære arbejder har medført en rolle som buffer mellem myndighederne og borgerne, men det forhindrer ikke, at der kan udføres rådgivning inden for andre områder, hvis det efterspørges. Vurderingen af kompetenceområderne i forhold til rådgivningsrollen vil derfor tage udgangspunkt i, om landinspektøren har de nødvendige kompetencer for at kunne yde rådgivning indenfor det enkelte kompetenceområde.

**Selvopfattelse:** Landinspektørens identitet er centreret omkring det matrikulære arbejde og afklaringen af de offentligretlige rettigheder for ejendomme. Umiddelbart mener landinspektørerne, at der mangler kompetencer på flere områder, men der er uenighed om på hvilket niveau disse kompetencer skal bruges. Vurderingen af kompetenceområderne vil derfor blive en afklaring af, om det ifølge landinspektørens selvopfattelse vil være et kompetenceområde, som besiddes/bør besiddes.

### 6.3.2 Projektudvikling af fast ejendom vs. landinspektørens rådgivning

På baggrund af disse kriterier er det muligt at afklare, hvad det er for nogle kompetencer landinspektøren besidder i forhold til hver enkelt parameter i forståelsesrammen for landinspektørens rådgivning. I det følgende vil der blive argumenteret for hvilke af kompetenceområderne der opfyldes i forhold til hver af de fire parametre. Resultatet af dette kan opstilles i en figur, der afspejler om landinspektøren kan yde rådgivning indenfor det enkelte kompetenceområde.

#### Landinspektørprofessionen

Landinspektørprofessionen tager udgangspunkt i eneretten til det matrikulære arbejde, hvilket også afspejles i de karakteristika, der gælder for professionen. Derfor vil de ydelser, som landinspektøren kan forventes at udføre rådgivning indenfor, skulle relateres sig til de matrikulære arbejder, for at samfundets forventning til landinspektør-

professionen kan indfris.

Kompetenceområderne: Køb og salg af fast ejendom, Miljø- og planlovgivningen, Udstykning og ejerlejlighedsopdeling, Tinglysningsafgifter samt Byggesagsbehandlingen relaterer sig alle til det matrikulære arbejde og derfor er der behov for den samme viden for at kunne rådgive inden for det enkelte kompetenceområde og indenfor matrikulære arbejder.

Umiddelbart indgår kompetencerne fra de andre kompetenceområder ikke tilsvarende i det matrikulære arbejde, hvorfor samfundet ikke forventer, at landinspektøren yder rådgivning inden for disse områder.

#### Landinspektørens ansvar

Alt arbejde som landinspektøren udfører, kan landinspektøren gøres civilretligt erstatningsansvarlig, hvor dette er dækket af forsikring, hvis arbejdet ikke lever op til den professionelle standard. Kompetenceområderne: Køb og salg af fast ejendom, Miljø- og planlovgivning, Indkomst- og avancebeskatning, Udstykning og ejerlejlighedsopdeling, Tinglysningsafgifter, Lejeforhold samt Byggesagsbehandling er alle omfattet af ansvarsforsikringen, idet de har relation til det matrikulære arbejde og andet sædvanligt landinspektørarbejde. Selvom samfundet ikke forventer, at landinspektøren yder rådgivning inden for Indkomst- og avancebeskatning og Lejeforhold har disse kompetenceområder direkte tilknytning til det matrikulære arbejde, og i tilfælde af, at en landinspektør yder denne rådgivning vil ansvarsforsikringen også dække denne rådgivning.

De resterende kompetenceområder er ikke almindelige i forbindelse matrikulært arbejde, hvorfor ansvarsforsikringen ikke som udgangspunkt kan forventes at dække disse kompetenceområder.

#### Landinspektørens rådgivningsrolle

Landinspektøren har en rolle som buffer mellem myndighed og borger, men derudover

har landinspektøren som privatpraktiser-ende mulighed for at udføre rådgivning i en række andre sammenhænge. Det vil være mest sandsynligt, at denne rådgivning vil relatere sig til de kompetencer som landinspektøren opnår igennem uddannelsen.

Gennem uddannelsen opnår landinspektøren viden indenfor kompetenceområderne Køb og salg af fast ejendom, Miljø- og planlovgivningen, Udstykning og ejerlejlighedsopdeling, Tinglysningsafgifter samt Byggesagsbehandlingen. Det vil være muligt for landinspektørerne at opdyrke kompetencer til at rådgive indenfor de øvrige kompetenceområder, men det vil dog være vanskeligt for landinspektøren at sælge sin rådgivning, hvis der ikke er en sammenhæng til de forventninger, som samfundet har til landinspektørens kompetencer.

#### **Landinspektørens selvopfattelse**

Generelt mener landinspektørerne, at landinspektøruddannelsen er baseret på at uddanne specialiserede generalister indenfor teknisk måling, planlægning og ejendomsjura, hvilket giver landinspektørprofessionen de rigtige kompetencer til at varetage matrikulære arbejder og et godt udgangspunkt for at kunne yde rådgivning. Landinspektørerne mener, at det særligt er indenfor: Køb og salg af fast ejendom, Miljø- og planlovgivning, Udstykning og

ejerlejlighedsopdeling, Tinglysningsafgifter samt Byggesagsbehandling, at landinspektøren skal kunne yde rådgivning. Derudover er der flere af kompetenceområderne, hvor der er delte meninger om, hvorvidt landinspektøren skal yde rådgivning, hvilket omfatter Privat finansiering, Indkomst- og avancebeskatning samt Lejeforhold.

Vurderingen af landinspektørens deltagelse indenfor de enkle kompetenceområder i projektudvikling af fast ejendom i forhold til forståelsesrammen for landinspektørens rådgivning kan illustreres, som vist på Figur 6.2.

Der er umiddelbart en stor sammenfald for hvorvidt landinspektørens deltagelse ud fra de fire parametre i forståelsesrammen bliver opfyldt i forhold til de enkelte kompetenceområder. Figuren giver et meget unuanceret billede af omfanget af landinspektørens deltagelse indenfor kompetenceområderne i forhold til opfattelsen af henholdsvis profession, ansvar, rådgivningsrolle og selvopfattelse og derfor vil et kryds ikke have samme værdi i en vurdering af en yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom, men figuren er en måde at give et systematisk overblik over landinspektørens deltagelse i projektudvikling af fast ejendom.

Parametre fra kapitel 5 Forståelsesramme for landinspektørens rådgivning					
		Profession	Ansvar	Rådgivningsrolle	Selvopfattelse
Parametre fra 'Projektudvikling af fast ejendom' vedrørende kompetenceområder i projektudvikling	Køb og salg af fast ejendom	x	x	x	x
	Udbudsret				
	Miljø- og planlovgivning	x	x	x	x
	Privat finansiering				(x)
	Forsikring				
	Offentlig støtte				
	Modeller for byggeriets gennemførelse				
	Ejerskabsmodeller				
	Indkomst- og avancebeskatning		x		(x)
	Moms og afgifter				
	Udstykning og ejerlejlighedsopdeling	x	x	x	x
	Tinglysningsafgifter	x	x	x	x
	Lejeforhold		x		(x)
	Offentlige myndigheders projektudvikling				
	Byggesagsbehandling	x	x	x	x

Figur 6.2. Kompetenceområderne i projektudvikling af fast ejendom vurderet i forhold til de fire parametre fra forståelsesrammen for landinspektørens rådgivning.

Afmærkningen "x" betyder, at kompetenceområdet vurderes opfyldt i forhold til den enkelte parameter fra forståelsesrammen, mens (x) betyder, at der er delte meninger om, hvorvidt det er opfyldt eller ej.

I det følgende forklares hvad, der menes med de fire parametre fra forståelsesrammen:

**Profession:** Landinspektøren opfattes ud fra de kompetencer, som samfundet forventer, at professionen besidder for at udføre arbejdet på en tilfredsstillende måde. Disse forventninger gælder både til fagligheden og til måden som landinspektøren opfører sig på. Derfor vil vurderingen af kompetenceområderne i forhold til professionen være baseret på, om samfundet kan forvente, at professionen kan udføre rådgivning indenfor de enkelte områder.

**Ansvar:** Alt det arbejde som landinspektøren udfører, kan landinspektøren gøres civilretligt erstatningsansvarlig for, men derudover kan landinspektøren idømmes en disciplinær straf, hvis det matrikulære arbejde ikke lever op til den professionelle standard, der gælder for landinspektørens arbejde. Landinspektøren er påkrævet forsikring for det civilretlige erstatningsansvar med mindstekrav svarende til LgE's bestemmelser. Derfor vil vurderingen af kompetenceområderne i forhold til ansvaret tage udgangspunkt i, om minimumsforsikringen - LgE - vil dække rådgivning indenfor det enkelte kompetenceområde.

**Rådgivningsrolle:** Landinspektørens varetagelse af de matrikulære arbejder har medført en rolle som buffer mellem myndighederne og borgerne, men det forhindrer ikke, at der kan udføres rådgivning inden for andre områder, hvis det efterspørges. Vurderingen af kompetenceområderne i forhold til rådgivningsrollen vil derfor tage udgangspunkt i, om landinspektøren har de nødvendige kompetencer for at kunne yde rådgivning indenfor det enkelte kompetenceområde.

**Selvopfattelse:** Landinspektørens identitet er centreret omkring det matrikulære arbejde og afklaringen af de offentligtretlige rettigheder for ejendomme. Umiddelbart mener landinspektørerne, at der mangler kompetencer på flere områder, men der er uenighed om på hvilket niveau disse kompetencer skal bruges. Vurderingen af kompetenceområderne vil derfor blive en afklaring af, om det ifølge landinspektørens selvopfattelse vil være et kompetenceområde, som besiddes/bør besiddes.

### 6.3.3 Yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom

Ud fra samstillingen af kompetenceområderne i projektudvikling af fast ejendom og rammen for landinspektørens rådgivning er det nu muligt at vurdere, hvilke muligheder landinspektøren har for en yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom, hvilket tager udgangspunkt i Figur 6.2.

Indenfor kompetenceområderne Køb og salg af fast ejendom, Miljø- og planlovgivning, Udstykning og ejerlejlighedsopdeling, Tinglysningsafgifter samt Byggesagsbehandling er alle fire parametre til stede. Det betyder, at indenfor disse kompetenceområder, kan det forventes, at landinspektøren opfylder betingelserne for at kunne yde rådgivning, idet rådgivningen efterspørges i samfundet, ansvarsforsikringen dækker

ydelsen, de nødvendige kompetencerne besiddes og at landinspektørerne selv mener, at de kan udføre rådgivning. Derfor vil landinspektøren umiddelbart have gode muligheder for at deltage med rådgivning indenfor disse kompetenceområder, men disse kompetenceområder udgør i overvejende grad kernen i landinspektørens arbejdsfelt, og derfor vil det være kompetenceområder landinspektøren allerede deltager i projektudvikling af fast ejendom. Det vil dog samtidigt være kompetenceområder, der vil være oplagte at forsøge at udvide, fordi det ligger i forlængelse af de normale landinspektørydelser.

Af figuren fremgår det, at Indkomst- og avancebeskatning samt Lejeforhold i forhold til parametren ansvar vil være opfyldt, men dette skiller sig ud fra de forventninger som samfundet har til landinspektørens kompetencer og endvidere er det ikke kompetencer, som tilegnes igennem uddannelsen. Ansvarsforsikringen vil dække rådgivning indenfor disse kompetenceområder, men der er delte meninger blandt landinspektørerne om det er kompetenceområder, som landinspektøren skal kunne levere rådgivning indenfor eller om det blot er områder som landinspektøren skal have kendskab til. I de tilfælde, hvor landinspektøren påtager sig at udføre rådgivning indenfor disse kompetenceområder, vil ansvarsforsikringen derfor også dække, hvis rådgivningen udføres i forbindelse med andet sædvanligt landinspektørarbejde. Endvidere må det antages, at ansvarsforsikringen ikke skal fungere som en restriktion for deltagelsen i andre arbejdsområder, så længe det har en tilknytning til sædvanligt landinspektørarbejde og ikke kompromittere samfundets syn på landinspektøren.

En anden årsag til at de delte meninger om deltagelsen i Indkomst- og avancebeskatning samt Lejeforhold er, at der under uddannelsen ikke tilegnes tilstrækkelige kompetencer indenfor disse områder,

hvormed landinspektørerne ikke føler sig rustet til at udføre denne rådgivning. De landinspektører, der udfører denne rådgivning har været nødt til selv at opdyrke kompetencerne, hvilket medfører, at muligheden for at udvide deltagelsen indenfor disse kompetenceområder kræver, at landinspektøren enten selv opdyrker disse ydelser eller at der igennem uddannelsen skal opnås viden indenfor disse områder. Der er dog ikke nogen forventning i samfundet om, at landinspektøren kan udføre denne rådgivning, og derfor kræver det en ekstra indsats i markedsføringen for at sælge rådgivningen.

Der er ligeledes delte meninger omkring kompetenceområdet Privat finansiering, men forskellen mellem dette og Indkomst- og avancebeskatning samt Lejeforhold er, at ansvarsforsikringen ikke som udgangspunkt vil omfatte denne rådgivning, eftersom Privat finansiering ikke indgår i naturlig forlængelse af landinspektørens arbejde. Der er dog blandt landinspektørerne efterspørgsel på kompetencer indenfor ejendomsøkonomi og beskatningsforhold, hvilket afspejler et ønske om en større indsigt i området, der eventuelt kan anvendes til rådgivning. Hvad kompetencerne skal anvendes til, er der dog uenighed om, idet mange ikke ønsker at påtage sig ansvaret for en eventuel rådgivning. At ansvaret ikke på nuværende tidspunkt dækker en rådgivning indenfor dette kompetenceområde, må angiveligt skyldes, at der ikke under landinspektøruddannelsen opnås kompetencer indenfor finansiering, men dette kan formodentlig ændre sig, når der bliver indført ejendomsøkonomi og -teknik som ny specialiseringsretning på landinspektøruddannelsen. Indtil dette bliver et udbredt kompetenceområde blandt landinspektørerne vil det være nødvendigt, at landinspektøren opfylder forsikringskravet gennem en ekstra forsikring, hvis denne rådgivning skal udføres. Derfor kan det ikke forventes, at Privat finansiering bliver

et kompetenceområde, hvor en yderligere deltagelse foretrækkes, hvormed en yderligere deltagelse vil være begrænset.

I de resterende kompetenceområder vil det ikke være forventeligt, at landinspektøren udvider sin deltagelse, eftersom ansvarsforsikringen ikke vil dække dette, kompetencerne ikke besiddes, at samfundet kan forvente, at landinspektøren kan udøve en

tilfredsstillende rådgivning indenfor området og endvidere mener landinspektørerne ikke selv, at det er noget, som de skal rådgive om. Derfor vil det kræve store omkostninger, hvis der ønskes at rådgive indenfor et eller flere af disse kompetenceområder, idet kompetencerne skal opdyrkes, der skal tegnes ekstra forsikring og samfundet skal overbevises om, at landinspektøren kan udøve denne rådgivning.



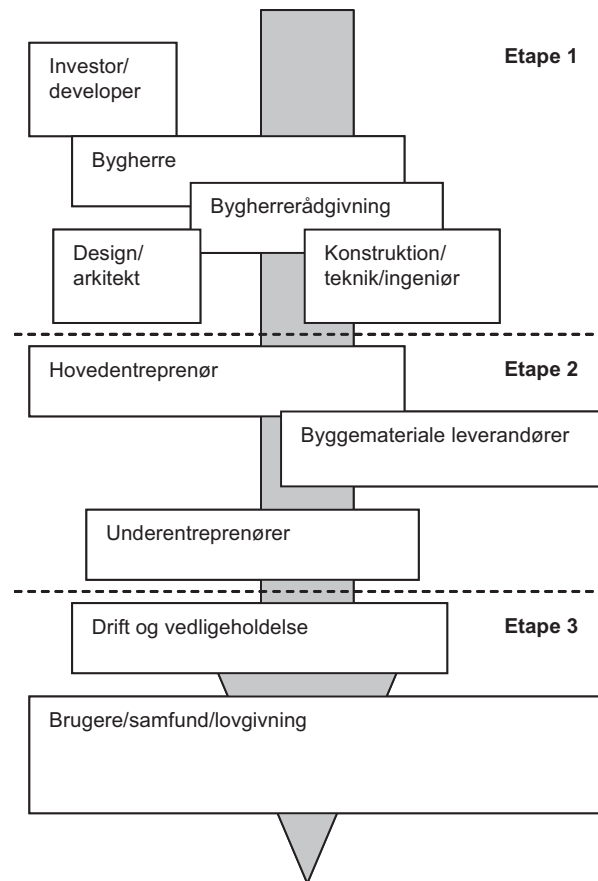
## Yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom

Afklaringen af indenfor hvilke kompetenceområder landinspektøren kan øge sin deltagelse i projektudvikling af fast ejendom medfører et behov for at få klarlagt hvilken rolle denne yderligere deltagelse vil antage. I det efterfølgende vil det derfor forsøges klarlagt hvilken rolle landinspektøren kan forventes at antage i den øget deltagelse og denne vurdering vil tage udgangspunkt i landinspektørens deltagelse i dag, og ud fra det afklare den betydning, der er forbundet med landinspektørens nye rolle for en øget deltagelse i projektudvikling af fast ejendom. Afklaringen af landinspektørens forventede rolle i en yderligere deltagelse vil tage udgangspunkt i landinspektørens deltagelse i dag, hvilket suppleres landinspektørernes syn på udviklingsmulighederne indenfor landinspektørens arbejde, hvormed det vil være muligt at opstille en vurdering af den mest oplagte rolle for landinspektørens yderligere deltagelse.

### 7.1 Landinspektørens deltagelse i dag

Landinspektørens deltagelse i projektudvikling af fast ejendom kan beskrives ud fra Figur 7.1, hvor der kan være arbejdsopgaver til landinspektøren i alle tre etaper af projektudviklingen af fast ejendom.

Deltagelsen i 1. etape omfatter ofte indsamling af eksisterende oplysninger til projektet i form af en situationsplan med registrering af bygninger, højder og ledninger m.v. samt afklaring af de ejendomsretlige forhold i form af offentligretlige og privatretlige reguleringer.



Figur 7.1. Landinspektørens deltagelse kan omfatte alle tre etaper af en projektudvikling af fast ejendom. Figuren er tidligere anvendt i afsnit 6.1.1 Projektudviklingsforløbet.

I 2. etape, hvor den fysiske udførelse af projektet gennemføres, bliver landinspektøren ofte inddraget til afsætning af modullinier, kotepunkter og andre tekniske måleopgaver, der kræver stor nøjagtighed. Herefter kan landinspektøren blive inddraget i 3. etape til at opdele et projekt i nogle ejendomsretlige enheder, der kan sælges videre.

Dette er udgangspunktet for landinspektørens traditionelle arbejdsopgaver i for-

bindelse med en projektudvikling af fast ejendom, men derudover har landinspektøren kompetencer til at opnå en øget deltagelse i en række andre arbejdsopgaver. Det vil specielt være i den indledende fase, hvor beslutningerne om projektets udformning og realisering bliver truffet, at landinspektøren har kompetencer til at yde en større deltagelse i projektudviklingen. Landinspektørens deltagelse vil umiddelbart være begrænset til bygherrerådgivning, som ekstern rådgiver, da landinspektøren kun har mulighed for denne deltagelse, hvis Landinspektørlovens § 5 om væsentlig interesse skal overholdes. I de øvrige opgaver indenfor 1. etape har landinspektøren ikke umiddelbart kompetencer til at udvide deltagelsen i disse arbejdsopgaver. I 2. etape udføres den fysiske udformning af projektet, hvor landinspektøren gennem sin deltagelse sikrer, at projektets planer overholder lovgivningen og de givne tilladelser m.v., hvorved projektets værdier fastholdes, og dermed er landinspektørens deltagelse i denne etape ikke en egentlig rådgivningsydelse, der kan udvides, idet rådgivningen ikke kan sælges selvstændigt men udelukkende i tilknytning til udførelsen af det tekniske arbejde. Landinspektørens deltagelse i 3. etape vil fortrinsvis omhandle opdelingen af projektet i ejendomsretlige enheder, hvor grundlaget i projektudviklinger af nybyggeri allerede vil være fastlagt i den indledende etape. Hermed bliver landinspektørens deltagelse i projektudviklingen i 3. etape primært være i forbindelse med dokumentationen af opdelingen, men vil endvidere kunne rådgive omkring lejeforhold m.v. Derimod vil en deltagelse i projektudvikling af eksisterende bygninger vil kunne indeholde sikringen af de ejendomsretlige forhold og rådgivningen omkring det, hvilket ellers ved nybyggeri ville finde sted i 1. etape. Dermed vil landinspektørens deltagelse fortrinsvist have til hensigt at sikre eller fastholde værdierne i projektet, men umiddelbart vil landinspektøren i mange projektudviklinger

af fast ejendom være med til at skabe grundlaget for værdistigningerne gennem deltagelse i 1. etape.

## **7.2 Landinspektørens deltagelse fremover**

Landinspektørens deltagelse i projektudvikling af fast ejendom i dag tager udgangspunkt i en rolle som ekstern rådgiver. Derfor vil en yderligere deltagelse enten kunne foregå i forlængelse af rollen som ekstern rådgiver eller helt ændre på det grundlæggende princip for deltagelsen i projektudvikling af fast ejendom. I det følgende vil betydningen af disse to løsningsmodeller forsøges klarlagt.

### **7.2.1 Rolle som ekstern rådgiver**

En forlængelse af landinspektørens rolle som ekstern rådgiver vil kunne være igennem en udvidelse af rådgivningsfeltet, hvor landinspektøren kan vælge enten at markedsføre de eksisterende ydelser yderligere eller forsøge at opdyrke nye nicheområder<sup>12</sup> i relation med landinspektørens kompetencefelt eller vælge at gå i konkurrence med andre faggrupper om specifikke eksisterende rådgivningsydelser.

En yderligere markedsføring af landinspektørens nuværende deltagelse i projektudvikling af fast ejendom vil umiddelbart have en begrænset effekt, eftersom landinspektørens ydelser er specialitydelser, der primært henvender sig til et begrænset antal professionelle brugere. Ofte kender de allerede til de ydelser, som landinspektøren kan levere, men ellers kan kendskabet til ydelserne udbredes igennem landinspektørens netværk. Derfor vil resultatet af en bred markedsføring sandsynligvis blive en markedsføring af den enkelte landinspektørvirksomhed

<sup>12</sup> I dette projekt vil en nicheområde blive opfattet som et område, hvor en begrænset brugergruppe efterspørger en helt specifik viden eller produkt. Dermed kan et nicheområde udgøres af en viden, der består af nogle særlige kompetencer, der medfører et nyt perspektiv på et arbejdsområde, hvorved særlige problemstillinger kan løses. Endvidere kan det også være en specialiseret viden indenfor et eksisterende arbejdsområde, hvor dette medfører et udbud af helt specifikke ydelser.



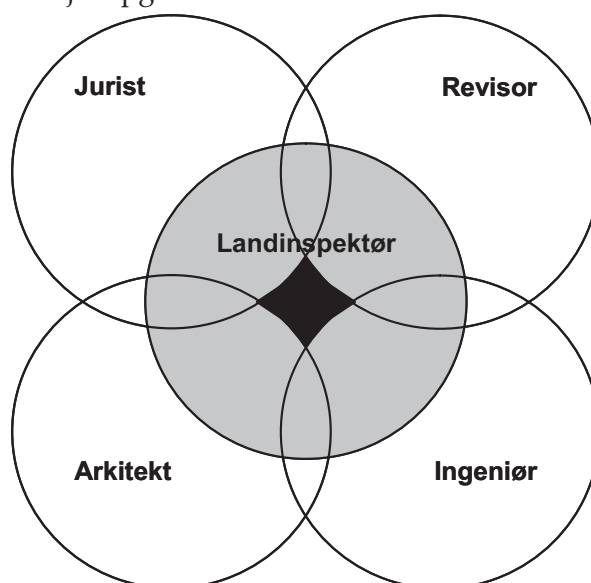
i forhold til andre landinspektørvirksomheder, end at det vil resultere i flere arbejdsopgaver, som ikke tidligere blev udført af landinspektøren. Dermed vil en fokusering kun på markedsføring af den nuværende deltagelse kun i mindre grad kunne tilføre landinspektøren nye arbejdsopgaver, men det vil kunne styrke den enkelte landinspektørvirksomhed.

Landinspektøren kan endvidere vælge at øge deltagelsen i projektudvikling af fast ejendom ved at opdyrke nye nicheområder, hvor der vil være et behov for en rådgivning, som ingen andre udfører i dag. Landinspektøren har igennem sine kompetencer som generalist mulighed for at anvende de faglige forudsætninger til at opdyrke nye kompetenceområder. Det er dog ikke nok at opdyrke disse kompetencer, men landinspektøren skal endvidere kunne overbevise omverdenen om, at der er brug for denne rådgivning, og at landinspektøren er den rette til at udføre denne rådgivning på en kompetent måde. Dette vil umiddelbart være nemmest indenfor kompetenceområder, som har en relation til de arbejdsområder, som samfundet forventer, at landinspektørprofessionen har kendskab til gennem specialiststatusen.

En udvikling af nye nichedområder kan medføre store omkostninger for landinspektøren, og derfor skal landinspektøren vurdere, om vedkommende ønsker at bruge de ressourcer, som det kræver for at opnå en tilstrækkelig viden til at kunne udføre en professionelrådgivning indenfor et nyt nicheområde og holde denne viden ajour. Det kan i denne vurdering være afgørende om, landinspektøren igennem uddannelsen har opnået en grundlæggende indblik i det kompetenceområde, der kan bygges videre på, eller om landinspektøren selv skal ud og opdyrke dette kompetenceområde fra bunden. Endvidere bør det vurderes i hvilket omfang, der er behov for rådgivning indenfor nicheområdet, og om det vil være muligt at

sælge denne rådgivningsydelse i tilstrækkelig grad til, at det er besværet værd at opdyrke nicheområdet.

En øget deltagelse i projektudvikling af fast ejendom kan også opfyldes ved, at landinspektøren i højere grad begynder at konkurrere med andre faggrupper om specifikke rådgivningsydelser. Der er, jf. Figur 7.2, et overlap mellem landinspektørens kompetencer og de kompetencer som juristen, arkitekten, revisoren og ingeniøren besidder, indenfor hvilket landinspektøren har mulighed for at konkurrere med disse faggrupper om rådgivningen. Hvor meget den enkelte landinspektør ønsker at konkurrere med de andre brancher om rådgivningsydelserne afhænger bl.a. af det ansvar, som den enkelte landinspektør i så fald vil påtage sig og den konsekvens en øget konkurrence vil medføre for de eksisterende arbejdsopgaver.



Figur 7.2. Det er i overlappet (det grå felt) mellem landinspektørens kerneområde og de andre professioner jurist, arkitekt, revisor og ingeniør, at landinspektøren vil kunne udvide deres eksterne rådgivning i projektudvikling af fast ejendom.

Landinspektøren kan stilles til ansvar for al rådgivning vedkommende udfører, og dermed vil det være op til den enkelte landinspektør, hvor langt ud i dette overlap vedkommende ønsker at udføre ansvars-pådragende rådgivning.

Forholdet til de andre rådgivere skal endvidere vurderes før landinspektøren i højere grad begynder at konkurrere med de andre faggrupper. En øget konkurrence kan have en negativ konsekvens for landinspektørvirksomheden ved, at det kan få andre faggrupper til at tage konkurrencen op indenfor landinspektørernes arbejdsfelt, og dermed forsøge at konkurrere på de arbejdsopgaver som landinspektøren traditionelt udfører, eller det kan føre til, at de andre faggrupper vil overdrage opgaverne til en anden landinspektørvirksomhed, der ikke konkurrer på disse ydelser. Dermed vil en landinspektørvirksomhed kunne miste mange af de opgaver, som den ellers normalt ville få, og derved kan det få en negativ konsekvens for landinspektørvirksomheden. En øget deltagelse i projektudvikling af fast ejendom kan også få den modsatte konsekvens for landinspektørvirksomheden ved, at landinspektøren bliver en bedre sparringspartner for de andre rådgivere, da de taler samme sprog og bliver bedre til at forstå hinandens problemer og dermed vil landinspektøren blive inddraget i et større omfang som rådgiver.

Der kan være stor forskel på holdningen blandt de øvrige rådgivere, om de vil se en yderligere deltagelse fra landinspektøren, som en direkte konkurrent eller som en sparringspartner, men det er op til den enkelte landinspektørvirksomhed at afgøre, om mulighederne opvejer de negative aspekter.

En af de faktorer som er afgørende for, at landinspektøren kan få en større deltagelse som ekstern rådgiver i projektudvikling af fast ejendom er, at der sker en ændring i landinspektørens selvopfattelse af professionen. Landinspektøren har igennem fokuseringen på de matrikulære arbejder og de forventninger, der er til landinspektørens udførelse af opgaverne, ikke haft behov eller ønske om at fokusere på en udvikling af nye arbejdsområder eller markedsføring af disse ydelser. Eneretten på de matrikulære arbejder

har sikret landinspektørerne arbejde, og derfor har det ikke været udpræget nødvendigt for landinspektørerne at fokusere på udvikling og markedsføring af arbejdsfeltet, hvilket dog er nødvendigt, hvis en større deltagelse som ekstern rådgiver i projektudvikling af fast ejendom vil opnås.

### 7.2.2 Rolle som aktiv aktør

En anden deltagelse i projektudvikling af fast ejendom vil kræve, at landinspektøren tager et opgør med rollen som ekstern rådgiver, og dermed restriktionerne i forbindelse med de matrikulære arbejder. Det vil enten kunne betyde, at landinspektøren vælger ikke at udføre det matrikulære arbejde i et projekt, eller det vil kræve en ændring af bl.a. Landinspektørlovens § 5. Begge løsninger vil sandsynligvis få en betydning i forhold til den måde, som landinspektøren bliver opfattet på i samfundet.

Landinspektørlovens bestemmelser om væsentlig interesse er kun knyttet til de matrikulære arbejder, og det betyder, at landinspektøren kan vælge at tage en mere aktiv rolle i projektudvikling af fast ejendom end som ekstern rådgiver, hvis landinspektøren ikke udfører det matrikulære arbejde i forbindelse med projektudvikling af fast ejendom. Denne mere aktive rolle kunne umiddelbart være, at landinspektøren får økonomisk interesse i projektudviklingen af fast ejendom, hvor landinspektøren enten bliver direkte investor i projektet, eller hvor landinspektørens honorar bliver baseret på en resultatorienteret belønning.

Landinspektøren vil sandsynligvis blive inddraget mere i projektudviklingsprocessen, hvis landinspektøren var en investor i projektudviklingen af fast ejendom, hvilket skyldes, at som investor vil landinspektøren få en større indflydelse, og dermed vil landinspektøren have en bedre mulighed for at opnå deltagelse i flere arbejdsopgaver indenfor projektudvikling af fast ejendom. Der er dog så meget fokus på de matrikulære

arbejder blandt landinspektørerne, at de ikke anser dette som en mulighed.

Der er delte meninger om resultatorienteret belønning er omfattet af Landinspektørlovens § 5 vedrørende væsentlig interesse, men eftersom hele intentionen med bestemmelsen er at sikre en objektivt og upartisk udførelse af de matrikulære arbejder, vil en resultatorienteret belønning kunne opfattes som en form for væsentlig interesse i projektet. Dette fremgår endvidere af § 7 i DdL's interne vedtægter for landinspektørvirksomhed, at landinspektøren er forpligtet til at opkræve et vederlag svarende til omfanget af den udførte opgave, hvormed resultatorienteret belønning må være omfattet af begrebet væsentlig interesse.

Det er den udbredte holdning, at landinspektørens rådgivning i den indledende fase af et projekt ikke fører til en væsentlig interesse i projektet, og at de matrikulære arbejder også efterfølgende kan udføres som resultat af landinspektørens professionalisme, der sikrer et objektivt og upartisk arbejde.

En anden måde landinspektøren vil kunne opnå en mere aktiv deltagelse i projektudvikling af fast ejendom vil være ved en ændring af Landinspektørloven, så det bliver muligt for landinspektøren at have væsentlig interesse i det udførte arbejde. Dermed vil landinspektøren både kunne udføre de matrikulære arbejder og samtidig kunne opnå en mere aktiv deltagelse i projektudvikling af fast ejendom. En sådan ændring vil dog stille store krav til landinspektørens professionalisme for at fastholde, at de matrikulære arbejder bliver udført objektivt og upartisk. Det kan blive vanskeligt at overbevise omverdenen om, at landinspektøren kan leve op til denne professionalisme under sådanne forudsætninger, og dermed vil en sådan ændring sandsynligvis resultere i, at landinspektørens eneret på de matrikulære arbejder blev ophævet. Eneretten på de matrikulære arbejder bygger meget på den tillid, som landinspektørprofessionen

har i samfundet, og det vil blive vanskeligt at fastholde denne tillid, hvis landinspektøren begynder at have væsentlig interesse i de matrikulære sager. Landinspektøren vil sikkert godt kunne leve op til denne professionalisme, men der vil indenfor professionen ikke skulle laves mange fejltrin før samfundets tillid til landinspektøren mistes, og dermed også eneretten på de matrikulære arbejder. Det er dermed en vurdering om landinspektøren ønsker at bevare den tillid, som samfundet har til professionen i dag eller om landinspektøren ønsker at have væsentlig interesse i projektudvikling af fast ejendom.

Tidsforbruget på de matrikulære arbejder har været faldende igennem de seneste årtier, og derfor udfører landinspektøren i dag meget andet arbejde, hvorfor der kan argumenteres for, at Landinspektørlovens bestemmelser er alt for begrænsende i forhold til det øvrige arbejde, som landinspektøren udfører. Det vil skabe nogle helt nye muligheder for at udvikle landinspektørens arbejde, hvis landinspektøren ikke var begrænset i samme grad af Landinspektørlovens bestemmelser, men det ville samtidig sandsynligvis betyde, at eneretten på de matrikulære arbejder ville blive ophævet. At tidsforbruget er faldet på de matrikulære arbejder er dog ikke ensbetydende med, at det rent økonomisk er blevet en dårlig opgave for landinspektørvirksomhederne at udføre dette, men det betyder derimod, at landinspektøren har mulighed for at udføre en række andre arbejdsopgaver i stedet. En ophævelse af eneretten kan endvidere få en vidtrækkende konsekvens for de øvrige arbejdsopgaver, som landinspektøren udfører, da meget af det arbejde, der udføres af landinspektøren i dag, er baseret på samfundets tillid til landinspektøren. Derfor kan konsekvensen af en ændring af samfundets tillid betyde, at landinspektøren ikke kan fastholde disse arbejdsopgaver. Endvidere bygger meget af den rådgivning, som landinspektøren udfører i dag på landinspektørens unikke viden,

og hvis andre faggrupper får mulighed for at udføre de matrikulære arbejder, vil disse have en større motivation for at opbygge meget af den unikke viden, som landinspektøren har i dag. Der vil dog gå lang tid før andre professioner vil få opbygget en tilsvarende viden, hvilket endvidere vil være forbundet med omkostninger, hvorved de matrikulære arbejder sandsynligvis også fremover hovedsageligt vil blive udført af landinspektøren. Det kan dog blive vanskeligt at fastholde den faglige identitet igennem uddannelsen, da undervisningen i de matrikulære arbejder sandsynligvis vil komme under pres i forhold til undervisning i andre kompetencer, hvis eneretten ophæves.

### 7.2.3 Landinspektørernes syn på udviklingsmulighederne

For at opnå en tilstrækkeligt indsigt til at kunne vurdere landinspektørernes muligheder for en øget deltagelse i projektudvikling af fast ejendom er det væsentligt at få klarlagt landinspektørernes eget syn på udviklingsmulighederne, hvorved det kan afklares, hvilken yderligere deltagelse landinspektøren fremover vil få i forbindelse med projektudvikling af fast ejendom. Derfor vil der i det følgende blive redegjort for de interviewede landinspektørers syn på udviklingsmulighederne for landinspektørprofessionen.

Landinspektørerne er enige om, at eneretten på de matrikulære arbejder ikke har været en sovepude for landinspektøren, og at det er vigtigt eneretten på de matrikulære arbejder bevares som udgangspunktet for landinspektørvirksomhed. Det er et meget velfungerende system, som både er billigt og troværdigt. Derfor er det vigtigt, at landinspektøren bevarer denne position, og dette skal bl.a. sikres igennem en skærpelse af kravene til beskikkelse, mener CHP. [Bilag A, s. 12] Eneretten er ifølge SA meget vigtig for professionen og hvis den uvildighed, der ligger i beskikkelsen, ikke længere var til-

stede, ville både kommuner og andre kunne udføre de matrikulære arbejder, hvilket kunne medføre en meget uens kvalitet i det udførte arbejde, som på sigt ville skabe en forringet troværdighed og tillid i samfundet til det udførte arbejde og dermed til hele det ejendomsretlige system. [Bilag A, s. 26]

Der er en speciel tillid til det arbejde landinspektøren udfører, som er opbygget om landinspektørens troværdighed og kravet om professionel udøvelse af erhvervet igennem Landinspektørloven, og derfor er kravene til beskikkelsen en konkurrencemæssig fordel for landinspektøren, hvilket også gælder det, at landinspektøren er pålagt et krav om ansvarsforsikring, og dette kan anvendes ved andre arbejdsopgaver, mener SHS.

En ophævelse af eneretten vil dog ifølge JBJ ikke ændre ret meget på de arbejdsopgaver, som landinspektøren udfører. Den unikke sammensætning af fag i kombinationen af måleteknik og jura er, der ikke andre faggrupper der har, og derfor vil landinspektøren kunne bevare de nuværende arbejdsopgaver, mener JBJ. [Bilag A, s. 14]

Ophævelse af eneretten kunne resultere i en ændring af kravet om, at størstedelen af kapitalen i en landinspektørvirksomhed skal ejes af landinspektører, hvilket ifølge SHS ville betyde, at landinspektørvirksomhedernes struktur ville blive ændret, eksempelvis som det er sket indenfor ejendomsmæglerbranchen. Det vil betyde, at strukturen i professionen vil gå imod stadig større selskaber, og dermed vil den strukturændring, der har været i landinspektørvirksomhederne igennem de seneste år fortsætte i et endnu større tempo, hvis denne bestemmelse i Landinspektørloven slækkes.

Landinspektørerne er ikke kun enige om, at udgangspunktet for landinspektørvirksomhed er det matrikulære arbejde, men der er også enighed om, at det er godt for landinspektørvirksomhederne at deltage i andre arbejdsopgaver. Det giver erfaringer

og viden at deltage i nye arbejdsopgaver, der kan udnyttes i andre sammenhænge, mener SHS, og derfor skal landinspektøren ikke være bange for dette, selvom det på sigt ikke nødvendigvis er en direkte succes for virksomheden.

CHP ønsker at fokusere på mange forskellige arbejdsopgaver fremover, og derfor har Landmålergården valgt at noget af virksomhedens overskud bruges på at udvikle nye arbejdsopgaver og -metoder. Det giver ifølge CHP en række fordele for virksomheden at deltage i andre arbejdsopgaver, som at rådgivning i den indledende fase i en projektudvikling af fast ejendom er en konkurrencemæssig fordel, da den sikrer, at virksomheden efterfølgende kan udføre det matrikulære arbejde, uden at projektudvikleren indhenter tilbud fra andre landinspektører. [Bilag A, s. 8]

Flere af landinspektørerne overvejer at eller har ansat andre faggrupper eller landinspektører med særlige specialistkompetencer, som landinspektøren ikke normalt besidder. Dette er blevet muligt som resultat af de større landinspektørvirksomheder, mener JBA, eftersom det kræver en vis virksomhedsstørrelse før andre faggruppers kompetencer kan udnyttes optimalt [Bilag A, s. 18]. Landinspektøren kan ifølge SA lære meget af andre faggrupper og har selv fået mere fokus på at markedsføring af virksomhedens produkter efter, at der er blevet ansat andre faggrupper i virksomheden, hvilket bl.a. omfatter andre faggrupper som jurister, arkitekter, ingeniører og miljømedarbejdere [Bilag A, s. 28].

Det vil ifølge SA være oplagt for landinspektøren at have en mere aktiv deltagelse i projektudvikling af fast ejendom, hvis monopolet blev ophævet og beskikkelsen ikke længere havde betydning [Bilag A, s. 28]. LVC er enig i, at landinspektørens sagens kunne indgå i en projektudviklingsvirksomhed, da landinspektøren har en

masse af de kompetencer, der er brug for i projektudvikling af fast ejendom, men det er i dag forhindret af Landinspektørloven [Bilag A, s. 12]. Dermed mener landinspektørerne, at de har mange af de faglige kompetencer, som en mere aktiv deltagelse i projektudvikling af fast ejendom kræver.

#### **7.2.4 Vurdering af mulighederne for en yderligere deltagelse**

Ud fra de opstillede løsningsmodeller for en yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom vil det blive vurderet, hvordan disse muligheder stemmer overens med landinspektørernes eget syn på udvidelsen af landinspektørernes arbejdsfelt indenfor projektudvikling af fast ejendom.

Landinspektørerne har som nævnt i det forrige to muligheder for at opnå en større deltagelse i projektudvikling af fast ejendom, enten gennem en yderligere deltagelse som ekstern rådgiver eller ved en mere aktiv deltagelse i projekterne i form af økonomisk interesse.

Overordnet mener landinspektørerne, at de rigtige kompetencer besiddes til en yderligere deltagelse, og at landinspektørerne i højere grad ville indgå i projektudvikling af fast ejendom, hvis Landinspektørloven ikke begrænsede dette igennem bestemmelserne om væsentlig interesse ved de matrikulære arbejder, og at landinspektørvirksomhederne kun må udføre landinspektørvirksomhed. Men eftersom landinspektørerne mener, at det er vigtigt, at udgangspunktet for landinspektørvirksomhed er det matrikulære arbejde, og dermed ønsker at bevare eneretten på dette arbejdsområde, resulterer dette i, at landinspektørens yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom vil være som af eksterne rådgivere.

En yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom er endvidere noget som landinspektørerne ser som noget positivt for landinspektørvirksomhederne, eftersom det

foruden ekstra arbejde til landinspektøren også giver mere generelle erfaringer og viden, som kan bruges i andre sammenhænge, og det giver endvidere nogle konkurrencemæssige fordele, der kan anvendes ved andre arbejdsopgaver. Endvidere har landinspektøren overvejet at muligheden for at ansætte personer med særlige specialkompetencer for derigennem at give virksomheden en bredere profil, hvilket endvidere vil kunne styrke landinspektørens rolle som ekstern rådgiver i projektudvikling af fast ejendom.

Landinspektørernes ønske om, at eneretten skal forsøges bevaret, og de matrikulære arbejder også fremover skal være udgangspunktet for landinspektørvirksomhed bygger på et ønske om at bevare den position, som landinspektørprofessionen har i samfundet i dag. Denne position stiller en række forventninger til landinspektørens arbejde, der betyder, at landinspektøren bliver begrænset i deltagelsen i projektudvikling af fast ejendom, men positionen giver også landinspektørerne en række andre fordele. Landinspektøren er i dag meget serviceorienteret, hvor meget af det arbejde der udføres, bygger på samfundets tillid og de faglige forventninger fra samfundet til landinspektøren, og denne position risikerer landinspektøren at miste, hvis ikke eneretten på de matrikulære arbejder bevares.

Det vil endvidere ikke være sandsynligt, at Landinspektørlovens bestemmelse om væsentlig interesse vil blive lempet, og landinspektørerne samtidig vil kunne bevare eneretten på de matrikulære arbejder, da det vil være meget vanskeligt at overbevise samfundet om, at professionen kan leve op til den professionalitet, som det vil kræve at varetage både myndighedsopgaven ved de matrikulære arbejder og klientens interesser objektivt.

En anden løsning er, at det matrikulære arbejde i projektudviklinger af fast ejendom overlades til en anden landinspektørvirksomhed,

men så vil udgangspunktet for landinspektørvirksomheden ikke længere være de matrikulære arbejder, og samtidig ville det være svært for samfundet at skelne mellem, hvornår landinspektøren har væsentlig interesse eller ej, hvilket derfor vil kunne påvirke landinspektørens anseelse og position i samfundet.

Det vil være muligt for landinspektøren at opnå en yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom som eksterne rådgivere ved at opdyrke nye nicheområder eller ved at landinspektørerne går i øget konkurrence med andre brancher. De seneste års mange fusioner og sammenlægninger har ændret strukturen i landinspektørvirksomhederne, hvilket har skabt nogle nye muligheder for, at landinspektørvirksomhederne kan opnå en bredere profil. Det har skabt grundlag for, at andre faggruppers kompetencer kan udnyttes eller at landinspektøren selv kan opdyrke en række yderligere specialistkompetencer, der kan anvendes i forbindelse med en yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom. Det er dog ikke alle landinspektører, der ønsker at tage det ansvar, som følger med en yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom, hvilket dog er en forudsætning for en yderligere deltagelse.

### ***7.3 Projektgruppens overvejelser og anbefaling***

I det forrige blev landinspektørens muligheder for en yderligere deltagelse afklaret i forhold til landinspektørernes opfattelse af hvilken udvikling de fandt, der vil være mest sandsynlig. I det efterfølgende vil der i forhold til de to løsningsmodeller blive redegjort for projektgruppens overvejelser omkring landinspektørens rolle i en yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom, hvilket afsluttes med en anbefaling for landinspektørens yderligere deltagelse.

Som ekstern rådgiver har landinspektøren gode muligheder for at deltage i

projektudvikling af fast ejendom gennem den unikke viden, som landinspektøren tilegner sig på uddannelsen, men det er dog ikke alle mulighederne for deltagelse, som landinspektøren anvender i dag. Landinspektøren bliver rekvireret som ekstern rådgiver, hvor vedkommende skal afklare den gode idé's mulighed for realisering på den enkelte ejendom i forhold til de eksisterende offentlige og private rådighedsindskrænkninger. Denne deltagelse er baseret på, at landinspektøren bliver rekvireret, men det ville være oplagt, at landinspektøren valgte at indgå i et samarbejde med faste samarbejdspartnere fra forskellige faggrupper, som jurist, arkitekt, ingeniør, revisor m.fl. og aktivt i fællesskab forsøge at sælge denne rådgivning til diverse projektudviklere. Samarbejdet ville dermed resultere i en mere optimal udnyttelse af landinspektørens kompetencer gennem en mere indgående indsigt fra de andre faggrupper om hvordan landinspektørens viden i højere grad kan udnyttes tværfagligt. Endvidere ville et sådant samarbejde uden problemer kunne medføre, at landinspektøren kunne opdyrke andre af kompetenceområderne i projektudvikling af fast ejendom, hvilket kunne styrke samarbejdets rådgivningsydelse.

Denne form for samarbejde kan sagtens udføres, uden at landinspektørens troværdighed sættes over styr, idet samarbejdet kunne indgå som ved en normal rekvirering af eksterne rådgivere, der afklare ejendommens muligheder og begrænsninger i forbindelse med projektudvikling af fast ejendom. Denne rådgivningsydelse kan dog føre til at det bliver svært for landinspektøren at overholde Landinspektørlovens § 5, eftersom det kan være svært at gennemskue hvorvidt rådgiverteamet eventuelt forsøger at tvinge projektudviklingen af fast ejendom igennem, hvorved landinspektørens objektive rolle kompromiteres. Dette gør sig endvidere gældende, hvis rådgiverteamet arbejder ud fra en resultatorienteret belønning, og særligt hvis landinspektøren også skal udføre de

matrikulære arbejder i projektudviklingen af fast ejendom.

Landinspektørens deltagelse i projektudvikling af fast ejendom med væsentlig interesse kan opnås gennem, at landinspektøren enten fravælger at udføre det matrikulære arbejde i de projektudviklinger af fast ejendom, hvor landinspektørvirksomheden har væsentlig interesse eller fravælger de matrikulære arbejder helt generelt for udelukkende at fokusere på deltagelsen i projektudvikling af fast ejendom. Begge tilfælde vil dog være med til at skabe tvivl omkring landinspektørens rolle, og vil demed kompromittere landinspektørens troværdighed.

Selvom landinspektøren ville kunne opnå en langt større deltagelse i projektudvikling af fast ejendom gennem en landinspektørvirksomhed, der ikke udfører matrikulære arbejder og dermed ikke er bundet af Landinspektørlovens bestemmelser, ville det dog medføre en svækkelse af tilliden til landinspektøren. Derfor vil det efter projektgruppens mening være mest sandsynligt, at landinspektørens yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom vil udvides gennem rollen som ekstern rådgiver. Hvis landinspektøren skal have en aktiv rolle med væsentlig interesse, kræver det, at der opfindes en titel for denne deltagelse, hvormed der tydeligt kan skelnes mellem hvilken type landinspektør, der er tale om for at værne om tilliden til den praktiserende landinspektør.





# 8



## Sammenfatning

Gennem denne sammenfatning vil der blive samlet op på den opnåede viden, der er fremkommet igennem afklaringen af projektets problemstilling: *"Hvilke muligheder har landinspektøren for at udvide rådgivningsydelse indenfor arbejdsområdet projektudvikling af fast ejendom?"*

Problemstillingen er analyseret ved at opstille en forståelsesramme for landinspektørens rådgivning samt en afklaring af arbejdsområdet projektudvikling af fast ejendom, hvor der efterfølgende foretages en vurdering af forståelsen af projektudvikling af fast ejendom i forhold til landinspektørens rådgivning, hvilket giver mulighed for at afklare, hvilke muligheder landinspektøren har for en yderligere deltagelse.

Landinspektørens muligheder for at deltage i projektudvikling af fast ejendom er overordnet bestemt af de kompetencer landinspektøren besidder og de begrænsninger, som lovgivningen stiller til landinspektøren. Gennem uddannelsen opnår landinspektøren en profil som specialiseret generalist, hvilket giver gode muligheder for at udføre rådgivning og opdyrke nye arbejdsområder. Landinspektørens deltagelse bliver dog begrænset igennem Landinspektørloven, hvor bl.a. kravet om, at landinspektøren skal have beskikkelse for at udføre de matrikulære arbejder, medfører, at landinspektøren ikke må have væsentlig interesse i udførelsen af de matrikulære arbejder.

Forståelsesrammen for landinspektørens rådgivning er opbygget omkring en analyse

af parametrene: landinspektørprofessionen, landinspektørens ansvar, landinspektørens rådgivningsrolle og landinspektørens selvopfattelse, hvilket bl.a. har ført til følgende resultater:

Landinspektørprofessionen opfattes i samfundet som en profession med en specialiseret viden, der bl.a. skal anvendes til at opfylde nogle bestemte funktioner for samfundet, og medfører en række forventninger til fagligheden og den måde, som landinspektøren udfører sit arbejde på. Dermed er udgangspunktet for landinspektørens arbejde, at der er tillid til professionen fra samfundets side, hvorfor professionen forsøger at værne om denne tillid ved at opretholde en stærk faglig identitet, hvilket endvidere sikres gennem den interne selvkontrol, hvor det vurderes, om det udførte arbejde opfylder et tilstrækkeligt professionelt niveau.

Alt det arbejde, som landinspektøren udfører, kan vedkommende gøres civilretlig erstatningsansvarlig for, medmindre der sker tydelig ansvarsfralæggelse. Endvidere kan landinspektøren blive idømt en disciplinærstraf af Landinspektørnævnet, hvis det matrikulære arbejde ikke lever op til den professionelle udførelse, der kan forventes. Landinspektøren er påkrævet at være ansvarsforsikret for det civilretlige erstatningsansvar, hvor forsikringen mindst skal svare til kravene i Landinspektørernes gensidige Erhvervsansvarsforsikring.

Uddelegeringen af det matrikulære arbejde til den privat praktiserende landinspektør har betydet, at landinspektøren har fået en rolle som buffer mellem borgeren og myndig-

heden. Derfor stilles der i Landinspektørloven en række krav til landinspektøren til det arbejde, der udføres og strukturen for virksomheden, og samtidig er der en forventning om, at landinspektøren, som en del af en standardservice, ved udførelsen af de matrikulære arbejder, rådgiver kunden. Det er dog samtidig muligt for landinspektøren som privatpraktiserende at udføre anden rådgivning omkring den faste ejendom, som selvstændigt kan honoreres.

Meget af den rådgivning landinspektøren udfører i dag sker i relation til landinspektørens kerneområde, men denne rådgivning kunne sagtens udvides til andre områder, og derfor efterspørger landinspektørerne kompetencer indenfor ejendomsøkonomi og beskatningsforhold for at opnå en bredere faglig profil. Uddannelsen som generalist giver landinspektøren de rigtige kompetencer til at udvide arbejdsområdet indenfor rådgivning, men det må ikke få betydning for udførelsen af de matrikulære arbejder, hvilket landinspektørerne ser som deres vigtigste opgave.

Projektudvikling af fast ejendom bliver i projektet præciseret som: *"Projektudvikling af fast ejendom er ikke blot et hvilket som helst udviklingsforløb, hvor der sker en værdistigning. Projektudvikling af fast ejendom udføres af professionelle aktører og adskiller sig derfor fra ejendomsudvikling af privatpersoners ejendomme, da intentionen bag projektudviklingen af fast ejendom er en direkte spekulation i at opnå en værdistigning i den faste ejendom."*

Med udgangspunkt i en vurdering af kompetenceområderne i projektudvikling af fast ejendom i forhold til forståelsesrammen for landinspektørens rådgivning afklares det, at det er mest sandsynligt, at landinspektørens yderligere deltagelse vil være indenfor kompetenceområderne: Køb og salg af fast ejendom, Miljø- og planlovgivning, Udstykning og ejerlejlighedsopdeling, Tinglysningsafgifter og Byggesagsbehandling. Denne vurdering er begrundet i, at alle

fire parametre fra forståelsesrammen er opfyldt i forhold til disse, hvilket betyder, at samfundet har en forventning om, at landinspektøren kan rådgive indenfor disse kompetenceområder, at Landinspektørens gensidige Erhvervsansvarsforsikring vil dække et civilretligt erstatningsansvar for denne rådgivning, at landinspektøren besidder de nødvendige kompetencer for at kunne udføre rådgivningen, og at landinspektørerne mener selv, at det er en rådgivning, de skal udføre.

Kompetenceområderne: Privat finansiering, Indkomst- og avancebeskatning og Lejeforhold er der blandt landinspektørerne delte meninger om, det er noget, som landinspektøren besidder de nødvendige kompetencer indenfor til at kunne udføre rådgivning. Endvidere forventer samfundet ikke, at landinspektøren udfører denne rådgivning og ansvarsforsikringen dækker kun rådgivning indenfor kompetenceområderne: Lejeforhold og Indkomst- og avancebeskatning, men ikke Privat finansiering. Dette betyder, at det vil være mindre sandsynligt, at landinspektøren fremover vil få en yderligere deltagelse indenfor disse kompetenceområder.

De øvrige kompetenceområder: Udbudsret, Forsikring, Offentlig støtte, Modeller for byggeriets gennemførelse, Ejerskabsmodeller, Moms og afgifter samt Offentlige myndigheders projektudvikling vil landinspektøren umiddelbart have svært ved at opnå en yderligere deltagelse i, da ingen af de fire parametre fra forståelsesrammen er opfyldt.

Landinspektørens deltagelse i projektudvikling af fast ejendom tager i dag udgangspunkt i en rolle som ekstern rådgiver. En yderligere deltagelse vil enten kunne være i forlængelse af denne rolle eller landinspektøren kan vælge at tage en mere aktiv deltagelse i form af økonomisk interesse i projekterne. Som ekstern rådgiver vil landinspektøren kunne opnå en yderligere deltagelse ved enten en øget markedsføring af de nuværende rådgivningsydelse,

ved at opdyrke nye nicheområder eller ved at øge konkurrencen med andre faggrupper på eksisterende ydelser. En mere aktiv deltagelse med økonomisk interesse vil enten betyde, at landinspektøren ikke skal udføre de efterfølgende matrikulære arbejder i en projektudvikling af fast ejendom eller også kræver det en ændring af Landinspektørlovens bestemmelse om væsentlig interesse, så det bliver muligt at have økonomisk interesse i det matrikulære arbejde. Det vurderes ud fra landinspektørernes egne udtalelser, at landinspektøren vil have størst sandsynlighed for at øge deltagelsen i projektudvikling af fast ejendom igennem en forlængelse af rollen som ekstern rådgiver, idet landinspektørerne også fremover ønsker at udgangspunktet for landinspektørvirksomhed skal være det matrikulære arbejde. Eftersom landinspektøren besidder kompetencer til at opdyrke nye arbejdsområder vil en øget fokusering på at opdyrke nye nicheområder eller konkurrence med andre faggrupper om rådgivningsydelser, være vejen frem.

Projektgruppen finder det også mest sandsynligt, at landinspektørens yderligere deltagelse i projektudvikling af fast ejendom vil være gennem rollen som ekstern rådgiver. Dette skyldes, at selvom der er gode muligheder for en deltagelse i projektudvikling af fast ejendom, hvis bestemmelserne om væsentlig interesse blev ophævet, ville medføre en svækkelse af tilliden til landinspektøren, hvilket ikke ville være hensigtsmæssigt på sigt.

### **8.1 Kritisk vurdering**

Projektets afklaring af hvilke muligheder, som landinspektøren har for at udvide sin deltagelse i projektudvikling af fast ejendom, har været kompliceret af, at der ikke har været en overordnet metode, der direkte har kunnet anvendes i løsningen af projektets problemstilling. Metoden til løsningen af projektets problemstilling bygger derfor ikke på en specifik metode, men er i stedet opbygget ved en sammenstyknings af en række

teorier og empiri, som tilsammen medvirker til en afklaring af problemstillingen. Det, at der er foretaget en sammenstyknings af forskellige teorier og empiri, medfører, at der er foretaget et mere eller mindre bevidst valg af dette i gennem projektet, hvilket kunne være anderledes, under andre omstændigheder. Det gør sig særligt gældende i forbindelse med den opstillede forståelsesramme for landinspektørens rådgivning, hvor afklaringen af denne har været baseret på en række parametre der af projektgruppen menes af afgørende betydning for forståelsen af landinspektørens rådgivning.

Endvidere udgøres en stor del af projektets empiri af interviewene med de seks praktiserende landinspektører fra større landinspektørvirksomheder i Danmark. Interviewene anvendes i projektet, som et repræsentativt billede af samtlige praktiserende landinspektørers meninger og holdninger, hvilket sandsynligvis ikke vil give et sandfærdigt billede af dette. Til trods for at der kun er udført fem interviews og udelukkende af større landinspektørvirksomheder, vurderes den indsamlede empiri egnet til at underbygge afklaringen af projektets problemstilling, idet der ikke udføres arbejdsopgaver i de mindre landinspektørvirksomheder, som ikke også bliver udført i de større virksomheder.





## Litteraturliste

### Litteratur

[Bent Hulegaard Jensen og Esben Munk Sørensen, 2000]

Bent Hulegaard Jensen og Esben Munk Sørensen, *Ejendomsregistrene – en rygrad i den private og offentlige økonomi*, Ejendomsudvikling i det 20. århundrede, 2000, DdL

[Birgit Kristiansen, 2004]

Birgit Kristiansen, *Forslag til ændring af lov om landinspektørvirksomhed*, 2004, PLF

[Delrapport 2: Strategiske partnerskaber i byggeriet, 2006]

Kresten Storgaard, *Delrapport 2: Strategiske partnerskaber i byggeriet*, 2006, Statens Byggeforskningsinstitut

[Den skinbarlige virkelighed, 2002]

Ib Andersen, 2002, *Den skinbarlige virkelighed – vidensproduktion inden for samfundsvidenskaberne*, 2. udgave, Forlaget Samfundslitteratur, ISBN: 87-593-0915-6

[Høringsnotat, 2006]

Miljøvedepartementet, *Høringsnotat med forslag til forskrift om eiendomsregistrering*, 2006, Miljøvedepartementet

[Jørgen Staunskjær, 2000]

Jørgen Staunskjær, *Hvem udførte arbejdet med ejendomsændringerne?*, Ejendomsudvikling i det 20. århundrede, 2000, DdL

[Kart og Plan, 2006]

Helge Onsrud, *Fra utredning til lov*, Kart og Plan, 2006:1

[Kandidatundersøgelsen 2002]

L-Studienævnet, *Kandidatundersøgelsen 2002*, 2002, Aalborg Universitet

[Landinspektøransvaret, 1981]

Finn Martensen, *Landinspektøransvaret*, 1981, DdL

[Landinspektørens meddelelsesblad, 2005]

DdL, *Den matrikulære statistik*, Landinspektørens medlemsblad, 2005, DdL

[Landinspektørens meddelelsesblad, generalforsamling diverse årgange]

DdL, *generalforsamlinger*, Landinspektørens meddelelsesblad, 1963-2000, DdL

[Landinspektørundersøgelse 1997, 1998]

Stig Enemark, *Landinspektørundersøgelse 1997*, Landinspektørens meddelelsesblad, 1998, DdL

[Maankäyttö, 2000]

Stig Enemark og Esben Munk Sørensen, *Professions- og Kompetenceudvikling for landinspektører i Danmark*, Maankäyttö, 3/2000

[Professionalisering, 2005]

Per Fibæk Laursen et.al., *Professionalisering – en grundbog*, 2005, Roskilde Universitetsforlag

[Professionerne på barrikaderne, 1975]

Bjarne K. Herskind og Peter Kragh Jespersen, *Professionerne på barrikaderne*, 1975, Arnold Busck

[Projektudvikling af fast ejendom, 2005]  
Anders Vestergaard Buch og Jacob Møller (red.),  
*Projektudvikling af fast ejendom*, 2005, Forlaget  
Thomson

[Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende  
matrikulære arbejder og landinspektør-  
virksomhed, 2004]

Finansministeriet, Miljøministeriet samt  
Økonomi- og Erhvervsministeriet, *Rapport  
fra arbejdsgruppen vedrørende matrikulære  
arbejder og landinspektørvirksomhed*, 2004,  
Konkurrencestyrelsen

[Vedtægt for landinspektørvirksomhed, 2000]  
DdL, *Vedtægt for landinspektørvirksomhed*, 2000,  
DdL

### ***Lov, bekendtgørelser, planer og betænkninger***

[Bekendtgørelsen om god skik for juridisk  
rådgivning, 2006]

Justitsministeriet, *BEK. nr. 684 af 22-06-  
2006 Bekendtgørelse om god skik for juridisk  
rådgivning*

[Landinspektørloven, 2006]  
Miljøministeriet, *LBK. nr. 84 af 10-02-2006,  
Bekendtgørelse af lov om landinspektør-  
virksomhed*

[Matrikelkommissionens betænkning, 1962]  
Bekendtgørelse nr. 317 *Matrikelkommissionens  
betænkning*, 1962

[NOU 1999:1,1999]  
Miljøverndepartementet, *NOU 1999:1 Lov om  
eiendomsregistrering*, 1999, Statens forvaltnings-  
tjeneste

[Ot.prp. nr. 70, 2005]  
Det kongelige Miljøverndepartement, *Ot.prp.  
nr.70 - Om lov om eiendomsregistrering*, 2005, Det  
kongelige Miljøverndepartement

### ***Internet***

[www.blivlandinspektør.nu, 23-03-07]  
<http://www.blivlandinspektør.nu/struktur.htm>

[www.blivlandinspektør.nu, 26-03-07(a)]  
<http://www.blivlandinspektør.nu/lm.htm>

[www.blivlandinspektør.nu, 26-03-07 (b)]  
<http://www.blivlandinspektør.nu/ms.htm>

[www.blivlandinspektør.nu, 26-03-07 (c)]  
<http://www.blivlandinspektør.nu/sim.htm>

[www.blivlandinspektør.nu, 26-03-07 (d)]  
<http://www.blivlandinspektør.nu/pe.htm>

[www.ddl.org, 01-05-07]  
<http://www.ddl.org/ddl/love/ddl/klagevej1.htm>

[www.geopartner.dk, 17-04-07]  
<http://www.geopartner.dk/default.asp>

[Køreplan for København, 29-04-07]  
<http://www.lsn.aau.dk/kbh/Koreplan%20for%20Kobenhavn%20-%20november%2006.pdf>

[www.lspgrd.dk, 17-04-07]  
[http://www.lspgrd.dk/1/default.asp?MenuID=478  
&UndermenuID=1247&VersionID=89](http://www.lspgrd.dk/1/default.asp?MenuID=478&UndermenuID=1247&VersionID=89)

[www.plf.dk, 18-03-07]  
[http://www.plf.dk/arb\\_omr/pr\\_lsp/index.htm](http://www.plf.dk/arb_omr/pr_lsp/index.htm)

[www.plf.dk, 17-04-07]  
[http://www.plf.dk/arb\\_omr/matrik/index.htm](http://www.plf.dk/arb_omr/matrik/index.htm)

[Pressemelding, 21-08-06]  
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/presse-senter/pressemeldinger/2006/Fortsatt-kommunal-eiendomsoppmaling.html?id=105062>

***Andet***

[‘Profession og ansvar’ seminar, 02-05-07]

Jens Bruun Andersen, Henning Elmstrøm, Stig Enemark, *seminar ‘Profession og ansvar’* 02-05-07

Studievejledning 3. semester, 2006

L-studienævnet, *Fysisk planlægning og Arealforvaltning*, 2006, Aalborg Universitet

Studievejledning 4. semester, 2006

L-studienævnet, *Detaljeret Opmåling*, 2007, Aalborg Universitet

Studievejledning 5. semester, 2006

L-studienævnet, *Kortlægning og Teknisk måling*, 2006, Aalborg Universitet

Studievejledning 6. semester, 2007

L-studienævnet, *Ejendomsdannelse og Fast ejendoms Retsforhold*, 2007, Aalborg Universitet

Studievejledning 9. semester, 2007

L-studienævnet, *Faglig og professionel udvikling*, 2007, Aalborg Universitet

Studievejledning 10. semester, 2007

L-studienævnet, *Afgangsprojekt*, 2007, Aalborg Universitet





# **Bilag A**

## **- Interview**



## Bilag A

<b>Interview om projektudvikling .....</b>	<b>2</b>
<b>Interview den 7. marts 2007 med Carl Helge Pedersen, Landmålergården I/S, Køge .....</b>	<b>4</b>
Rådgivning .....	4
Kompetencer .....	5
Begrænsninger og ansvar .....	6
Projektudvikling .....	7
Nye arbejdsområder og monopol .....	8
<b>Interview den 8. marts 2007 med Jørgen Bang Jacobsen, LE34 Ballerup og Lars Vognsen Christensen, LE34 Tårnby .....</b>	<b>10</b>
Rådgivning .....	10
Kompetencer .....	10
Begrænsninger og ansvar .....	12
Projektudvikling .....	12
Nye arbejdsområder og monopol .....	14
<b>Interview den 8. marts 2007 med Jens Bruun Andersen, Landinspektørgruppen, Hillerød .....</b>	<b>15</b>
Rådgivning .....	15
Kompetencer .....	15
Begrænsninger og ansvar .....	17
Projektudvikling .....	17
Nye arbejdsområder og monopol .....	18
<b>Interview den 20. marts 2007 med Sti Herman Stisen, Geopartner, Herning .....</b>	<b>19</b>
Rådgivning .....	19
Kompetencer .....	19
Begrænsninger og ansvar .....	20
Projektudvikling .....	20
Nye arbejdsområder og monopol .....	21
<b>Interview den 20. marts 2007 med Søren Andersen, Landinspektørgården, Varde .....</b>	<b>23</b>
Rådgivning .....	23
Kompetencer .....	24
Begrænsninger og ansvar .....	25
Projektudvikling .....	27
Nye arbejdsområder og monopol .....	28

## Interview om projektudvikling

Hvilke former for rådgivning udfører du/I her i firmaet?

- Hvilket omfang har den rådgivning, der ikke knytter sig til det matrikulære arbejde?
  - Hvor stor en betydning har denne rådgivning for omsætningen? (ca. procent)
- I hvilke situationer er der brug for en ekstraordinær rådgivning?
  - Hvilke personer eller faggrupper efterspørger denne rådgivning?
  - Hvordan opstår denne rådgivningssituation? Er det opsøgende arbejde eller bliver du/I rekvireret?

Hvilke kompetencer har landinspektøren for at udføre ekstraordinær rådgivning?

- Mener du/I, at man som landinspektør er rustet til at yde en ekstraordinær rådgivning på et tilstrækkeligt professionelt niveau?
  - Hvilke mangler og fordele ser du/I, at landinspektøren har ifm. rådgivning?

Er der kompetencer, som du/I har følt, at der har manglet fra landinspektøruddannelsen enten ved dig/er selv eller ved andre i firmaet?

- Er man klædt på til at yde en professionel rådgivning som nyuddannet landinspektør?

Har betegnelsen "landinspektør" en særlig betydning for den rådgivning, som du/I udfører?

- Har Landinspektørlovens bestemmelser en særlig betydning for den rådgivning, som du/I kan tilbyde?
  - Hvordan er din opfattelse af "god landinspektørskik"?
  - Medfører "god landinspektørskik" nogle særlige krav til den måde rådgivningen udføres på? Tillægges "god landinspektørskik" en særlig betydning i forbindelse med det daglige arbejde eller anvendes nærmere en intuitiv opfattelse af begrebet?
- Er du/I villige til at påtage dig/er ansvaret for den rådgivning, som du/I yder, eller er rådgivningen altid under den forudsætning, at tilladelse kan indhentes?
- Begrænser LgE's ansvarsforsikring din/jeres mulighed(er) og motivation for at udføre ekstraordinær rådgivning?
  - Er der rådgivningssituationer, der ikke er dækket af LgE og hvor det er nødvendigt at tegne en ekstra forsikring?

Hvordan opfatter du/I projektudvikling? (Hvad omfatter en projektudvikling?)

- Mener du/I at der er en forskel på ejendomsudvikling og projektudvikling?
  - Hvilke faggrupper indgår i projektudvikling? Hvem er normalt projektmager?

Er der sket en ændring inden for projektudviklingsfeltet? Er projektudvikling blevet mere udbredt og hvor lang tid har det været anvendt?

I hvilket omfang og i hvilke dele af projektudviklingen deltager du/I?

- Hvad er det for nogle arbejdsopgaver som du/I typisk bliver stillet overfor i projektudviklingen?
  - Hvor tidligt kommer du/I på banen i forbindelse med projektudvikling?
- Hvordan undgår du/I at komme i konflikt med begrebet "væsentlig interesse" og opretholde en "upartisk" rolle i projektudviklingen?
- Har du/I nogle faste samarbejdspartner ifm. projektudvikling? Hvordan er samarbejdet med kommunen? (inddrages de i planlægning, er de en mod- eller medpart)
- Hvis rådgivning:
  - Hvad omfatter den rådgivning, som du/I udfører inden de matrikulære ændringer? (Beliggenhed, servitutforhold m.v.)
- Hvis matrikulære arbejder
  - Er det pga. Landinspektørlovens bestemmelser omkring "væsentlig interesse/upartiskhed", det ansvar, der følger med en sådan rolle i projektudvikling eller mangler landinspektøren kompetencer for at deltage? (hvis ikke er der andre ting?)

Hvilke kompetencer har det været nødvendigt at tilegne sig, for at du/I har kunnet deltage i denne projektudvikling?

- Hvordan har du/I tilegnet din/jeres kompetence(r) til en deltagelse i projektudvikling?
- Har du/I overvejet at ansætte andre faggrupper i din/jeres virksomhed for at kunne deltage mere aktivt i projektudvikling?

Er det godt at landinspektøruddannelsen har den bredde som den har i dag? Eller skulle den forsøge at specialisere de studerende mere inden for nogle bestemte områder?

- Hvordan ser du/I tiltaget med en overbygning på landinspektøruddannelsen indenfor ejendomsøkonomi? Er det nødvendigt og hvor vil de kompetencer kunne anvendes?

Hvilke nye arbejdsopgaver ønsker du/I i firmaet at fokusere på fremover?

- Bruger I ressourcer på at udvikle og specialisere nye områder/opgaver?
- Hvordan kan landinspektørens kompetencer bruges til at finde nye arbejdsområder?
- Hvordan får du/I skabt opmærksomhed om de ydelser, som ikke er omfattet af landinspektørens kerneydelser?

Er eneretten en sovepude for udviklingen af landinspektørbranchen?

- Hvilken betydning har eneretten haft for branchen?
- Hvilke ændringer tror du/I, der vil ske med din virksomhed, hvis eneretten blev ophævet?
  - Hvad vil det betyde for de arbejdsopgaver du/I udfører?

## **Interview den 7. marts 2007 med Carl Helge Pedersen, Landmålergården I/S, Køge**

### ***Rådgivning***

Landmålergården udfører matrikulerrådgivning i forbindelse med de matrikulære sager, men derudover rådgives bygherrer, som både omfatter professionelle og uprofessionelle. Ofte kontakter bygherren landinspektøren for at høre hvilke muligheder, der er for at udnytte en bestemt ejendom. I denne rådgivning vil CHP ofte gerne ind så tidlig som muligt for at kunne yde den bedste rådgivning. Det kan ved eksempelvis opdeling af ejerlejligheder være, at det er vigtigt, at kunden rådgives inden lejlighederne indrettes i det eksisterende hus, fordi det ellers kan være for sent.

Rådgivningen omfatter også dem, der i gamle dage hed spekulanter, men som i dag kaldes for udviklere eller developere, hvor rådgivningen ofte går tæt på planlovgivningens begrænsninger, og Landmålergården er med i hele denne proces.

Rådgivningen omfatter ofte en afklaring af, hvad der kan lade sig gøre på en ejendom, og hvordan en ejendom kan opdeles i så mange enheder som muligt. Endvidere omfatter en rådgivningssituation ofte hvordan et projekt skal gribes an, hvornår skal der laves udstykning, hvordan skal bygningen opdeles i ejerlejligheder, anparter eller lignende for at få nogle attraktive enheder.

Der har igennem de seneste år været attraktivt at bygge udlejningsejendomme, hvor rådgivningen i den forbindelse ofte har omhandlet, hvordan bygherren får lov til at bygge nogle enheder. Her kan rådgivningen omhandle, om der først skal gennemføres udstykning i projektet, eller om Byggelovens § 10a kan anvendes til at sikre, at når der opføres mere et enfamiliehus på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Det betyder, at når kommunen har givet byggetilladelse, så skal de efterfølgende også give tilladelse til at udstykke ejendommen, selvom der står i lokalplanen, at det ikke er muligt.

Landinspektøren har ifølge CHP en dobbeltrolle i rådgivningen, da landinspektøren efterfølgende udfører konsekvensen af sin egen rådgivning. CHP vil helst have bygherren med til et møde med kommunens planlæggere, hvor der i fællesskab kan findes frem til, hvad der kan lade sig gøre, og hvor meget en ejendom kan udnyttes alligevel tidligt i projektforløbet. Det handler om at få kommunen til at se de fordele, der er ved en ændring, og kommunerne er ofte positive, hvis det ender med flere boliger eller at en bygning bliver saneret. Landinspektøren er en "advokat" for bygherren i forhold til de offentlige myndigheder for at få sagen til at køre, men det foregår næsten altid i et samarbejde.

Landmålergården vil ikke til at føre sag mod kommunen, hvis der ikke gives tilladelse til et projekt, det må bygherren selv gøre. Derimod vil de hellere samarbejde med kommunerne, som også er nogle af firmaets normale kunder, og derfor er man nødt til at opføre sig pænt og redeligt i al sin rådgivning.

Det er meget forskelligt, hvilken uddannelse bygherrerne har. Det kan eksempelvis være en revisor, som er driftig, der er begyndt at udvikle ejendomme.

Landmålergårdens rådgivning er begyndt at koste penge, hvor det førhen blev betalt af de

matrikulære ændringer og ejerlejlighedsopdeling, som fulgte med en rådgivningsopgave. En rådgivning kan i dag være forbundet med mange timers arbejde, og nogle gange er der kun rådgivning i en sag. Et projekt kan endvidere skifte ejer under den indledende fase, og derfor skal der betales særskilt for rådgivningen.

Ofte bliver Landmålergården bedt om at holde øjnene åbne overfor nye ejendomme, som det kunne være attraktive at udvikle, men ejendommene bliver som regel opsnappet af nogle mæglere, og der bliver de meget hurtigt solgt videre. Tit bliver en ejendom handlet 2-3 gange inden et projekt bliver til noget. Endvidere kan en ejendom blive solgt videre til et byggefirma som konkrete projekter. Ofte er det ikke de samme, som udvikler en ejendom og som sikrer, at plangrundlaget for projektet bliver vedtaget, der også efterfølgende bygger projektet.

### ***Kompetencer***

CHP mener ikke, at landinspektørerne har de nødvendige kompetencer for at kunne deltage i denne rådgivning. Der er f.eks. ingen, der lærer noget om ejendomsværdibeskatning på landinspektøruddannelsen og endvidere mangler der indsigt i Ejerlejlighedsloven. Det er nogle kompetencer som løbende tilegnes, og som man løbende bliver opmærksom på. Men det er svært at udføre denne rådgivning, når der er rigtig mange penge på spil, og man som landinspektør ikke ved noget om ejendomsøkonomi og beskatningsforhold og så at skulle rådgive om, hvad der bliver beskattet, hvad der kan trækkes fra, hvordan pengestrømmene flyder, og hvornår de skal være til rådighed.

Der er mange ting, som man skal vide for at kunne rådgive ordentligt, og derfor mener CHP, at det kan være nødvendigt at rådgive i nogle teams, hvor der også er tilknyttet en advokat og en revisor for at få belyst de økonomiske konsekvenser i et projekt.

Landinspektørens kompetenceområde suppleres løbende gennem efteruddannelseskurser i eksempelvis Ejerlejlighedsloven og endvidere følges der med i de domme, som kan have betydning for kompetencerne ved eksempelvis udnyttelsen af lejligheder. Men meget af den viden man har brug for i rådgivningen er noget som man skal have i baghovedet og ifølge CHP, er det noget man er nødt til selv at tilegne sig efterhånden. Derfor har Landmålergården valgt at specialisere sig, hvor nogle eksempelvis rådgiver omkring landbrugslovgivning, mens andre rådgiver omkring udnyttelsen af ejendomme og lejligheder.

Landmålergården skriver skøder, men det er mest i arealoverførselssager, hvor det er praktisk, at det også er landinspektøren, der udarbejder skødet. Firmaet udarbejder dog ikke skøder i forbindelse med hushandler, hvor der ikke har været en sag ind over, eftersom det vil få advokaterne i byen til at gøre modtræk, og det er der ikke nogen, der vil få noget ud af, mener CHP.

Som nyuddannet landinspektør har man ikke kompetence til at udføre denne rådgivning. Dels vil man kunne rode sig ud i noget forfærdelig noget, og samtidig ser man ikke mulighederne tilstrækkelig grad som nyuddannet. Det kræver noget erfaring at se hvad der kan lade sig gøre, og vide hvad man kan komme igennem med, og den erfaring kan man ikke læse sig til.

Betegnelsen landinspektør stiller ifølge CHP nogle særlige forventninger i forbindelse med rådgivningssager. Det forventes, at landinspektøren kan yde den rådgivning, som man normalt kan forvente at få i en landinspektørvirksomhed. Det er bl.a. rådgivning omkring udstykning og ofte skal der indhentes en attest på, at en ejendom ikke kan udstykkes yderligere, for at

kunden slipper for ejendomsværdibeskatning ved salg af boligen, og sådan nogle ting skal landinspektøren have styr på.

### ***Begrænsninger og ansvar***

Landinspektørloven medfører, at man som landinspektør har mulighed for at få beskikkelse, hvilket giver mulighed for at udøve den praktiserende landinspektørs kerneområde med ejerlejligheder og skel. Det betyder, at man skal opføre sig ordentligt, og gøre tingene rigtigt. Reglerne om beskikkelse vil ifølge CHP nærmere blive skærpet fremover, end der vil blive slækket på reglerne, og det mener han vil være klogt for landinspektørstanden, da det ikke efter CHP's mening skal være muligt for ingeniører at lave matrikulært arbejde. Det er vigtigt at holde fast i de basale beskikkelseskrav, når alting bliver nemmere og nemmere, mener CHP. Det er bl.a. igennem PLF's assistentkurser, som er en efteruddannelse til nye assistenter i landinspektørvirksomheder, hvor man prøver at præcisere de krav, der er til god landinspektørskik. Der er et håndværk, der skal læres for nye assistenter, og derfor går der ifølge CHP imellem ½ år til ¾ år, før man virkelig får fornøjelse af nye assistenter.

Landmålergården kvalitetssikrer ikke god landinspektørskik, men det vil man ifølge CHP umiddelbart godt kunne gøre. Det kunne omhandle, at skellene altid vil blive sat rigtigt og alle skelpæle sættes umiddelbart. God landinspektørskik er først og fremmest at lave noget godt arbejde, sikre at de eksisterende skel bliver fastlagt ordentligt, og undlade snyd ved at bruge koordinater fra et matrikelkort. Endvidere omhandler det bl.a., at man skal være sikker på, at man rammer de faktiske forhold i marken, samt husker at indkalde naboer ved fastlæggelse af skel. Der er masser af steder, hvor man kan springe over, men det kommer ofte tilbage til en selv, for man skal jo praktisere i det område i mange år.

Landmålergården skyder ikke penge i udviklingsprojekter, hvor de er rådgivere, da det ville gøre dem inhabile og være i strid med begrebet "væsentlig interesse" i Landinspektørloven. Landinspektøren kan godt have en personlig interesse i en sag, men normalt vil det efterfølgende matrikulære arbejde veje tungere end den personlige interesse, mener CHP.

CHP mener godt, at rådgivning og de matrikulære arbejder kan kombineres, fordi hvis kommunen siger nej til et projekt, så lader landinspektøren bare dette gå videre til bygherren, og så må han sejle sin egen sø. Landinspektøren vil generelt ikke prøve at mase et projekt igennem, da branchen på sigt vil dø af det, mener CHP. Landinspektøren har en økonomisk interesse i alle de sager, som vedkommende udfører, og derfor vil det være mærkeligt, hvis det samme landinspektørfirma ikke også ville kunne udføre de matrikulære ændringer i det projekt, hvor de også har været rådgiver. Problemet opstår først, når landinspektøren ikke kan så inde for det matrikulære arbejde, som vedkommende udfører.

Landmålergården har ikke haft rådgivningssager i Landinspektørnævnet, og CHP kender ikke til nogen rådgivningssager, der har været det. Egentlig ansvarspådragende rådgivning, hvor landinspektøren påtager sig det økonomiske ansvar for den rådgivning, der ydes, har firmaet ikke prøvet. Det er meget sjældent, at landinspektøren skriver under på en garanti, for at et projekt vil kunne gennemføres. Det er altid under den forudsætning, at de nødvendige tilladelser kan indhentes, da det ofte vil blive stoppet i kommunen inden, og derfor har man ikke set denne slags sager i Landinspektørnævnet. Der kan dog være sager, hvor der rådgives inden købet af en ejendom, men dette er kun et bud på hvad man umiddelbart tror, der kan lade sig gøre, fordi



kommunen næsten altid skal ind i den slags sager og give specielle tilladelser. Det er kun i sager, hvor man direkte kan læse ud af lokalplanen hvordan sagen kan gennemføres, at CHP er mere sikker i sin rådgivning.

CHP mener, at det vil være udmærket, hvis landinspektørbranchen kunne udvide mængden af rådgivningssager, men andre brancher har sat sig hårdt på denne rådgivning. De store ingeniørfirmaer har f.eks. taget mange af de store ekspropriationssager, som landinspektørerne før havde.

LgE dækker ifølge CHP alt hvad der normalt laves i en landinspektørvirksomhed, men hvis man arbejder meget indenfor et specifikt felt, hvor der er brug for mere forsikring, tegner firmaet en ekstra forsikring. Når der tegnes ekstra forsikringer er det ofte et krav fra bygherren, eller når en opgave vurderes som farlig.

### **Projektudvikling**

CHP mener ikke, at der er forskel på begreberne ejendomsudvikling og projektudvikling, for der vil ofte være nogle ejendomme, der skal rives ned eller bygges om i en projektudvikling.

Et eksempel på en projektudvikling er fra Faxe Ladeplads, hvor en mand købte en gammel institution for måske 9 mio. kr., og som efterfølgende køber naboejendommen – et gammelt gartneri – hvor der er en ny fin ejendom, som ligger helt ud til vandet og indenfor strandbeskyttelseslinien, som købes for omkring 5 mio. kr. Efterfølgende udvikles et lokalplanprojekt for ejendommen på gartnerigrunden og for en række tæt-lav boliger, hvor gartnerigrunden, der ligger indenfor strandbeskyttelseslinien bliver fællesareal. Det bliver efterfølgende solgt videre som projekt for omkring 25 mio. kr. I dette projekt har Landmålergården været med fra starten i projektet, hvor de dels har analyseret på, hvad man vil kunne forvente at få lov til på denne ejendom, og holde møde med kommunens planlæggere for at få det afklaret med kommunen. I denne udviklingsopgave har der været meget arbejde for Landmålergården, og CHP skønner, at der har været rådgivning for et meget stort beløb.

Der er næsten ekstra rådgivning på alle sager af den type, som Landmålergården har, som dels kan begrundes med, at der har været mangel på byggejord, og udviklerne har derfor forsøgt at bygge på alt, der kan bygges på. CHP vurderer, at denne form for rådgivning udgør under 10 % af virksomhedens omsætning, men der laves ikke nogen særlig opgørelse over rådgivningens omfang.

CHP mener, at projektudvikling har accelereret igennem de sidste år, hvor renten har været lav og boligpriserne har været stigende. Mange har fundet ud af, at de gamle udlejningsejendomme har givet et godt afkast, og derfor søger mange af de frie midler over i fast ejendom, og det sætter gang i udviklingen. Først er ejendommene blevet opkøbt, og efterfølgende har ejerne fundet ud af, at de kan videreudvikle ejendommen ved at omdanne den til ejerlejligheder.

Ifølge CHP ved mange godt, at de skal have landinspektøren ind i denne proces, og så finder man i fællesskab ud af, at det er en god ide at tage landinspektøren tidligt ind i projektet, mens andre fagbrancher godt ved hvad landinspektøren kan rådgive omkring.

For at deltage i projektudvikling er det specielt ejendomsøkonomi, som mangler på landinspektøruddannelsen, synes CHP. I andre nordiske lande har de haft det i mange år, og bl.a. i Finland er der flere landinspektører, som kun beskæftiger sig med ejendomsvurdering og

ejendomsrådgivning. For at man kan deltage i projektudvikling skal man kunne vurdere en ejendom og have en fornemmelse for de værdier, der gemmer sig i en ejendom, ellers er det svært at rådgive ordentligt. Man skal som rådgiver vide om et projekt er noget værd, og at 4 mellemstore enheder nogle gange er bedre end 6 små enheder og omvendt.

Landmålergården har overvejet meget at ansætte andre faggrene for at kunne udvide deltagelsen i projektudvikling. Derfor har firmaet lavet en egentlig planlægningsafdeling, hvor der laves forslag til lokalplaner og får lokalplanerne igennem kommunen. Det er dog en landinspektør, som altid har arbejdet som planlægningsarbejder, som Landmålergården har ansat i denne afdeling. 3D-opmålinger er et andet felt, som Landmålergården har mange arbejdsopgaver indenfor, og de overvejer at styrke dette felt ved at ansætte andre faggrene. København bliver snart åbent for private landinspektørfirmaer og derfor vil det være et attraktivt område at styrke firmaet.

Konkurrencemæssigt er det godt at komme ind i et projekt med noget rådgivning inden de matrikulære ændringer skal udføres, mener CHP. Det er ikke så tit, at en bygherre indhenter tilbud på en udstykning ved 3-4 forskellige landinspektørvirksomheder, hvis man først har været inde i projektet som rådgiver. På det tidspunkt er man så dybt inde i projektet, at det ikke vil kunne betale sig for bygherren.

### ***Nye arbejdsområder og monopol***

Fra landinspektøruddannelsen har CHP en række kompetencer, som han ikke anvender, og det er de gamle ingeniørmæssige dyder som jord- og vandbygning, vejbygning og botanik, der ikke længere anvendes i firmaet. Endvidere er bl.a. fotogrammetri en kompetence, som ikke bliver anvendt i Landmålergården. Det er ofte markedsbestemt hvilke kompetencer, der bliver anvendt, og hvis de bliver efterspurgt, så finder man ud af det. Derfor er det ifølge CHP vigtigt med en bred uddannelse, hvor det er muligt at følge op på de grundlæggende kompetencer end at skulle til at oparbejde helt nye kompetencer. Derfor er det vigtigt at få lagt noget mere grundlag under landinspektøruddannelsen, mener CHP. Det vil være farligt, hvis man på landinspektøruddannelsen kun blev håndværker. Det er bedst med en bred basis uddannelse, fordi der ikke er nogen der ved, hvad man kommer til at lave efterfølgende, og det er nemmere at begynde at uddybe i et arbejdsfelt, når man har noget ballast fra uddannelsen. Landmåling skal man nok få lært, hvis man efter uddannelsen kommer ud i praksis, mener CHP.

Landmålergården ønsker at fokusere på mange forskellige arbejdsopgaver fremover, og derfor bruger de lidt af virksomhedens overskud på at udvikle nye metoder. Det er bl.a. programudvikling og 3D-opmåling, som Landmålergården satser på. Indenfor 3D-opmåling er de begyndt at koble mere og mere information på modellen, og der har de bl.a. brug for nogle bygningsteknikere, der ved hvad, der ligger indenfor væggene og hvordan man lokaliserer de bærende konstruktioner, da det ofte er indvendigt i eksisterende bygninger, at denne opmåling udføres. Det er en arbejdsopgave, hvor Landmålergården har en bred kontaktflade, og en opgave som er i vækst.

Landmålergården har bl.a. været med i et projekt, der hed "Projektrenovering", som skulle prøve at billiggøre renoveringsbyggeri, og senere har firmaet fået nogle støtte midler fra investeringsfonde til i samarbejde med SBS at udvikle 3D-opmåling. Landmålergården er endvidere med i et projekt med ejendomsadministrationsfirmaet Dan-Ejendomme A/S, hvor det forsøges at lave en 3D-model, som kan bruges til at styre drift og vedligeholdelse af ejendomme. Landmålergården

har lige lavet en 3D-model af Nimb i Tivoli i København, og det afleveres i att-format, som ingeniørerne og arkitekterne direkte kan projektere videre i, og dermed begynder de andre faggrupper at kunne bruge 3D-modellen.

Det er for Landmålergården svært at promovere disse ekstra ydelser, men der bruger de meget deres netværk. Det handler om at være på de rigtige steder og få snakket med nogle mennesker, og det synes CHP lykkes nogenlunde.

Landinspektørernes eneret på at udføre matrikulære arbejder ser CHP ikke som en sovepude for landinspektørbranchen, eftersom der er benhård konkurrence mellem landinspektørfirmaerne. Der er ved tilbudsgivning ofte et ordentligt spring imellem de tilbud, der kommer ind, og denne konkurrence må man som landinspektørfirma leve med. Mange private kunder spørger efter pris nu, og det gjorde de ikke førhen, og dermed er konkurrencen blevet skærpet.

Hvis landinspektørernes eneret til matrikulære arbejder blev ophævet, ville det ifølge CHP betyde, at mange af de store ingeniørfirmaer vil tage de matrikulære arbejder med i en totalrådgivning, men det vil ske som et samarbejde med ingeniørfirmaerne. Det vil få stor betydning for Landmålergården, for selvom det matrikulære arbejde kun udgør ca. 30 %, kommer der mange følgeopgaver med disse opgaver. Derfor er det ifølge CHP vigtigt, at kravene til beskikkelse bliver skærpet fremover, så landinspektørerne kan bevare den position, som de har i dag. Politikkerne ved godt, at de i dag har et meget velfungerende system, som er både billigt og troværdigt, og der er næsten ingen kunder, der er utilfredse, og derfor vil denne eneret ikke blive ophævet, mener CHP.

## **Interview den 8. marts 2007 med Jørgen Bang Jacobsen, LE34 Ballerup og Lars Vognsen Christensen, LE34 Tårnby**

### *Rådgivning*

LE34 deltager i mange forskellige former for rådgivning foruden rådgivning i forbindelse med de matrikulære sager. Den rådgivning som JBJ og LVC arbejder med er udvikling af byggeprojekter og den form for projektudvikling, der ydes når projekterne bliver mere konkrete, men er ikke med i den allertidligste fase – idé-fasen. Foruden deltagelsen som rådgiver leveres der også en stor del af det grundmateriale, som skal bruges i projekterne for hurtigt at få klarlagt, hvad der ligger på ejendommen inden projekterne for alvor skyder i vejret. Dvs. indsamling af eksisterende oplysninger om bygninger, opmåling af højder og placering samt alt omkring ledningsanlæg, der har betydning for det pågældende projekt og alle de offentligretlige indskrænkninger – begrænsninger i lokalplaner, servitutter, byggelinier osv. Ifølge LVC kan det ske, at når man løber projektet igennem, at man støder på nogle forhold, der er problematiske i forhold til lovgivningen. Det kunne være bestemmelserne for støttetbyggeri, hvor maks-reglen er på 110 m<sup>2</sup> per lejlighed hvis der skal modtages boligstøtte, og at en gennemregning viser, at enkelte af lejlighederne ikke overholder dette, hvorefter arkitekten kan mingelere rundt på nogle kvadratmeter, så reglerne kan overholdes.

Almindeligvis deltager landinspektøren i projektudvikling som en ekstern rådgiver, der bliver rekvireret til at udføre nogle bestemte opgaver, men ifølge JBJ er der dog flere af LE34's kunder, der opfatter dem som en del af deres faste team. Deltagelsen er dog ikke som en del af udviklerdelen – der hvor idéen bliver udviklet, og hvor der skal tages et økonomisk ansvar for projektet. Det ville også ifølge JBJ være i strid med Landinspektørloven og kompromittere landinspektørerne fuldstændigt, hvis man gik ind og blandede sine økonomiske interesser med sin landinspektørforretning. Derimod må landinspektøren – ligesom advokaten – godt deltage med at forme idéerne, så de kan bruges til noget og er salgbare. Det er jo ofte dér landinspektøren kommer ind i projektudviklingen som rådgiver for at sikre mulighed for nogle ejendomsretlige enheder, som kan sælges på en fornuftig måde.

På de meget store projekter på 50.000-100.000 etagemeter er det ikke kommunen, der stiller de største begrænsninger, men derimod finansieringen. Det er de færreste projektudviklere, der har kapital til at kunne bygge det hele på en gang, og vente med at sælge til det er opdelt i ejerlejligheder til sidst. Der er man som rådgiver nødt til at finde nogle måder til at få projektet opdelt, så der løbende kan skaffes nogle indtægter, som kan finansiere den næste etape. LVC mener, at det især i dag er en af de helt store udfordringer ved de meget store projekter, fordi arkitekternes opfindsomhed ingen grænser har, og dermed er landinspektøren nødt til at sætte grænser for, hvad der kan lade sig gøre, for at bygherren får et fornuftigt kasseflow i hele byggefasen.

### *Kompetencer*

I projektudvikling i dag bliver projektet som regel ikke solgt som en klump, men det sælges i mindre enheder, og det er her, at landinspektøren har sin store kompetence ved dels at kunne se de muligheder, der er, men også de begrænsninger, som ofte må påpeges i sådanne projekter, for at det overhovedet er muligt at opdele det i ejendomsretlige enheder.

Der er nogle lovgivningsmæssige bindinger, som jo er et af de områder, hvor landinspektøren

har monopolstatus på at udføre, som gør, at landinspektøren er meget fokuseret på hvad vi må, mens arkitekterne mere tænker i helheder – store flotte projekter, mener LVC.

Den ejendomsretlige opdeling i enheder er en kompetence, som andre faggrupper i projektudviklingen ikke kan, og det skal man som landinspektør være opmærksom på, mener JBJ. Hverken advokater, ingeniører eller arkitekter har nogen som helst fornemmelse af, hvad det er man kan og må, hvorfor de er nødt til at støtte sig til landinspektøren.

Det er bygherrer, advokater, ingeniører og revisorer, som er de faggrupper, der inddrager landinspektøren pga. kompetencerne. Det er primært det felt af kompetencer, der gør, at landinspektøren kan deltage i projektudvikling. Derudover hænger det sammen med de personlige kompetencer som landinspektøren kan tilbyde, og det kan variere meget fra landinspektør til landinspektør.

Umiddelbart mener LVC ikke, at der er mangler i landinspektøruddannelsen. Der er truffet et valg om en meget bred uddannelse, hvilket er godt i tilfælde af dårlige tider. Dog er der ingen tvivl om, at når man kommer ud som nyuddannet landinspektør, så har den del, der omfatter monopolarbejdet – det matrikulære arbejde og ejerlejligheder – en alt for lille vægt. Ofte er der ifølge LVC nogle meget basale ting, som pant, relaxsation, krav til dommerattest m.v., som bare ikke sidder fast, og der har man nok udvandet noget af det arbejde, som landinspektørforretning hviler på, i uddannelsen. Det har PLF og PALF taget konsekvensen af og har udarbejdet nogle efteruddannelseskurser for at få opgraderet de nyuddannede.

Ifølge LVC er der dog en mangel i kompetenceområdet i forbindelse med ejendomsøkonomi og beskatningsregler. Ifølge JBJ kan man ikke vide det hele, og desuden er det et spørgsmål, om man ønsker at tage det ansvar, som knytter sig til de nye kompetenceområder. Endvidere mener JBJ, at lige såvel som andre faggrupper – advokater, revisorer m.fl. – bør respektere vores faggruppe, bør landinspektørerne også respektere deres, og de har nogle kompetencer, som andre ikke bør gå ind i. Til trods for dette kan det da godt være fornuftigt at kende noget til det, men JBJ mener dog stadig, at der er en væsentlig forskel mellem at kende til noget og så til at rådgive på et område. Det skal være sådan efter JBJs mening, at man har kendskab til ting, som eksempelvis ejendomsavancebeskatningsloven, der har en berøringsfalde til det, som landinspektørerne beskæftiger sig med i de matrikulære sager. Dermed har landinspektøren mulighed for at gøre kunderne opmærksomme på, at der findes den her regel, den har den her betydning og de konsekvenser, hvorefter kunden kan kontakte en revisor for at undgå et stort skattesmæk. Det samme gælder ifølge LVC for afskrivning på landbrugsejendomme og alt muligt andet. Det er ikke landinspektøren, der sidder og skal regne på hvad folk kommer til at bøde i skat, og endvidere mener LVC heller ikke, at ansvarsforsikringen dækker det, hvis man bevægede sig ud i en sådan rådgivning.

Selve deltagelsen i projektudvikling kræver nogle års erfaring, da det er nogle kompetente folk inden for hver deres område man samarbejder med, og hvis man skal kunne bruges til noget, efter JBJ's mening, så skal man kunne landinspektørens kerneområder tilstrækkeligt til, at man kan ryste nogle svar ud af ærmet ved de enkelte møder og det kræver noget erfaring.

Ofte sker selve tilegnelsen af kompetencer inden for projektudvikling ved, at man bliver kastet ud i det, og derfor bliver nødt til at finde en løsning. Dermed bliver man også opmærksom på de efteruddannelseskurser, der er relevante og som kan støtte en i den næste opgave.

LE34 er ikke fremmede for at bruge andre faggrupper, men det er først og fremmest landinspektører, der er i firmaet. Det har ikke været nødvendigt at ansætte en person med en anden uddannelse for at løse en opgave, men så har det nærmere været fordi, man har kendt en eller anden person, der har kunnet bruges til opgaven.

Tænker man projektudvikling som sådan, så mener LVC, at landinspektøren har en masse kompetencer, der gør, at landinspektøren sagtens kunne indgå i en projektudviklingsvirksomhed – hvis ikke Landinspektørloven forhindrede det – da landinspektøren har en masse kompetencer i form af de fagområder, som landinspektøren ligesom har kendskab til. Dermed ville det være nemt at indgå i en sådan projektorganisation og være med til at styre sådan nogle udviklingsprojekter.

### ***Begrænsninger og ansvar***

Landinspektørens deltagelse i et team af rådgivere i forbindelse med projektudvikling og en senere udførsel af de tilhørende matrikulære arbejder medfører ikke en uoverensstemmelse med begrebet "væsentlig interesse". Grunden til dette er ifølge LVC, at landinspektøren ikke har en økonomisk interesse bundet ind i projekterne, så der opretholdes en økonomisk uafhængighed mellem projektet og en selv som landinspektør. Den eneste forskel der er mellem at yde rådgivning på forhånd er, at landinspektøren kommer på banen og har mulighed for at forhindre nogle af de problemstillinger, som ellers kunne give problemer. Dog er det nødvendigt, at der opretholdes en faglig standard, mener JBJ, da man sagtens kunne forestille sig, at man kunne hjælpe sin klient lidt for meget, men det er en problemstilling, som JBJ forsøger at undgå. Dermed er det vigtigt, at der værnes om landinspektørens faglige integritet, da en plejning af egne interesser ville undre omverdenen og underminere grundlaget for landinspektørvirksomhed.

Betegnelsen "landinspektør" stiller nogle forpligtelser til det arbejde, som landinspektøren udfører, og hvis man ikke har det for øje, kan man lige så godt finde noget andet at lave, mener JBJ. En landinspektør skal selvfølgelig fortælle sin klient, hvad vedkommende skal gøre bedst muligt, men samtidig skal vedkommende være objektiv og overholde en masse regler. Der er en masse situationer, hvor landinspektøren fungerer som det offentliges forlængede arm, og hvis man fortsat ønsker den funktion, så kræver det, at man holder sin sti ren. Landinspektørens arbejde har en stor stjerne i det offentlige system, ifølge LVC, hvilket eksempelvis kommer til udtryk ved de attester, som kommunen kræver ved bl.a. nybyggeri i forbindelse med miljøretlige regler, servitutter på ejendommen m.v., hvor der ikke stilles spørgsmål, når først landinspektøren har underskrevet attesterne. Man kan godt være kreativ i løsningen af opgaver i et samarbejde med kommunen, men man skal ikke begynde at snyde på vægten, for så kan man ikke bevare sin troværdighed efterfølgende.

### ***Projektudvikling***

JBJ opfatter normalt projektudvikling som de større projekter, fordi der her er udfordringer, som kræver rådgivning fra en landinspektør. Selvfølgelig er det også projektudvikling at udstykke en enkelt grund og bygge et hus – bare på et mindre plan, men JBJ bruger normalt kun projektudvikling i forbindelse med større projekter. Der kan dog sagtens være mindre projekter, hvor der er udfordringer med at få det hele til at gå op. Normalt er det en bygherre, der har fået en god idé og som starter projektet op, men det er ikke sikkert, at bygherren også selv bygger. Der findes flere større firmaer, som NCC og MT Højgaard, der både er "udviklere" og "byggere", men som internt er opdelt i forskellige afdelinger og derfor er to forskellige firmaer.

Andre som Sjælsøgruppen har kun "udviklere". Normalt foregår salget af projektet gennem en ejendomsmæglerkæde, men der er også projektudviklere, som også selv forestår salget af projektet. Selve salget kan ske til en investeringsbank eller direkte til brugeren, hvis der er bygget boliger. Der er mange forskellige muligheder for selve salget, hvilket medfører et behov for en ejendomsretlig opdeling, og det er her, landinspektørens ekspertise kommer ind i billedet.

Umiddelbart mener LVC ikke, at der er forskel på ejendomsudvikling og projektudvikling – det er bare et spørgsmål om størrelsen af projektet. Problemet er ofte ifølge JBJ, at når man har et stort område, så glemmer folk, at de skal overholde de normale regler og tror, at de kan gøre hvad som helst, men de skal i virkeligheden overholde de samme regler, som gælder for den enkelte parcel.

Projektudviklerne er i høj grad – gennem deres fællesskaber med andre faggrupper – i stand til at løfte de enkelte projekter på et overordnet plan, men det kræver en opdeling i mindre enheder for at de kan gøre noget ved det fysisk. Det er her, at landinspektøren kommer ind og skal agere problemløser frem for blot at påpege, at der er et problem. Efter JBJ's opfattelse er det i hvert fald noget, som bygherren sætter pris på, og som medfører, at man måske bliver brugt en anden gang.

Projektudvikling lyder jo meget indviklet, mener LVC, men man skal jo bare huske på, at det er fuldstændig det samme regelsæt man bruger, om det så er en lille parcel eller et stort område. Ofte er landinspektørens deltagelse den, at man skal ind og tænke enhederne bedre igennem for at tage hensyn til bygherrens finansiering og det løbende flow, så der hele tiden er kapital til at udvikle for. Forskellen mellem de store og små projekter er ifølge LVC et spørgsmål omkring sikringen af pengeflowet, da lovgivningen jo er de samme.

Projektudviklernes tilgang til projektudvikling er meget anderledes end landinspektørens, da de ofte har fundet et stykke jord, der kan udvikles. I den forbindelse har de brug for andre faggrupper til at komme med forslag omkring, hvordan de kan udnytte grunden bedst muligt. Tit arbejder projektudviklere i koncepter, hvor de har nogle bestemte projekttyper og målgrupper.

Selve kreativiteten hos bygherrerne er blevet større gennem tiden, men det hænger også sammen med boomet i ejendomsmarkedet, hvorved der er kommet nye udviklere, der tror, at de lige hurtigt kan score kassen ved at fikse et eller andet nedlagt sted lidt op, og så opdele det i ejerlejligheder, andele eller noget andet. Hvis renten stiger, ville der være færre, der vil gennemføre projektudvikling, hvorved priserne – der på nuværende tidspunkt er meget høje – vil finde et mere naturligt leje.

Landinspektøren har nok altid været involveret i en form for projektudvikling. Tilbage i 1970'erne havde mange landinspektører et meget tæt samarbejde med byggefirmaerne, og indgik i en fast gruppe, der for ud over landskabet med udstykninger og afsætning efter nogle ret konkrete retningslinier, og det var også en form for projektudvikling. Der hvor JBJ tror, at der er sket en ændring, og hvor tingene er blevet mere kompliceret, er i forbindelse med opdeling i ejendomsretlige enheder. Tidligere kunne en bygherre bygge et eller andet kæmpe hus, hvor det hele var en enhed, der kunne lejes ud til butikker og boliger. Forskellen er i dag, at det hele skal sælges, og JBJ tror, at det hænger sammen med en øget opmærksomhed på finansiering – at få pengeflowet til at være så kort som muligt. Tidligere byggede man også mere regulært, mener LVC, men pga. af at kreativiteten og priserne er steget meget, bliver man i projektudvikling nødt til at udnytte pladsen bedst muligt. Endvidere skal de enkelte dele af projektet ejes af nogle forskellige og eventuelt opdeles i ejerlejligheder, hvilket medfører, at de enkelte dele opføres på

forskellige tidspunkter, der gør ejendomsdannelsen svær at få til at falde i hak med den måde, som byggerierne skrider frem. Desuden er byggeprocessen blevet meget komprimeret de seneste år, så man kun afleverer et skitseprojekt til kommunen og der projekteres nærmest til sidste sten er sat. Det komplicerer tingene for landinspektøren, mener LVC, at der flyttes rundt på væggene, da der skal være færdige enheder, før de kan opdeles.

### ***Nye arbejdsområder og monopol***

Man skal ikke undervurdere det monopol, der ligger i udstykningslovgivningen og ejerlejlighedslovgivningen, da det ifølge LVC udgør basis for, at man overhovedet rekvirerer en landinspektør. Hvis alle og enhver kunne lave en udstykning, så var der ikke grund til at involvere landinspektøren i samme grad, hvis advokaten allerede var på banen.

Selve det monopol, som landinspektørerne har, er ikke den slags monopol, som Regeringen er ude efter, og derfor er der ikke den store sandsynlighed for, at eneretten til de matrikulære arbejder og ejerlejligheder ophører, mener JBJ. Det Regeringen ikke ønsker i forbindelse med monopol, er et økonomisk monopol, hvor ét firma er alene om arbejdet, og hvor der ikke er konkurrence i branchen. Umiddelbart kan monopollet ifølge JBJ opfattes, som en autorisation til at udføre en bestemt form for arbejde, hvilket mange andre brancher tilsvarende har. Som "statsautoriseret" landinspektør giver det mulighed for at beskæftige sig med nogle bestemte forhold i samfundet og derigennem sikre en ordentlig ejendomsretlig registrering.

I tilfælde af at monopollet blev ophævet, ville det ikke ændre ret meget på de arbejdsopgaver, som LE34 fremover ville udfører. Det skyldes den unikke sammensætning af fag som landinspektøren har – kombinationen mellem det landmålingstekniske og så juraen – hvilket der ikke er andre faggrupper, der har. I den forbindelse kan man godt blive lidt bekymret i forbindelse med den nye afdeling af uddannelsen i Ballerup, hvor det er ingeniører, der kommer til at undervise – det bliver ikke noget problem omkring det tekniske, men juraen – særligt ejendomsjuraen og Landbrugsloven – kender de ikke noget til – så det bliver lidt spændende, mener JBJ.



## Interview den 8. marts 2007 med Jens Bruun Andersen, Landinspektørgruppen, Hillerød

### *Rådgivning*

Den rådgivning, som udføres i Landinspektørgruppen, omhandler bl.a. ejerformer – om en ejendom skal sælges i ejerandele – skatteforhold og finansieringsforhold. Ved denne rådgivning forsøger Landinspektørgruppen meget bevidst at give en bred rådgivning om alle disse forhold. Specielt omkring skatterådgivning vedrørende skat, arv og gaver vurderer JBA, at Landinspektørgruppen går længere end andre landinspektørfirmaer normalt vil gøre.

JBA har eksempelvis været med som rådgiver i en række ejendomshandler, hvor jorder overgår fra landzone til byzone. I denne type rådgivningssager har landinspektøren et godt indblik i planlægningen, men man skal som landinspektør også kunne rådgive om selve handlen, og se sagen ud fra den privates synspunkt. Derfor skal man vide, hvornår skatterne forfalder, hvordan pengestrømmene forløber, samt noget om garantier, optioner osv. Alle disse ting skal man ifølge JBA have styr på for at kunne rådgive i sådan en handel. Kan man disse ting som landinspektør, så har man en viden, som de andre ikke har, mener JBA. Det er ifølge JBA viden om hvordan myndighederne behandler sagen, hvordan bliver landbrugspligten ophævet, hvordan Landbrugsloven fungerer sammenholdt med lokalplanen, som ikke ret mange andre har. Det er kun nogle få advokater, som har specialiseret sig indenfor dette felt, og som har denne viden, men ellers findes den ikke.

Landinspektørgruppen påtager sig ikke ansvar for rådgivning omkring skatteforhold i sådanne sager, men det er kun som ekstern rådgiver indenfor de landinspektørrelaterede opgaver. I forbindelse med skatteansvaret bliver kunden henvist til en revisor for at få det afdækket.

Landinspektørgruppens arbejdsopgaver kommer bl.a. fra entreprenører, investorer, kommuner, men advokater og arkitekter er de vigtigste fødekilder. Rådgivning omkring projektudvikling gives ofte til de mindre firmaer og privatpersoner, eftersom de store byggefirmaer bruger advokater til denne rådgivning, og ikke vurderer landinspektøren som dygtig nok. Det er bl.a. omdannelse af andelsboliger til parcelhuse, som JBA har været meget involveret i som rådgiver og som projektleder. I den sammenhæng har banken, advokaten og revisoren været med på sidelinien i projektet.

Mange brancher ser stadig landinspektøren som landmålere, men blandt ejendomsmæglerne i Nordsjælland er man blevet klar over, at Landinspektørgruppen har en unik forstand på bl.a. ideelle anpartar. Kommunerne er ifølge JBA endvidere glade for, at der er landinspektører, der deltager i denne rådgivning, eftersom der ofte er brug for en juridisk forståelse, hvilket arkitekterne ikke altid har og dermed har kommunerne en bedre samarbejdspartner.

### *Kompetencer*

Det er JBA påstand, at grundlaget for landinspektørens fokus på ejendomsøkonomi og diskussion om landinspektør fagets muligheder indenfor ejendomsøkonomi blev grundlagt med ændring af Udstykningsloven i 1991, hvor det privatretlige af en arealoverførsel blev en del af den matrikulære proces. Før 1991 var en arealoverførsel delt i en offentligretlig del, hvor landinspektøren indhentede de offentligretlige tilladelser og udarbejdede den matrikulære sag. Det areal, som skulle arealoverføres, fik efterfølgende et nyt matrikelnummer, men det var stadig bundet til sælgers ejendom. Efterfølgende kom en meddelelse fra Kort og Matrikelstyrelsen om, at dette matrikelnummer blev sammenlagt med købers ejendom, når der forelå dommerattest.

Filosofien med dette system var ifølge JBA, at landinspektøren lavede den foreløbige deling og efterfølgende overlod sagen til advokaten, som færdiggjorde den. Indtil 1991 havde landinspektøren ingenting at gøre med de privatretlige dokumenter, men det blev ved lovændringen ændret, så skøde, relaksation og lignende blev samlet i den matrikulære sag. Det har fået den betydning, at der i Tingbogen ikke længere først skal oprettes et matrikelnummer, som efterfølgende skal fjernes igen, når der forelå dommerattest. Der er ifølge JBA utallige sager, som ikke er blevet gennemført, fordi landinspektøren stoppede sagen for at afvente dommerattest, hvilket har ført til, at der i en række sager er gået mange år, før sagen er blevet afsluttet. Det har ofte først været, når en ejendom skulle sælges, at køberen er blevet opmærksom på, at sagen ikke var afsluttet. Det var derfor landinspektørforenings argumentation for lovændringen, at det ville være nemmere for dommerkontorerne, hvis loven blev ændret, og at man dermed ville undgå den situation, hvor sagerne ikke blev endeligt gennemført.

Det er ifølge JBA denne lovændring, som har skabt muligheden for, at landinspektøren kan tage privatretten omkring skøde, relaksation og skatterådgivning med ind i den matrikulære sag som en integreret del af sagen. Med lovændringen er der skabt en forudsætning for, at landinspektøren i dag kan tale med om projektledelse og ejendomsøkonomi, skatterådgivning og totalrådgivning.

Igennem sit arbejde i landinspektørforeningen har JBA forsøgt at ændre på landinspektøruddannelsen, så de nyuddannede opnår disse kompetencer ved at få udbygget undervisningen i den privatretlige del på landinspektøruddannelsen. Dette ser nu ud til at lykkes med oprettelsen af landinspektøruddannelsen i København, hvor det bliver muligt at læse specialisering i ejendomsøkonomi, og dermed kan der fokuseres på den del som i lang tid har manglet i forbindelse med den privat praktiserende landinspektørs arbejdsområde.

På landinspektøruddannelsen bliver de studerende ifølge JBA uddannet meget snævert omkring de offentligretlige regler, og derfor har man ikke de kompetencer, der kræves for at kunne yde en tilfredsstillende rådgivning, medmindre man efteruddanner sig i det. Dermed har landinspektøruddannelsen ikke fulgt med de muligheder, som landinspektøren har i forbindelse med sine arbejdsopgaver, og derfor ved de nyuddannede landinspektører alt for lidt om skat, finansiering, relaksation, skøder, ansvarsfraskrivelse, pengestrømme, garantier, udlæg samt transporter. Det er først, når man ved noget om alle disse ting, at man bliver en troværdig rådgiver, mener JBA, ellers er man blot en entreprenør, der kun klarer den offentligretlige side af sagen.

De nyuddannede landinspektører hos Landinspektørgruppen opnår disse kompetencer dels ved at blive kastet ud i nogle sager, og dels gennem rådgivning fra JBA. Endvidere følger de nyansatte assistentkurserne, hvor der bliver undervist i disse kompetencer. Der arbejdes ifølge JBA på, at gøre disse assistentkurser obligatoriske for og dermed får alle nyuddannede mulighed for at tilegne sig disse kompetencer, samtidig med at det bliver et kriterium for, at man kan opnå beskikkelse.

Der er i en rådgivningssituation en forventning om, at landinspektøren har styr på servitutter, planlægning og kommunernes indstilling til et projekt, og det forventes, at landinspektøren har et godt lokalt kendskab. Men ifølge JBA er der ikke nogen forventning om, at landinspektøren kan overskue finansiering, skat, salg og værdier. Titlen som landinspektør udstråler ikke overblik over hele projektføreløbet, men kun overblik over den offentligretlige del.

Landinspektørens force i rådgivning er ifølge JBA, at landinspektøren kender den matrikulære

proces, så der kan rådgives om, hvad der skal foregå i sagen, hvornår det kan realiseres, hvornår landbrugspligten kan ophæves og hvornår det kan blive en selvstændig ejendom. Løsningen af alle de her problemstillinger er landinspektørens force, men at der så er nogle kompetencer landinspektøren mangler, det må man se og få lært, mener JBA. Der er kun nogle ganske få ejendomsadvokater, der kan det hele, men det kunne lige så godt være landinspektøren, mener JBA.

Når landinspektøren opnår disse kompetencer indenfor privatretten bliver landinspektøren ifølge JBA en meget bedre sparringspartner for advokater og lignende, da der tales samme sprog og man er dermed bedre til at forstå hinandens problemstillinger. Landinspektøren vil muligvis tabe nogle arbejdsopgaver ved at konkurrere indenfor andre fagområder, men det der mistes, kommer så rigeligt igen, fordi landinspektøren bliver en bedre sparringspartner, mener JBA.

### ***Begrænsninger og ansvar***

JBA kunne godt forestille sig, at det matrikulære arbejde blev givet videre til et andet landinspektørfirma i en sag, hvor landinspektøren er dybt engageret som rådgiver for at undgå inhabilitet i sagen. I Landinspektørgruppen bliver de matrikulære ændringer givet videre til en af de andre landinspektører indenfor firmaet.

Begrebet "væsentlig interesse" i Landinspektørloven opfatter JBA udelukkende som en økonomisk interesse, som betyder, at landinspektøren ikke må investere i en ejendom, hvor vedkommende også efterfølgende udfører de matrikulære arbejder på. Bestemmelsen forhindrer ikke landinspektøren i at kunne rådgive kunden, men det betyder dog, at landinspektøren er underlagt en oplysningspligt, hvor der må ikke tilbageholdes oplysninger – som eksempelvis advokaterne må, mener JBA.

Ifølge JBA, der er forhenværende direktør for LgE, dækker forsikringen alle de ting, som en landinspektør udfører, når det er i forbindelse med en matrikulær sag eller andet sædvanligt landinspektørarbejde. Det har i Landinspektørgruppen ikke været nødvendigt at tegne ekstra forsikringer pga. sagens art, men det har været nødvendigt ved forsikringens størrelse, fordi maksimum i LgE ikke er særligt højt.

JBA kender kun til en erstatningssag ved skødeskrivning, og det var i en sag, hvor der i forbindelse med skødet skulle tinglyses en færdselsret for sælgeren, og det glemte landinspektøren. Den sag endte i en retssag, men dommeren mente, at køberen af sælgers ejendom ikke kunne være i god tro om, at sælger ikke skulle bruge vejen, og derfor blev der ikke udbetalt erstatning. JBA havde egentlig forventet, at der vil komme sager omkring pengestrømmene efter, at landinspektørerne fik mulighed for at udføre den privatretlige del af en sag, men han har kun kendskab til en sag, hvor erstatningen var på under 40.000 kr.

### ***Projektudvikling***

Projektudvikling kan ifølge JBA forstås meget bredt, hvor det vigtigste i projektudvikling er idéerne. Landinspektøren kommer ofte først ind i et projekt, når idéerne er skabt, og skal så omdanne idéerne til nogle faste ejendomme eller andele, der kan sælges. Der er ifølge JBA ikke nogen forskel på projektudvikling og ejendomsudvikling. Det handler i begge tilfælde om at udvikle nogle ejendomme for at skabe nogle værdistigninger.

Projektudviklerne kan bl.a. være en professionel investor eller en entreprenør, men der er ikke

noget fast definition på, hvem det som regel er. Landinspektørgruppen har en række mindre projektudviklere, som kommer og spørger inden de køber en ejendom, om hvad de kan forvente at få lov til på denne ejendom. I denne rådgivning bliver kundens idéer ofte ødelagt, fordi det ikke vil kunne realiseres.

Det vigtigste i projektudvikling er idéen og markedet – man skal kunne se et marked for sit projekt, og så skal man kende ejendomsmarkedet for at kunne projektudvikle, og det kan man ikke som landinspektør, mener JBA. Man kan hurtigt lære at kende et ejendomsmarked, men et ejendomsmarked er meget dynamisk, og derfor skal man være i ejendomsmarkedet hele tiden for at følge med i udviklingen, og det er landinspektøren ikke. Det har JBA heller ikke ambitioner om at være, men landinspektøren kan være en vigtig medspiller i projektudvikling ud fra sin viden om den ejendomsjuridiske forståelse.

Behovet for projektudvikling er ifølge JBA uafhængig af konjunkturerne i samfundet. Der er nogle flere ejendomme, som får lov at ligge i en lavkonjunktur, men der vil være flere ejendomme, som går på tvangsauktion i lavkonjunktur, og så er der ofte en invester, som har penge i ejendommen, som ønsker at få ejendommen videreudviklet. Det kan godt være, at projektet ikke bliver til noget, men tankerne omkring projektudvikling er lige så vigtige i en lavkonjunktur som i en højkonjunktur, mener JBA.

### *Nye arbejdsområder og monopol*

Landinspektørgruppen har overvejet at ansætte en jurist eller en arkitekt for at give virksomheden en bredere profil. Landinspektørvirksomheden skal ifølge JBA have nået en størrelse, før det bliver interessant at ansætte andre faggrupper. Landinspektørgruppen har lige nu en vis størrelse på 20 medarbejdere, og det vurderer JBA, som en minimumsstørrelse, hvis ansættelsen af andre faggrupper skal være interessant.

Landinspektørgruppen bruger netværk og artikler i diverse fagblade til at gøre opmærksom på deres rådgivningsydelse. Det er på nuværende tidspunkt bl.a. en artikel om ideelle anparter i landbrugsejendomme, som er et arbejdsområde Landinspektørgruppen har mange sager indenfor.

Eneretten har ikke været en sovepude for landinspektørbranchen, mener JBA. Hvis eneretten blev ophævet ville de store ingeniørfirmaer som COWI hurtigt begynde at lave landinspektørarbejde, og det ville betyde, at landinspektørvirksomhederne ville fusionere til nogle endnu større enheder og så ville der være nogle enkle små tilbage. Et landinspektørfirma med en størrelse som Landinspektørgruppen, vil ifølge JBA få det svært, hvis eneretten blev ophævet for filosofien i Landinspektørgruppen er, at firmaet ikke er et supermarked, men en specialbutik. Man skal have service, men det bliver også til en højere takst.

JBA tror, at en ophævelse vil betyde et væsentlig mindre marked for den frie landinspektør, men man kunne forestille sig, at landinspektøren vil fusionere med advokater og arkitekter, og blive en totalrådgiver.

## Interview den 20. marts 2007 med Sti Herman Stisen, Geopartner, Herning

### *Rådgivning*

Geopartner udfører rådgivning i forbindelse med landbrugssager, matrikulære sager samt lokalplaner. Endvidere deltager firmaet som rådgiver i projektudvikling, hvor de ofte kommer tidligt ind i projekterne, men de deltager ikke i selve udviklingen af idéerne til den fremtidige anvendelse. I nogle projekter stiller kommunen næsten krav om, at landinspektøren er med i projektet for at styre de idérige projektudviklere. SHS vurderer, at denne rene rådgivning udgør 5-10 % af kontorets omsætning.

Geopartner bliver ofte kontaktet af projektudviklere, som vil høre om, de har kendskab til arealer, der vil være attraktive at projektudvikle, og det har i en række tilfælde været muligt at henvise projektudviklerne til nogle arealer. Landinspektøren kan endvidere være bedre end projektudvikleren til at skabe kontakt til potentielle sælgere, da landinspektøren er vant til at have kontakt til denne type af personer, mener SHS. Ellers er det ofte mindre bygherrer, som firmaet rådgiver og ikke de store byggefirmaer.

### *Kompetencer*

Erfaring eller nærmere viden er ifølge SHS den vigtigste kompetence for at kunne rådgive. Der skal ikke så meget til for at kunne rådgive, og den viden, som man mangler, kan man sætte sig ind i, men man skal have prøvet det nogle gange for at blive en god rådgiver, mener SHS. Dette skyldes, at man efterhånden lærer hvordan kommunen reagerer og hvorfor det er sådan, og derigennem tilegnes en viden, der gør det muligt at forudse om projektet vil kunne tillades, og hvad det er, der gør, at netop det enkelte projekt adskiller sig fra de andre fem projekter, som ikke kunne tillades.

Geopartner i Herning udarbejder skøder, men dette sker kun i de mindre sager, og indenfor det seneste år er det blevet til omkring 10 skøder. Nogle gange er der sager, hvor det ifølge SHS er nemmere for kunden, hvis det er landinspektøren, der også skriver skødet, da det kan være svært at sætte en advokat ind i sagens sammenhæng. Dog henviser Geopartner i forbindelse med større skøder til andre rådgivere, eftersom det ifølge SHS er vigtigt at henvise til andre rådgivere for at bevare et godt forhold til de disse rådgivere, da de ligeledes henviser deres kunder til landinspektøren, og det giver arbejde til firmaet.

SHS mener, at landinspektører umiddelbart har de faglige forudsætninger, som det kræver for at kunne deltage som byggeleder i byggemodninger. Det eneste problem i den forbindelse er dog landinspektørens mentalitet, da det ofte kræver en meget hård styring af diverse entreprenører og håndværkere for, at de udfører deres arbejde ordentligt og rettidigt. SHS mener, at man som landinspektør ofte normalt optræder som diplomat, og ønsker at finde en middevej, og med denne mentalitet vil det være vanskeligt at styre aktørerne i en byggemodning.

SHS er positiv overfor den nye specialisering på landinspektøruddannelsen indenfor ejendomsøkonomi. Dette ville ifølge SHS resultere i, at nyuddannede landinspektører hurtigere ville kunne deltage som rådgivere, eftersom de erfaringer, som kræves i en rådgivningssituation, ville være tilegnet allerede fra uddannelsen af. Det der ifølge SHS gør landinspektøruddannelsen til en force, er det at man bliver uddannet til at kunne kæde forskellige elementer fra forskel-

lige fagområder sammen. Dermed er det også en nødvendighed, at landinspektøruddannelsen fortsat fastholder den meget brede struktur, der giver landinspektøren indblik i de mange tværgående fagområder, mener SHS.

### ***Begrænsninger og ansvar***

SHS har en intuitiv opfattelse af begrebet "god landinspektørskik", og der er ikke indenfor firmaet en instruks til, hvordan man bør opføre sig. Det er mange år siden SHS sidst har læst Landsinspektørloven, men "god landinspektørskik" betyder ifølge SHS, at landinspektøren skal opføre sig ordentlig og udføre et ordentligt stykke arbejde. Det betyder bl.a., at man skal huske at orientere naboer ved konstatering af skel.

Umiddelbart har Geopartner ikke noget problem med at deltage i samme sag både som rådgiver og som dem, der udfører den matrikulære sag efterfølgende. Grunden til at man ikke kommer i konflikt med begrebet "væsentlig interesse" er, at man ikke skyder penge i sagen. Og så længe man opfører sig ordentligt i forhold til god landinspektørskik og de retningslinier, som gælder for udførelsen af de matrikulære arbejder, er dette ikke et problem.

I forbindelse med rådgivningsopgaver er SHS ikke villig til at give garantier for, at de nødvendige tilladelser kan opnås. Dette skyldes bl.a., at når noget kræver en tilladelse, kan der pludselig gå politik i sagen, og så kan der gå noget galt. Det er kun i sager, hvor der direkte kan læses i lokalplanen, at projektet er indenfor lokalplanens rammer, at man kan være mere sikker i sin rådgivning, men så længe der er betingelser i et projekt, kan noget altid gå galt, mener SHS.

Det har ikke været nødvendigt for Geopartner at lave ekstra forsikringer for at kunne udøve rådgivning, da LgE har dækket det behov, som de har haft. Yderligere forsikring har dog været overvejet. Det har ikke været på grund af sagens art, men nærmere pga. beløbets størrelse i sagen. Geopartner har aldrig haft problemer med forsikringsager, hvilket bl.a. skyldes, at Geopartner i rådgivningen ikke giver garanti for, at projektet kan gennemføres. Endvidere har Geopartner en politik om, at den ansatte ikke må lave personlige ting, som kan skabe konflikt med firmaets interesser.

### ***Projektudvikling***

Projektudvikling skal ifølge SHS forstås bredt, og der ikke nogen forskel på ejendomsudvikling og projektudvikling. Begge ord dækker over det at spotte muligheder, der skaber værdier, og det kan man i alle typer af ejendomme, og derfor er der ikke nogen minimumsstørrelse på en projektudvikling, mener SHS. Ofte er der i forbindelse med projektudvikling en masse forudgående handel mellem projektudviklere, før det endelige projekt bliver realiseret.

De projektudviklere, som Geopartner rådgiver, har en meget forskellig faglig baggrund. Det er bl.a. professionelle projektudviklere, bygmestre og andre ildsjæle, der har fået en god idé, som de ønsker at udvikle. En del af de projekter, som Geopartner er med i, skifter ejer flere gange, og det er ikke altid de samme, der udvikler projektet, som efterfølgende bygger det.

Der er ifølge SHS sket en ændring indenfor projektudvikling i området, hvor det for 40 år siden var landmænd, der udstykkede grunde, har det siden hen været kommunen, der har udført denne opgave. De seneste år har det dog været de private udstykkere, der igen er kommet på banen efter det igen er blevet muligt at tjene penge på at udstykke grunde og udvikle projekter. Kommunen har ifølge SHS ikke nogen intention om at udstykke grunde, hvis der er sådan, at de

private selv ønsker at udstykke og udvikle. Kommunen henviser endvidere ofte ved forespørgsler på byggegrunde til private udstykkere.

SHS mener, at projektudvikling som sådan har ændret sig fra at være noget, som primært blev udført i midtbyen til nu også at omfatte projekter udenfor midtbyen. Dette skyldes bl.a., at mulighederne er blevet anvendt, men også projektudviklerne har fået øjnene op for markedet og mulighederne andre steder. Geopartner deltager sjældent i projektudvikling som omfatter store renoveringsprojekter af ejerlejlighedskomplekser, men grunden til dette er, at der ikke rigtig er disse store projekter i området. Derimod er deltagelsen ofte i projekter, hvor der skal rives noget ned og bygges noget nyt op, hvor det efterfølgende skal opdeles i nogle enheder.

Geopartner udfører ikke selv projektudvikling, da det vil kræve, at firmaet investerer kapital i projekterne, og det må man ikke som landinspektør, pointerer SHS. Derfor deltager Geopartner kun som ekstern rådgiver, hvor de typiske arbejdsopgaver er indhentning af tilladelser og udarbejdelse af plangrundlag for projektet.

I projektudvikling har Geopartner mange faste kunder, som ønsker at bruge den samme landinspektør hver gang, hvilket giver nogle betydelige fordele for kunderne, da kunderne dermed kender den ydelse, som landinspektøren leverer. SHS giver et eksempel med en lokal bygherre, som skulle lave et projekt i Ringkøbing, og ønskede at bruge den sædvanlige landinspektør, selvom Geopartner også har en afdeling i Ringkøbing. I dette projekt var både den lokale landinspektør fra Ringkøbing-afdelingen og kundens sædvanlige landinspektør fra Herning-afdelingen med til møde hos kommunen, og det gav den fordel, at begge parter havde deres sædvanlige samarbejdspartnere med til mødet.

Geopartner udarbejder både lokalplaner for kommunen og projektlokalplaner for private bygherrer. Der har i kommunerne været lang ventetid på udarbejdelsen af lokalplaner, og det har betydet, at private bygherrer har valgt at få udarbejdet lokalplanen ved Geopartner for at undgå ventetiden hos kommunen. Endvidere laver Geopartner ofte servitutafklaring for kommunen ved nye lokalplaner, da kommunens planlæggere ikke har den juridiske indsigt, som kræves ved komplicerede servitutter. Andre fagbrancher er ifølge SHS bedre end landinspektørerne til at lave de store planer og visioner – luftkasteller – som ser meget attraktive ud, men de har ofte et problem med at få planerne konkretiseret, så de bliver bindende overfor borgerne. Denne juridiske forståelse er ifølge SHS en af landinspektørens forcer, idet man kan konkretisere disse projekter i forhold til en lokalplan, der fremover vil kunne regulere området.

### ***Nye arbejdsområder og monopol***

Geopartner har overvejet at ansætte andre faggrupper, men det er ikke blevet realiseret. Det er især kompetencer indenfor planlægnings- og miljøområder som Geopartner har overvejet at styrke, men det drejer sig dog ikke om bestemte, specifikke faggrupper, men nærmere de kompetencer, som den enkelte person kan tilbyde på området. Baggrunden for disse overvejelser ligger i et ønske om at oprette en fælles planafdeling, hvor der særligt skulle være fokus på rådgivning omkring lokalplaner, miljøvurderinger og lignende. Hermed kunne landinspektøren kompetencer kombineres og udnyttes optimalt med de andre kompetencer indenfor plan- og miljøfeltet, hvilket ifølge SHS ville give nogle attraktive fordele.

Det er vigtigt, at landinspektørbranchen ikke er bange for at deltage i nye arbejdsopgaver, som på

sigt måske ikke er en sikker succes, mener SHS. Selvom de nye arbejdsopgaver går i sig selv, fordi andre aktører overtager dem, kan opgaverne dog medføre erfaringer og viden, som kan bruges andet steds, pointerer SHS. Geopartner har bl.a. deltaget i digitaliseringen af matrikelkortet og opmåling af gasledninger, hvilket har medført erfaringer, som siden hen har givet udbytte i forbindelse med andre opgaver og funktioner i firmaet. Geopartner deltog eksempelvis i en opgave, hvor firmaet blev nødt til at investere i en GPS, og dermed resulterede i, at Geopartner fik taget hul på anvendelsen af GPS-opmåling på et tidligt tidspunkt, hvilket de ikke umiddelbart ellers ville have gjort uden denne opgave. For at bevare nye arbejdsopgaver er det ifølge SHS vigtigt at guide samarbejdspartnerne, så de efterfølgende får så lidt arbejde med opgaven som muligt, hvorved det bliver en bedre investering for kunderne at rekvirere landinspektøren. Dermed vil en professionel og faglig opførsel resultere i, at samarbejdspartneren fortsat ønsker at anvende landinspektøren. Dette er eksempelvis ved bygningsafsætninger, som kan spare håndværkerne for meget tid. Hvis landinspektøren fremover skal bevare denne opgave, når det igen bliver lavkonjunktur i byggebranchen, skal håndværkerne kunne se en betydelig fordel ved at lade landinspektøren sætte bygningen af, mener SHS.

Eneretten er ifølge SHS ikke en sovepude for landinspektørbranchen, men nærmere en basis som landinspektørvirksomhederne udvikler sig fra. Landinspektørbranchen er forbundet med en troværdighed, der betyder, at andre brancher har særlig tillid til det arbejde, som landinspektørerne udfører. Dette skyldes særligt, at landinspektøren er bundet til en professionel udøvelse af erhvervet gennem Landinspektørloven, hvilket kommer til udtryk gennem det krav til ansvar og forsikring for de opgaver, der ydes, mener SHS. Dermed ved de andre brancher, at landinspektørens arbejder er forbundet med en kvalitet.

Hvis kravet til, at der skal stå landinspektører bag den største del af kapitalen i et landinspektørselskab, blev ophævet, tror SHS, at landinspektørfirmaernes struktur vil blive ændret ligesom det er sket indenfor ejendomsmæglerbranchen. Dermed vil strukturen i branchen formentlig gå mod stadigt større selskaber, hvor et fåtal af selskaber opkøber store dele af branchen.



## Interview den 20. marts 2007 med Søren Andersen, Landinspektørgården, Varde

### *Rådgivning*

Landinspektørgården er et meget traditionelt landinspektørfirma i den henseende, at der er utrolig mange matrikulære sager. Dette skyldes bl.a., at Landinspektørgården ligger i et landbrugsområde, hvor der er mange landsbrugssager særligt i forbindelse med landbrugsomlægninger, hvor der rådgives om at opnå den mest optimale udnyttelse af ejendommen ud fra Landbrugslovens bestemmelser.

Selvom bygherrerådgivning er lidt begrænset pga. firmaets placering i Vestjylland, hvor der ikke er så mange store byggekoncerner er et dog alligevel noget som Landinspektørgården deltager i.

Landinspektørgården har endvidere haft tradition for at lave jordfordelinger, men dette er pga. den nye lovgivning blevet betydeligt begrænset, eftersom tilskuddene til jordfordeling er blevet reduceret. Desuden deltager Landinspektørgården også i ekspropriationsarbejder, hvor de forestår hele ekspropriationen, hvilket omfatter at finde frem til de berørte ejendomme og hvilke arealer, som skal eksproprieres eller sikres rettigheder på, udarbejde deklarationer samt indvarsle til åstedsmøde. Normalt vil landinspektørens rolle være som teknisk sagkyndig rådgiver, der bistår kommissarius med at sikre et ensartet grundlag for ekspropriationen, men SA har også deltaget som den, der fører ordet ved ekspropriationen.

Endvidere har Landinspektørgården en planafdeling, der udfører planlægningsopgaver og yder rådgivning. Planafdelingen har mange opgaver bl.a. for at aflaste kommuner, da sagsbehandlingstiden i kommunen er blevet for lang, fordi de ikke har kunnet overkomme efterspørgslen. Den lange sagsbehandlingstid i kommunen har endvidere medført, at en række private investorer har rekvireret Landinspektørgården til at udarbejde lokalplanen for deres projekt for at undgå ventetiden i kommunen.

Landinspektørgården udfører også rådgivning, hvor det handler om at se muligheder i udnyttelsen af en grund. Dette er særligt i forbindelse med grunde ud til vandet, da grundpriserne er så høje, at mulighederne flere steder er udtømte, og dermed kan en bytning af jord eventuelt fremskaffe en ekstra grund. I den forbindelse bruges landinspektørens udsagn og planer som argumentation overfor kommunen. Endvidere kan rådgivningen omfatte mulighederne for at ændre anvendelse af en ejendom, hvilket eksempelvis kunne være feriebebyggelser fra hoteller til egentlige udlejningsejendomme, hvor de tinglyste lokalplaner forhindrede en ændring, men hvor en lovændring omkring ferieboliger muliggjorde det.

Det kan være lidt svært at få penge for den rådgivning, som man udfører, mener SA. Dette skyldes især, at det er lidt udefineret, hvad der er rådgivning, og hvornår rådgivningen har været udslagsgivende i gennemførelsen af sagen eller givet en værdiforøgelse for kunden. Det er især et problem, hvis sagen bare køre ugeneret igennem systemet, men ofte kan kunden dog godt se, at gennemførelsen ikke ville være sket uden rådgivningen, hvorfor kunden ikke anser honoraret som forkert. SA mener, at det kan være meget svært at sandsynliggøre det udslagsgivende og hvor meget arbejde sagen har krævet. Derfor forsøger Landinspektørgården at opdele arbejdet efter de enkelte typer – planlægning, matrikulære arbejder, rådgivning mv. og endvidere adskille de enkelte etaper i sagen fra hinanden.

Landinspektørgården forsøger altid at sikre sig de matrikulære arbejder, der knytter sig til en

rådgivningsopgave. Normalt kommer det af sig selv, hvis man tilbyder en ydelse, der forløber gnidningsfrit, mener SA. Landinspektørgården anbefaler endvidere altid deres kunder at få lavet en situationsplan på arealet, så man ikke sætter huse af efter et forkert grundlag, hvor skellene ikke passer. Efterfølgende vil kunden ofte være tilbøjelig til at fortsætte samarbejdet med det samme landinspektørfirma.

Landinspektørgården kan godt i mindre sager, hvor der eksempelvis handles landbrugsjord, også udarbejde skøder samt relaksation m.v. og dermed foretage en totalrådgivning. Dette vil ofte være ved en mindre kunde, hvorved vedkommende slipper for også at henvende sig til en advokat eller eventuelt selv udfylde dokumenterne.

For at opgradere dette område har Landinspektørgården ansat en advokatsekretær med stor erfaring og kompetence indenfor det juridiske område. Dette skal man selvfølgelig være forsigtig med, da firmaet også har et godt forhold til landbrugscenteret, der også skriver skøder, men så længe det kun er i de mindre sager, er det ikke interessant for landbrugscenteret, mener SA.

Ofte bliver Landinspektørgården kontaktet af ejendomsmæglere, der ønsker rådgivning om, hvordan en ejendom kan udnyttes, da de ikke selv kan overskue det. Det er for det meste om, der kan udstykkes eller hvordan parcellen ellers kan udnyttes. Normalt er det for at melde tilbage til en kunde forud for et salg, men af og til er det fordi, at ejendomsmægleren selv har overvejet at købe ejendommen og så udstykke, siger SA.

### *Kompetencer*

Landinspektørgården er i en række sager blevet rekvireret til at udarbejde et forslag til hvordan en ejendom bedst kan udnyttes, hvad den kan bruges til og hvor mange grunde, der kan udstykkes. Her kan landinspektøren allerede ved besigtigelsen af området afgøre rummeligheden på grunden og hvilke muligheder, der er for at udnytte grunden, samt afgøre hvad, der ikke kan lade sig gøre, uanset hvad man forsøger. Hermed er Landinspektørgården gennem deres rådgivning med til at skabe grundlaget for, hvordan ejendommen skal sælges, men firmaet har ikke en udstykningssag i første omgang.

Denne ekstraordinære rådgivning kræver nogle kompetencer, som fortrinsvist stammer fra erfaring, hvilket kræver, at landinspektøren får mulighed for at deltage i de opgaver, som den enkelte interesserer sig i, da en stor del af deltagelsen i arbejdet skal stamme fra interessen i opgaven. Endvidere skal man have noget gå-på-mod og lidt tro på sig selv, mener SA. Det er dog en forudsætning, at man er fagligt klædt på til at rådgive om forhold fra forskellige fagområder, som kan spille ind, hvilket bl.a. omfatter viden omkring det skattetekniske.

Ejendomsøkonomi er noget som branchen har manglet, mener SA både personlig og som PLF formand. Dog ligger der ifølge SA et meget godt grundlag gennem Orla Friis Jensen kurser omkring ekspropriation, hvor meget af den viden har kunnet anvendes direkte eller overføres til andre områder. Særligt gør det sig gældende i forbindelse med vurdering af de enkelte situationer, men også hvad der er, og ikke er ansvarspådragende. Selvom der er en masse ting i det kursus, som allerede er med, så skal de dog bare opkvalificeres, og så er der også brug for noget omkring ejendomsavancebeskatningen, samt hvordan grunde kan bruges til forskellige formål ud fra den økonomi, der er bundet til ejendommen.

Også fra PLF's side er der lagt vægt på, at der kommer ejendomsøkonomi ind i uddannelsen. Dog har diskussionerne omkring, hvad indholdet af kurset skulle omfatte, været ganske diffust, siger SA. Der er snakket meget om, at det skal være, ligesom det er i Sverige, men ejendomsøkonomi er

jo også erstatningsfastsættelse ved eksempelvis ekspropriation – at kunne vurdere, hvad noget er værd, mener SA. Det er godt nok ejendomsmæglerens opgave mange gange, men landinspektøren er ofte ude for at vurdere værdien af en gene, hvorfor denne kompetence også er vigtig for en landinspektør.

Nogle af de kompetencer, som SA personligt har følt behov for at tilegne sig efter studiet, fordi der ikke var nok af det på studiet, har været ekstra kurser i merkonomfag som markedsføring, virksomhedsøkonomi, afsætning samt ledelse og samarbejde. Det giver endvidere et nyt syn på hvordan andre kigger på en ejendom, mener SA. Ejendomsøkonomi kommer nok ikke til at omfatte sådan noget som virksomhedsøkonomi, men det er ifølge SA noget, som er nødvendigt for at drive en virksomhed som Landmålergården. Det er samtidig noget, som der skal passes på med i forhold til balancegangen på uddannelsen, da det er en generel uddannelse, der ikke er specielt rettet på, at man efterfølgende skal ud i privat praksis, mener SA.

SA mener, at den brede uddannelse, som der er på Aalborg Universitet klart er en fordel og noget som fortsat skal sættes på. Nogle landinspektører fra KVL har en mening om, at der er for lidt praktik, at folk ikke kan stille et instrument op samt andre praktiske ting. Det er nærmere det, at man kan analysere og komme frem til et resultat, der er det vigtige, mener SA. Erfaringen med de andre ting, er ligesom noget man må få, når man kommer ud. Hvis man skulle sætte udelukkende på det praktiske ville uddannelsen ikke længere være en universitetsuddannelse. Det er nærmere det, at man har stiftet bekendtskab med en række faktorer inden for forskellige fagområder, der ved sammenkædning kan give en samlet forståelse for et emneområde, som er det væsentlige i landinspektøruddannelsen, mener SA. Landinspektørerne har en unik sammensætning i uddannelsen, der gør, at andre faggrupper anser landinspektøren som omstillingsparat og med en tværgående forståelse, der kan bruges mange forskellige steder og i mange situationer, mener SA.

Sådan i forhold til en generalist-specialist diskussion, så er det ifølge SA generaliststatusen, der gjorde, at man kunne specialisere sig indenfor de enkelte emner, fordi man som generalist kunne tilegne sig en masse juridisk stof, og så omsætte det til virkelighed. Det er sådanne redskaber SA mener, at man skal have på uddannelsen frem for at kunne stille instrumenter op. Man skal selvfølgelig have noget viden omkring matematik, transformationer og andre basale ting for at kunne vurdere nøjagtigheder og lignende. Meget af det matematiske aspekt er selvfølgelig blevet indbygget i programmer og instrumenter, men man skal jo fortsat have forståelsen for det, mener SA.

### ***Begrænsninger og ansvar***

Landinspektørgården giver normalt ikke garanti for, at der eksempelvis kan udstykkes en grund, men gør i stedet opmærksom på, at det efter bedste erfaring er overvejende sandsynligt, at det kan lade sig gøre, siger SA. Det kan være, at der i sagen kræves en dispensation, som forudsætter bestemte argumenter, men at de har været brugt i lignende sager, hvor der er givet tilladelse, hvilket sandsynliggør muligheden for, at der kan opnås tilladelse. Det med at give en garanti er sørme farligt, siger SA. Der kan hurtigt dukke et problem op, hvis nogen vil drille og at man derfor ikke kan komme igennem med sagen.

Den måde, som SA betragter sig selv og sit fag, er at være upartisk især i matrikulære sager – ved at se sagen fra begge sider. Det betyder, at man ikke bliver bundet af sin rådgivning, hvis der ikke er et entydigt plangrundlag eller man skal have en dispensation, hvilket kan føre til, at der først efter flere forsøg træffes den "rigtige" beslutning.

Selvom landinspektøruddannelsens tilføjes ejendomsøkonomi gælder der jo stadig, at landinspektøren ikke kan være med som ejer af disse projektudviklinger. Det kan godt være, at man kan se nogle potentialer i nogle grunde, men man har jo ikke mulighed for at give sig i kast med det, hvis man fortsat ønsker at være praktiserende landinspektør – så ville man nærmere være projektudvikler, siger SA. Der har i branchen været mange tanker omkring, hvorfor det ikke var "os", der skød penge i projekterne, siger SA, men det gør landinspektøren selvfølgelig ikke, fordi så ville hele grundlaget for beskikkelsen være væk. Det man som landinspektør lovligt kan tillade sig, er at gå ud og investere i en ejendom som privatperson, og så lade de matrikulære arbejder udføre af en anden landinspektør, hvorved vedkommende ikke kommer i konflikt med begrebet "væsentlig interesse" fra Landinspektørloven, mener SA

SA mener ikke, at landinspektøren kommer i konflikt med begrebet "væsentlig interesse", selvom landinspektøren i mange situationer først udfører rådgivning i tilknytning til et projekt, og så efterfølgende også udfører de matrikulære arbejder. Dette til trods for at landinspektøren bliver interesseret i at sikre gennemførelsen af sagen allerede i forbindelse med rådgivningen, da vedkommende øjner sandsynligheden for ekstra arbejde, og dermed har en økonomisk interesse i sagen. Denne økonomiske interesse er ikke i strid med loven, selvom landinspektørens uvildighed i sådanne situationer kunne blive beklippet ved, at landinspektøren efterfølgende får et større økonomisk udbytte. Selvfølgelig kan en rådgivning, da godt være med til at køre værdierne i stilling inden der udstykkes, men landinspektøren har jo ikke anden andel i dem end sit rådgiverhonorar. Der hvor der særligt kan være faldgruber, er ifølge SA, hvis man går på kompromis med de argumenter, der ligger bag god landinspektørrådgivning og -opførsel. Det gælder især i forbindelse med det materiale, der bliver fremlagt i sagen, men også det der tilbageholdes. Normalt har kommunen og andre offentlige myndigheder tillid til, at alt det som landinspektøren ved også bliver fremlagt i sagen, og på det tidspunkt er landinspektøren ikke i gang med det matrikulære arbejde, men blot en rådgivning. Landinspektørens oplysningspligt er kun gældende i forbindelse med det matrikulære arbejde (i tilknytning til beskikkelsen), og derfor er der i rådgivningen muligheder for at undlade at påpege faktorer, som ellers ville være begrænsende for gennemførelsen af sagen. Men det kan jo være farligt eller begrænsende, hvis det kommer frem efterfølgende i den matrikulære proces, for så er den rådgivning, man har lavet, ikke pengene værd. Man skal være påpasselig med, hvad man giver sig ud i bare for at nå målet, mener SA.

Reglen omkring væsentlig interesse er fortrinsvis lavet for at fastholde god skik og etik, men i praksis kan man godt udføre selve arbejdet, selvom der i firmaet er en eller anden relation til den pågældende kunde, så længe en landinspektør fra et andet firma kontrollerer og påtager sig ansvaret for det udførte arbejde. Det er selvfølgelig ikke for at omgå reglen, men reglen skal blot sikre, at man ikke blander personlige interesser med sine faglige muligheder, siger SA.

I Landinspektørgården foretages rådgivningen ud fra en opfattelse om, at der ikke kan være forskellige etiske rammer for oplysningspligten fra sag til sag, da det giver bagslag på et eller andet tidspunkt. Endvidere er man også nødt til at fortælle kunden, hvis der er oplysninger, som ikke kan tilbageholdes for kommunen, men som måske kunne håndteres og løses på en eller anden måde forud for involveringen af kommunen.

Umiddelbart dækker LgE's ansvarsforsikring alt det landinspektørarbejde, som udføres af

Landinspektørgården. Det har dog lavet en tillægsforsikring for teleafdelingen ved et andet selskab. Endvidere har det været nødvendigt at tegne ekstrasforsikring i forbindelse med arbejde på boreplatforme, som så var gældende i de perioder, hvor der blev arbejdet på platformene, da LgE ikke dækker disse arbejder. Ekstrasforsikring er mest på de tekniske sager på grund af de krav til nøjagtigheder, som ofte er påkrævede, hvorved beløbsstørrelsen, der skal dækkes, overskrider LgE's beløbsstørrelse.

### ***Projektudvikling***

Umiddelbart mener SA ikke, at der er den store forskel mellem ejendomsudvikling og projektudvikling. Ejendomsudvikling er måske – hvis det skal tages meget bogstaveligt – en udvikling af den enkelte ejendom, hvor anvendelsen optimeres i forhold til de muligheder man kan få ud af grunden, mener SA. Projektudvikling er nok nærmere at se, hvordan man kan få skabt nogle tilladelser til f.eks. udvidelse af antallet af boliger i tilknytning til et badeland. Dermed er projektudvikling en rådgivning om hvordan ting realiseres, og hvad det kræver forud for de enkelte trin samt en afklaring af hvordan det præsenteres bedst muligt, mener SA. Endvidere dækker projektudvikling også det at ændre anvendelsen retligt uden, at der som sådan reelt ændres noget fysisk.

Ekstraordinær rådgivning bliver ofte efterspurgt af de små og mellemstore bygherrer, der forsøger at komme igennem med et projekt på eksempelvis 10 andelsboliger, hvor nogle har fundet ud af, at det kan være godt at gå til Landinspektørgården, mens andre selv forsøger at gennemføre et projekt ved at finde en optimal grund og udnytte den.

Landinspektørgården bliver rekvireret af både store og små projektudviklere, men det er især i forbindelse med de små udviklere, at landinspektøren er en brugbar løsning, da udvikleren ellers ofte kan bruge alt for meget tid på selv at skulle gennemskue hvad man må og kan på den pågældende grund. Normalt har de mindre udviklere ofte også andre opgaver, de skal løse ved siden af, hvorved den købte rådgivning hos Landinspektørgården kan aflaste dem. Denne rådgivning medfører, at de mindre firmaer selv tænker tankerne, men slipper for at skulle beskrive og tegne alle forslagene. Landinspektørgården bliver dog først inddraget i projektudvikling, når selve idéen er opstået og selve involveringen sker som regel ganske kort efter dette.

SA mener, at der gennem de seneste to årtier er sket en udvikling inden for projektudviklingsfeltet, hvor landinspektøren i højere grad er blevet involveret i projekterne som rådgiver. Endvidere er der kommet flere projektudviklere på banen, da det tidligere udelukkende var kommunerne, der lavede udstykninger og den slags projekter. Enkelte kommuner forsøger stadig at bevare udstykninger som en kommunal opgave, og forsøger at opkøbe alle de jorder, der er lagt ud til byudvikling og forsøger dermed at fastholde den gamle tankegang, hvor man hele tiden opkøber for at forhindre, at andre skulle løbe med provenuet og at værdistigningen dermed ikke ville komme alle i kommunen til gode. I andre kommuner har der været en ligelig fordeling af projektudvikling mellem kommunen og de private.

Mange af de udlæg, som var i kommuneplanen før kommunalreformen, blev mødt med påbud om indskrænkning, da amtet ikke mente, at det var realistiske størrelser, men de seneste år store efterspørgsel på grundene har medført, at der næsten ikke har været arealer tilbage. Denne udvikling er ikke blevet håndteret i tide og kommunalreformen har endvidere sat en midlertidig stopper for nye arealudlæg gennem kommuneplantillæg før den endelige kommuneplan er udarbejdet. En undtagelse fra dette kræver ministeriets dispensation, så der er ikke rigtig noget

at gøre, mener SA.

### ***Nye arbejdsområder og monopol***

Landinspektørgården kunne godt tænke sig at deltage i udarbejdelsen af Vardes kommuneplan i forbindelse med de dele, hvor man som landinspektør har en særlig faglig forståelse, hvilket særligt omhandler byplanmæssige emner og eventuelt i samarbejde med andre faggrupper fra andre brancher.

Ansættelsen af andre faggrupper har medført, at markedsføringen omhandler det at sælge den viden, som Landinspektørgården besidder, på en anden måde end hvad man normalt gør i en landinspektørvirksomhed. Det har medført, at Landinspektørgården er blevet mere bevidste omkring markedsføringen af deres produkter. I forhold til den ældre generation af indehavere i Landinspektørgården er de yngre nok mere bevidste om, at der også skal salg til for at få opgaverne. I 2002 deltog Landinspektørgården i et salgskursus, hvor der blev fokuseret på at sælge firmaets rådgivning, det at holde møder samt de teknikker til at holde talen i gang eller at få kunde til at sige, hvad vedkommende har behov for og så sælge sit produkt ud fra det. Kurset havde det resultat, at en yngre indehaver ret hurtigt fik nogle aftaler hjem ud fra de teknikker, hvilket skabte en del respekt fra nogle af de ældre, der ikke lige havde regnet med, at det kunne gøres. Og det hænger nok sammen med den meget neutrale, upartiske rolle, som er indbanket i folkene fra KVL.

SA tror ikke, at eneretten er en sovepude, men der er selvfølgelig nogle meget store firmaer, der har næsten hele deres omsætning baseret på eneretsopgaver eller afledte opgaver. Mange firmaer laver meget andet end de matrikulære arbejder og at det kun omfatter en tredjedel af omsætningen.

Allerede nu er arbejdsopgaver indenfor opmåling og situationsplaner jo givet frit, og mange ingeniørfirmaer udfører allerede dette arbejde. Grunden til at mange dog fortsat køber opmålingsydelsen af landinspektører, skyldes problemet omkring ansvaret ved arbejdet, når man både optræder som rådgiver, og den som udfører disse ting. Hvis det så går galt, kan det hurtigt blive noget rod, når man også sidder for bordenden, siger SA. Det er nemmere for ingeniøren, hvis vedkommende er hovedrådgiver og styrer slagets gang, og så har nogle underrådgivere med hver sit ansvarsområde.

Hvis monopollet blev ophævet, ville det formodentlig ikke medføre, at selve beskikkelsen ville falde væk, men nok nærmere, at det ville blive muligt for andre at få beskikkelse. Man kunne forvente, at det blev ligesom det at få autorisation til kloakmester, hvor man skal igennem bestemte kurser først.

Det ville være oplagt at udføre projektudvikling for landinspektøren, hvis monopollet var ophævet og at beskikkelsens betydning ikke længere galt. Men det er absolut ikke ønskeligt – og særligt ikke for en PLF formands side – at ændre på monopollet.

Eneretten er meget vigtig for branchen, mener SA, og hvis den uvildighed, der ligger i beskikkelsen ikke var der, kunne man forestille sig, at selve den matrikulære sag blev lavet ved kommunen eller det var frit for alle – uanset uddannelse – at udføre arbejdet, hvilket ville medføre en meget uens kvalitet af arbejdet. Det ville nok på sigt skabe en forringet troværdighed og tillid i samfundet til sagerne og hele det ejendomsretlige system. Det kunne også være, at det var som i Norge, hvor det er kommunen, der udfører arbejdet, og dermed er det ligeledes i faste rammer, hvilket jo svarer til Københavns og Frederiksberg kommuner samt tidligere i Sønderjylland.

Det er positivt, at man forsøger at brede sit arbejdsområde ud, mener SA. Landinspektørgården har igennem deres andre aktiviteter ansat andre faggrupper i firmaet bl.a. en arkitekt i planafdelingen, en ingeniør i teleafdelingen, samt andre med helt andre baggrunde – en radioteknisk og en handelsuddannet, som har tilføjet nogle andre kompetencer til firmaet. Disse faggrupper har bl.a. mere fokus på at markedsføre deres ydelser end i landinspektørbranchen, hvilket har medført en markedsføring af planafdeling. Men det er svære at markedsføre rådgivning, og endvidere er der heller ikke helt det samme behov, da eksempelvis landbrugskunder godt ved, at de skal henvende sig til landinspektøren, mener SA.

Det er ifølge SA vigtigt, at landinspektøren bevarer eneretten til de matrikulære arbejder, og at den udgør basen i en landinspektørvirksomhed – man skal vide, hvor man kommer fra, men det er givende at forsøge at lave nogle andre ting rundt omkring, mener SA. Hvis eneretten blev ophævet vil rådgivningsfirmaer som COWI åbne deres egen landinspektørafdeling, så de selv kunne udføre de matrikulære arbejder i forbindelse med deres ekspropriationer og lignende projekter, mener SA. Det vil ikke blive uvildigt for begge parter, da COWI ofte er rekvireret af den ene part, og det er hele formålet med eneretten at sikre en uvildig afgørelse, siger SA.

