

Tidsskrift for Kortlægning og Arealforvaltning

Danish Journal of Geoinformatics and Land Management



Identitets-, Byggelinie- og Servitutattest

Anne Kristine Mouritsen, Søren Bitsch Høyer, Tina Møller Jensen og Morten Blickfeldt Laursen

Institut for Planlægning, Aalborg Universitet

ABSTRACT

En Identitet-, Byggelinie- og Servitutattest er en attest, som anvendes til at attestere for et byggeris lovlige placering. Attesten knytter sig til et behov og der gives ingen retningslinjer i nogen lov, der præciserer, hvordan attesten skal udarbejdes. Attesten har i praksis opnået en grad af udbredelse, der gør, at det synes væsentligt at undersøge, hvorledes attestens anvendelse og indhold forholder sig til landinspektørens professionelle ansvar. Derfor valgte en specialegruppe på Aalborg Universitet i foråret 2017 at undersøge emnet og denne artikel er blevet til i et efterfølgende samarbejde mellem specialegruppen og Aalborg Universitet med henblik på at formidle resultaterne. Undersøgelsen blev bygget op omkring den juridiske metode, hvilket afspejles i artiklen, der på denne ene side undersøger praksis og på den anden side reglen.

Keywords:

byggetilladelse, landinspektørattest, landinspektørerklæring, praktiserende landinspektører
DOI: <http://dx.doi.org/10.5278/ojs.tka.v123i48.1946>

Problemerne med Identitet-, Byggelinie- og Servitutattesterne

Indledningsvist kontaktede specialegruppen praktiserende landinspektør Anette Bøgh, der er formand i Landinspektørernes gensidige Erhvervsansvarsforsikring (LgE), med henblik på at indkredse problematikken i forbindelse med udstedelse af IBS-attester. Bøgh kunne bekræfte undersøgelsesgruppen i, at der ikke findes anden vejledning og/eller retningslinjer for undersøgelsesområdet og udarbejdelsen af IBS-attester end dem, der fremgår af Vedtægt for landinspektørvirksomhed. De manglende retningslinjer afspejles i de IBS-attester, som specialegruppen har fået tilsendt fra forskellige firmaer i løbet af projektet. I figur 1 gives tre eksempler herpå. De tre eksempler vedrører ikke samme sag, men de er medtaget her for at give læseren et billede af, hvad en IBS-attest er og hvor forskellige de er, trods det, at deres formål er det samme; nemlig at attestere for et byggeris lovlige placering.

Alle tre eksempler attesterer ifølge overskriften for identitet, byggelinjer og servitutter. Alle tre eksempler noterer, hvilken ejendom, der attesteres for, men kun eksempel 1 anfører, hvem, der ifølge tingbogen, har adkomst på ejendommen. I alle tre tilfælde identificeres ejendommen som minimum ved matrikelnummer. I forhold til byggelinjer noterer alle tre eksempler, om det attesterede byggeri, respekterer byggelinjer - herunder det skrå højdegrænseplan. Kun eksempel 1 nævner, at det attesterede byggeri respekterer lokalplaner tilgået via plansystem.dk. Det fremgår dog ikke af attesten, hvad der undersøges i lokalplanen. Eksempel 2 kontrollerer for de lokalplaner, der stadig findes ting-lyst, men om der findes u-tinglyste lokalplaner og om disse er undersøgt, vides ikke. Alle tre eksempler noterer, at tinglyste servitutter er påset, og at det attesterede byggeri respekterer disse. Til forskel, fra eksempel 1 og 2, lister eksempel 3 ikke de tinglyste servitutter.

IDENTITETS-, BYGGELINIE- OG SERVITUTATTEST
(IBS-attest)

Vedr. følgende ejendom:

Matr.nr.: [REDACTED]
Adresse: [REDACTED]
Ejer iflg. tingbogen: [REDACTED]
Bygnerre: -/-
Byggetilladelse af: 22. november 2016

Efter opmåling og undersøgelse d. 13. februar 2017 vedrørende indmåling på ovennævnte ejendom kan det herved attesteres:

at den på ejendommen afsatte bebyggelse i sin helhed er beliggende på ovennævnte matr.nr. [REDACTED]

at den afsatte bebyggelse respekterer de generelle bestemmelser i byggeloven om højdegrænseplaner og afstand til vej, naboskel og sti og

at den afsatte bebyggelse respekterer lokalplaner, der vedrører ejendommen iht. www.plansystem.dk: Ejendommen er ikke berørt af lokalplaner.

at den afsatte bebyggelse respekterer de på ejendommen d. 14. februar 2017 tinglyste servitutter om bebyggelsens placering og udformning, nemlig:

1	20.01.1925-912007-34	Dok om kloakforholdene
2	25.08.1925-912008-34	Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Det er en forudsætning for ovenstående attest, at projektets videre udførelse sker i overensstemmelse med projektet som det foreligger, og er godkendt i forbindelse med byggesagen.

Da [REDACTED] Kommune i byggetilladelsen har foretaget en helhedsvurdering af projektet er der ikke kontrolleret forhold omkring afstand til skel og skrå højdegrænseplan samt almindelige højdekrav.

[REDACTED]

Landinspektør

LANDINSPEKTØRERKLÆRING
IBS ATTEST

Om byggeri på ejendommen
[REDACTED]
[REDACTED]

skal følgende attesteres

Byggeriet er fundet i overensstemmelse med afsætning udført den 5. december 2016.

Ved eftermåling den 8. maj 2017 kan det konstateres, at tilbygning er udført i overensstemmelse med afsætningsrids dateret 5. december 2016. Kontrolmålingen er udført med totalstation og tilknyttet landsdækkende koordinatsystem System 345 via Leica SmartNet Danmark.

Det afsatte byggeri overholder krav om:

- landinspektørgrundlag i byggetilladelse udstedt 2/11 2016 (se vedlagte afsætningsrids af 5/12-2016),
- det skrå højdegrænseplan
- krav om skelafstande.

Byggeriet overholder de tinglyste servitutter på ejendommen iflg. Tingbogens udvisende på afsætningstidspunktet:

- 27.02.1947-22118-12 Højdegrænse
- 28.07.1950-8343-12 Grundejerforening
- 02.12.1953-29542-12-50001 Bebyggelse
- 12.05.1992-5390-12 Lokalplan 74
- 08.11.1993-14586-12 Lokalplan 74A (afsnit 5.1: 10m byggelinie, afsnit 7.4: max højde 8,5m).

[REDACTED] den 15. maj 2017 [REDACTED]

IDENTITETS-, BYGGELINIE- OG SERVITUTATTEST

Vedrørende matr.nr.: [REDACTED]
Beliggende: [REDACTED]

På grundlag af

bygningstegninger,
byggetilladelse journalnr.: [REDACTED]
tingbogsoplysning samt opmåling

attesteres det herved, at den på ejendommen projekterede tilbygning ikke strider med bestemmelser i de på ejendommen tinglyste servitutter og efterlever bygningsreglementets bestemmelserne om afstand og højde i forhold til skel, idet der i byggetilladelsen er meddelt fornøden dispensation til overskridelse af den tinglyste byggelinje mod vej.

Det bemærkes, at attesten ikke omfatter konstruktive bestemmelser for bygningen indeholdt i byggetilladelse, byggelov og servitutter.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

landinspektør

Figur 1. Tre eksempler på IBS-attester, som blev tilsendt fra forskellige firmaer i løbet af projektet. Attesterne er anonymiseret af specialegruppen af hensyn til parterne i sagerne.

En grundlæggende forskel på de tre eksempler, er i øvrigt, at eksempel 2 og 3 er udstedt inden byggeriet er påbegyndt, mens eksempel 1 først er givet efter, at byggeriet er opført. Ydermere er det iøjnefaldende, at kun eksempel 1 og 2 noterer dato(er) for undersøgelse og opmåling. Til gengæld er eksempel 3 den eneste af de tre eksempler, hvor det direkte noteres, at attesten ikke omfatter konstruktive¹ bestemmelser indeholdt i byggetilladelse, byggelov og servitutter.

I LgE er oplevelsen, jf. Bøgh, at der ikke er enighed om, hvor stor undersøgelsesgraden ved en IBS-attest er, ligesom der syntes at være forskelle afhængigt af den geografiske placering og forskellig praksis firmaerne imellem. Det synes derfor relevant at undersøge emnet nærmere med henblik på at nå i retning af, at kunne komme med anbefalinger til, hvad en IBS-attest bør indeholde for at sikre, at landinspektøren opfylder sit professionelle ansvar.

Analyse af regel

I det følgende søges en definition af begrebet IBS-attest med udgangspunkt i baggrunden, anvendelsen og ansvaret. Det skal i den forbindelse bemærkes, at landinspektørforeningens responsudvalg, som er nedsat til at vurdere kvaliteten i praktiserende landinspektørers opgaveudøvelse og evt. udarbejde responsa om faglige spørgsmål desværre ikke ønskede at bidrage til analysen med den begrundelse, at *"Medlemmerne opfatter Responsudvalgets opgave som alene at behandle konkrete sager og udarbejde responsa på foreningens vegne."* Derfor indgår ikke et responsa herfra. Det er en svaghed, men et vilkår for undersøgelsen.

DdL-vedtægten

Den danske Landinspektørforening (DdL) har udarbejdet en vedtægt for landinspektørvirksomhed (Den danske Landinspektørforening, 2013), som fastlægger en række bestemmelser og principper, der skal følges af alle, der udøver landinspektørvirksomhed i henhold til Bekendtgørelse af lov om landinspektørvirksomhed (Landinspektørloven) og er medlem af DdL. Af vedtægten fremgår begrebet IBS-attest ikke direkte, men i vedtægtens bilag findes et afsnit om "Attester om bebyggelse"

se" og elementerne heri stemmer i væsentlig grad overens med elementerne i en IBS-attest:

"Attester om Bebyggelse

Den normale ydelse omfatter undersøgelse af og udstedelse af attest om, at bebyggelse ikke er i strid med tinglyste servitutter og med byggelovgivningens højde- og afstandsbestemmelser. Efter nærmere aftale *kan undersøgelsen udvides* til også at omfatte offentligretlige rådighedsindskrænkninger og bestemmelser i arealanvendelseslovgivningen samt vilkår i byggetilladelse mm.

Landinspektørens arbejde består i de nødvendige undersøgelser med hensyn til de bestemmelser, attesten skal omfatte (tingbogs- og akteftersyn mm.), markarbejde med eftersyn og måling samt udstedelse af en attest med oplysning om ejendommens adkomstforhold og angivelse af de enkelte bestemmelser, som attesten omfatter.

Undersøgelse kan foretages for såvel projekteret bebyggelse som færdigt byggeri eller på eventuelt andre stader af byggeriet.

I tilfælde af eventuel overtrædelse af de bestemmelser, som attesten skal omfatte, må der træffes aftale om, hvorvidt landinspektøren skal søge om fornødne dispensationer, herunder udarbejde fornødent materiale til støtte for dispensationsansøgningen." (*Den danske Landinspektørforening, 2013*)

Af vedtægtens bilag fremgår det således, hvad den "normale" ydelse er og hvad der efter aftales kan tilføjes attesten. Om landinspektørens arbejde står der, at det er *"nødvendige undersøgelser med hensyn til de bestemmelser, attesten skal omfatte (tingbogs- og akteftersyn mm.), markarbejde med eftersyn og måling samt udstedelse af en attest med oplysning om ejendommens adkomstforhold og angivelse af de enkelte bestemmelser, som attesten omfatter"*. De elementer, der beskrives i vedtægten, er de elementer, der indgår i en IBS-attest. Det er ikke i bilaget specificeret, at det er en IBS-attest, der skal anvendes, men det antages i det følgende, at IBS-attesten er det værktøj, der i praksis håndterer "Attester om bebyggelse".

Det fremgår ikke af vedtægtens bilag, at landinspektøren skal søge om fornødne dispensationer, men blot, at der kan træffes aftale omkring dette, hvormed det også må forventes, at landinspektøren rådgiver kunden om mulighederne herfor.

Byggelovgivning

Attesten – eller en artsfælle af den - nævnes første gang i 1977 i BR77 bestemmelse 1.2 stk. 7., hvoraf det fremgår: *”Kommunalbestyrelsen kan, såfremt det skønnes påkrævet, forlange, at oplysninger om grundens størrelse attesteres af en landinspektør Kommunalbestyrelsen kan endvidere, såfremt det skønnes påkrævet, forlange afsætning af grundens skel samt attest for bebyggelsens lovlige anbringelse på grunden herunder navnlig afstand til skel, højder og koter ved, landinspektør.....”* (Boligministeriet, 1977, s. 11). Med denne bestemmelse fik kommunerne mulighed for efter skøn² at anmode om attestering fra en landinspektør i forhold til skellets placering og bebyggelsens lovlige placering på grunden i form af afstands- og højdeforhold. Ved attestering om bebyggelsens lovlige placering, må det antages at servitutter også skulle undersøges, da det er en forudsætning for at sikre den lovlige anbringelse af byggeriet. Dermed var der allerede dengang grundlag for at foretage størstedelen af de undersøgelser, som der i dag behandles i en IBS-attest.

I et licitationsstudium fra 1979 af Finn Martensen, omhandlende landinspektøransvar, berøres en attest vedrørende servitutundersøgelser ved byggeri og byggelinjer. Martensen uddyber bestemmelsen i BR77 1.2 stk. 7 og påpeger, at denne bestemmelse har givet fortolkningsproblemer, da det ikke har været klart for branchen, hvilke undersøgelser landinspektøren i den forbindelse skal forestå, og hvilket ansvar vedkommende får ved afgivelse af attest herom. (Martensen, 1981, s. 102-103) Om bestemmelsen udtaler Martensen: *”Taget direkte efter sin ordlyd indebærer bestemmelsen, at kommunalbestyrelsen kan forlange attest om, at samtlige afstandsbestemmelser for det projekterede byggeri er overholdt. Herunder f.eks. interne brandafstande”* (Martensen, 1981, s. 103).

Analogt hertil er Udstykningslovens §20, der vedrører det matrikulære arbejde og som lyder *”Der må ikke ske udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning, såfremt den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse efter det oplyste vil medføre forhold i strid med anden lovgivning.”* (Lov om udstykning, 2013). Her er heller ingen afgrænsning. Efter ord-

lyden er det al anden lovgivning, hvilket Professor Helle Tegner Anker på et kursus i IDA i foråret 2017 betegnede som ”uholdbart”, hvis det kom til prøvelse i retten (Anker, 2017).

Om formuleringen i Bygningsreglementet påpeger Martensen da også, at omfanget af en sådan undersøgelse vil blive yderst omkostningsfuldt og berører undersøgelse af fagområder, som ikke er en del af landinspektørens faglige profil. Han tilføjer, at bestemmelsen derimod bør fortolkes således, at undersøgelsespligten for landinspektøren kun omfatter forhold i byggelovgivningen, nærmere bestemt de administrative- og bebyggelsesregulerende bestemmelser³ i Bygningsreglementet. (Martensen, 1981, s. 103).

I forlængelse af landinspektørens undersøgelsesområde påpeger Martensen følgende: *”Landinspektøren kan altså ikke antages at blive ansvarlig, såfremt byggeriet viser sig at være i strid med f.eks. specialregler indenfor brandlovgivningen.”* (Martensen, 1981, s. 103) Dermed må det formodes, at landinspektørens undersøgelsesområde omhandler de faglige områder, som må antages værende en del af landinspektørens arbejdsområder.

Kommunen kan kun i særlige tilfælde anmode om en attestering fra en landinspektør og ikke gøre dette konsekvent ved byggesagsbehandling, hvilket visse kommuner gjorde. Denne praksis blev det daværende Boligministerium informeret om i 1978, hvorefter der blev udfærdiget en skrivelse om, at anmodninger om en sådan landinspektørattest kun måtte udbedes i særlige tilfælde. Denne skrivelse er stadig anvendt og administreres gennem Håndbog for bygningsmyndigheder.

Bygningsreglementet er løbende blevet revideret og den nuværende mulighed for at anmode om en attest fra en landinspektør findes i BR15 bestemmelserne 1.3.1 stk. 4, 1.3.2 stk. 4 og 1.3.3 stk. 3. Ordlyden er, i alle tre bestemmelser, enslydende, omend opsætningen kan variere, men gives i bestemmelse 1.3.1 stk. 4 som følgende: *”Hvis det skønnes nødvendigt i det enkelte tilfælde, kan kommunalbestyrelsen forlange attestering af en landinspektør af oplysninger om grundens størrelse eller afsætningen af byggeriet.”* (Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 2015). Kommunen

har dermed stadig mulighed for at anmode om en attest fra en landinspektør med oplysninger om grundens størrelse eller attestering ved afsætning af byggeriet.

Landinspektøransvaret

Gennem de bestemmelser der omhandler attestering ved byggeri, og den dertilhørende litteratur, opstår der tvivl om, hvilke forhold landinspektøren skal undersøge. Det præciseres dog til at være forhold, der berører landinspektørens faglige profil og område, hvorfor det er relevant at undersøge, hvordan landinspektørens profil og ansvar er defineret.

Praktiserende landinspektørers beskikkede arbejde er omfattet af et professionsansvar, der er beslægtet med lignende liberale erhvervsansvar såsom advokater og revisorer. [Martensen, 1981, s. 4] De erhverv "...som har sikret sine medlemmer monopol på en bestemt type arbejde, som giver fag-gruppen eksklusiv ret til at kontrollere eget arbejde" (Hvolby, 2017, s. 6), er omfattet af et professionsansvar. Professionsansvaret er oftest defineret af følgende elementer:

1. *"en særlig sagkyndig rådgivnings og/eller arbejdspræstation,"*
2. *"en særlig "faglig etos", som går ud over den almindelige moral,"*
3. *"medlemskab af en kollektiv organisation, der regulerer tilgangen, og fastsætter de "fagetske normer", og*
4. *"en særlig social status, der kan henføres til en særlig lovgivning eller anden offentlig autorisation eller medlemskab af en anden socialt anerkendt faglig forening"* (Jørgensen, 2001, s. 3-4)

Den danske landinspektørstand er reguleret gennem Landinspektørloven. Danmark har haft landinspektører siden udskiftningstiden og de første landinspektører fik kongelig bestalling i 1768, for godt 250 år siden. Med den kongelige bestalling fulgte også eneretten til at udføre matrikulære arbejder. Frem til vedtagelsen af Landinspektørloven, som trådte i kraft den 18. juni 1963, havde matrikulære arbejder været reguleret gennem udstykningslovgivningen siden 1810, mens præmis-

serne for at opnå kongelig bestalling var reguleret gennem kongelige resolutioner. Ønsket om at forenkle den administrative byrde ved udstyknings-sager, og et forslag fra DdL om at få landinspektørerhvervet nærmere reguleret, resulterede i, at en kommission, der var nedsat til formålet, fremkom med forslag til en ændring af udstykningslovgivningen samt et forslag til lov om landinspektørvirksomhed - Landinspektørloven. (Buhl, 2013, s. 9-10)

Generelt gælder inden for professionsansvaret, at ansvarsområdet bedømmes med udgangspunkt i *"... en speciel fagligmålestok indenfor hvert enkelt erhverv"* (Martensen, 1981, s. 5). Denne "faglige målestok" er for landinspektørprofessionen udtrykt gennem landinspektørlovens §7: *"Praktiserende landinspektører og deres assistenter med beskikkelse skal udvise en adfærd, der stemmer med god landinspektørskik. 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"* (Lov om Landinspektørvirksomhed, 2013).

I landinspektørlovens §7 er det netop bestemmelsen vedrørende begrebet "god landinspektørskik", som *"...er en retlig standard, som blandt andet fastlægges gennem Landinspektørnævnets afgørelser..."* (Buhl, 2013, s. 56). Derudover skal der også lægges vægt på ordene "omhu" og "nøjagtighed", *"...som man med rimelighed må kunne forvente af en praktiserende landinspektør"* (Bøgh, 2016, s. 10), da det har betydning, at opgaven er udført med omhu og nøjagtighed, for at landinspektøren kan udvise "god landinspektørskik". (Bøgh, 2016, s. 9-10) Praktiserende landinspektører, som driver landinspektørvirksomhed i Danmark, er uafhængigt af medlemskab til DdL eller Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF), underlagt bestemmelserne om at udvise "god landinspektørskik", i henhold til Landinspektørloven §7. Endvidere er personer, der driver praktiserende landinspektørvirksomhed i Danmark, og som er medlem af DdL eller PLF, tillige underlagt DdLs "Vedtægt for landinspektørvirksomhed", hvorfor denne vedtægt også kan virke som retningsgivende i forhold til "god landinspektørskik". (Buhl, 2013, s. 56)

Vedtægten har til formål at udtrykke de principper, ”...som efter foreningens opfattelse skal følges af enhver, der driver landinspektørvirksomhed i praksis, og således bidrage til gode relationer mellem de praktiserende landinspektører og kunderne“ (Den danske Landinspektørforening, 2013, s. 1) Vedtægt for landinspektørvirksomhed bidrager, som nævnt, til fastlæggelsen af ”god landinspektørskik”, hvilket blandt andet udtrykkes ved §3, som beskriver det etiske grundlag for landinspektørens løsning af en opgave, således: ”...opgaven løses på en faglig og økonomisk forsvarlig måde...“ (Den danske Landinspektørforening, 2013, s. 1).

Endelig er landinspektøren underlagt et culpa ansvar, hvilket vil sige, at ”der ifaldes ikke blot ansvar for skadevoldende handlinger, men også for skadevoldende undladelser“ (Bøgh, 2016, s. 10). Dette medfører, at landinspektører har ”udstrakt undersøgelsespligt, vejledningspligt, loyal oplysningspligt“ (Bøgh, 2016, s. 10). Dette betyder, at landinspektøren ved IBS-attestering skal sikre, at alle forhold, der falder inden for landinspektørens faglige profil, undersøges, og at der ikke undlades undersøgelse af relevante forhold.

Med professionsansvaret og eneretten til at udføre matrikulære arbejder følger også et erstatningsansvar, hvorfor der i Landinspektørlovens §4c, er krav om at ”...praktiserende landinspektør er forsikret mod erstatningskrav, som måtte følge af udførelse af matrikulære arbejder eller anden landinspektørvirksomhed“ (Lov om Landinspektørvirksomhed, 2013).

Det var medlemmer af DdL, der i starten af 1930'erne tog initiativ til etablering af en erhvervsansvarsforsikring for praktiserende landinspektører. I 2017 er der stadig en forbindelse mellem LgE og DdL, ”...idet medlemskab af foreningen er en forudsætning for praktiserende landinspektørers optagelse i LgE“. Dette krav fra LgE om medlemskab af DdL er blandt andet opretholdt, fordi ”...LgE ønsker sikkerhed for, at LgE's medlemmer er underlagt de etiske og professionelle krav, der følger af et medlemskab af Den danske Landinspektørforening“. (Landinspektørernes gensidige Erhvervsansvarsforsikring, 2017) Praktiserende landinspektører, der ønsker forsikring gennem

LgE, er dermed tvunget til medlemskab af DdL. Praktiserende landinspektører, der er medlem af DdL, har jf. DdL's vedtægter pligt til at overholde PLF's love og vedtægter. Ligeledes skal praktiserende landinspektører, der er medlem af PLF også være personligt medlem af DdL, hvilket fremgår af PLF's vedtægter.

Der eksisterer ikke gennem Landinspektørloven eller anden lovgivning pligtmæssig medlemskab af foreninger eller sammenslutning (Justitsministeriet, 2006, s. 201). Praktiserende landinspektører behøver ikke at tegne deres erhvervsansvarsforsikring hos LgE, men de kan gøre dette hos et forsikringsselskab, der ikke nødvendigvis fordrer et medlemskab af DdL og/eller PLF, som det er tilfældet ved LgE.

Retspraksis

Siden ikrafttrædelsen af Tinglysningsloven af 1927 har beskikkede landinspektører haft bemyndigelse til at udarbejde servitutattester, men gennem historien har der været tvivlsspørgsmål omkring landinspektørens undersøgelsesomfang af servitutter og ansvar i forhold til dette. Det fremgår af tidsskriftet Landinspektøren fra 1966, at Højesteret i 1954 frikendte en landinspektør fra at være erstatningsansvarlig trods det, at landinspektøren udstykkede en ejendom, hvorpå der lå en privatretlig servitut, som forbød udstykning. En lignende sag findes fra Østre Landsret i 1965, hvor landinspektøren ligeledes frifindes. Det blev ud fra sagerne gjort klart, at landinspektøren ikke kunne gøres ansvarlig, selvom der forelagde en privatretlig servitut om, at området ikke kunne udstykkes. En ansat i landinspektørvirksomheden havde tilmed opdaget servitutten, men han gjorde ikke ejeren opmærksom på denne, idet det ikke fremgik af udstykningsrekvisitionen, at landinspektøren skulle undersøge servitutter. (Tolstrup, 1966, s. 196-198) På trods af at det på daværende tidspunkt fremgik af udstykningsbekendtgørelsens §3 stk.6, at det vil være hensigtsmæssigt at indhente information vedrørende servitutter på ejendommen, inden markarbejdet påbegyndes, frifandtes landinspektøren. (Tolstrup, 1966, s. 199) Fra begge domme er gældende, ”at der kun var rekvireret de undersøgelser, som i almindelighed kan anses

at henhører, respektive henhører til en landinspektors gen-nemførelse af en udstyknings sag". I sag II tilføjes: "men derimod ikke om at undersøge, om private servitutter måtte være til hinder for udstykning" (Tolstrup, 1966, s. 196). Endvidere lagde Højesteret i sagen fra 1959 vægt på, at: "hverken loven eller bekendtgørelsen om udstykning forpligter en landinspektør til at undersøge private servitutter, det må efter Landinspektørforeningens udtalelser til Landsretten lægges til grund, at det ikke er praksis som almindelig regel at undersøge de private servitutter" (Tolstrup, 1966, s. 197).

Allerede i tidsskriftet i 1966 er der kommenteret på, at disse sager ville give anledning til, at advokaterne i fremtiden vil lave mere detaljerede udstykningsrekvisitioner, hvori det ville fremgå, at der skulle foreligge en forudgående servitutundersøgelse, som derved skulle gøre landinspektøren erstatningsansvarlig i stedet. Muligheden, for at landinspektøren blev den fremtidige rådgiver med hensyn til undersøgelse og overholdelse af servitutter, blev ligeledes nævnt i dette tidsskrift, hvor på det også nævnes, at dette vil have betydning for landinspektørens ansvar. (Tolstrup, 1966, s. 199)

Det gøres opmærksom på, at de omtalte sager omhandler udstykning og således ikke direkte henvender sig til undersøgelse af IBS-attester, men da sagerne ligeledes omhandler hvorvidt en landinspektør på denne tid kunne gøres erstatningsansvarlig for servitutter, er det alligevel relevant. Dette vidner om, at landinspektørens undersøgelsesområde og faglige profil har udvidet sig til nu også at omhandle servitutter.

Formuleringen vedrørende servitutundersøgelse ved bygningsafsætning var i henhold til Vedtægt for landinspektørvirksomhed i 1980 beskrevet som følgende: "Om projektet umiddelbart er i strid med tinglyste eller lovbestemte servitutter" (Martensen, 1981, s. 106). Martensen understreger, at anvendelsen af ordet "umiddelbart", er for at præcisere, at undersøgelsespligten ikke gælder for ethvert forhold i byggeriet, eksempelvis i form af farve på tag eller vinduer. (Martensen, 1981, s. 106). Denne formulering anvendes stadig i foreningens gældende bilag for Vedtægt for landinspektørvirksomhed, når det omhandler afsætning af bygninger, men begrebet "umiddelbart" anvendes

ikke om servitutundersøgelser ved attesting om bebyggelse (Den danske Landinspektørforening, 2013, s. 6-8).

Retspraksis relateret til IBS-attester er blevet undersøgt, men der findes meget få sager og de sager, der er fundet, herunder BS 2A-86/2014/BS 2A-213/2014, MAD 2016.139/BS 10-1626/2014 og BS 5-726/2010, omhandler ikke IBS-attester i hovedsagen, men alene ad citationssagen. Eftersom sagsøgerne i hver enkelt sag har tabt hovedsagen, har det ikke været aktuelt at vurdere ad citationssagen, hvorfor der ikke er fundet afgørelser, hvor domstolene har taget stilling til forhold omkring IBS-attester. De forhold, der går igen i sagerne som påstande er:

- at landinspektøren ikke kan holdes ansvarlig for arkitektoniske forhold
- at landinspektøren ikke kan holdes ansvarlig for byggetekniske forhold
- at der attesteres om, at byggeriet ikke er stridende mod tinglyste servitutter
- at landinspektøren har en rolle som rådgiver grundet landinspektørens professionelle ansvar

Det kan naturligvis undre, at der ikke findes flere sager omkring emnet, når der ikke er en standardiseret og ensartet måde at udarbejde IBS-attester på, men måske er grunden til, at folk undlader at klage netop manglende standarder, regler og retskilder på området.

Analyse af praksis

Analysen er baseret på en spørgeskemaundersøgelse, idet denne metode udemærker sig ved, at der kan indhentes kvantitative data om praksis vedrørende udarbejdelse af IBS-attester i hele Danmark og i alle relevante firmaer indenfor en relativ kort tidshorisont. Spørgeskemaet blev besvaret af 141 landinspektører i praktiserende firmaer, hvoraf 74 personer svarede ja til, at de arbejder med IBS-attester og det er resultaterne af disse 74 landinspektørers svar, der opsummeres i det følgende.

Spørgeskemaet indeholdt spørgsmål om undersøgelsesomfang, notering af forhold, ansvarsfraskrivelse, erstatningsansvar, dispensationer og rekvirenter.

På baggrund af resultaterne fra spørgeskemaundersøgelsen, den dertilhørende analyse samt udvælgelseskriterierne er flertallet af respondenter enige om at skulle undersøge følgende:

- **Det skrå højdegrænseplan**
- Lokalplaner
- Privatretlige servitutter
- Identitet af byggeri (matrikel nr.)
- Offentligretlige servitutter
- Strandbeskyttelseslinjen (Naturbeskyttelsesloven § 15)
- **Bebyggelsesprocent**
- Byggetilladelsens indhold og tegninger
- **Niveauplan**
- Ejerforhold (Tingbogen)
- **Terrænkoter**
- **Sokkelkote**
- Opførelse af ny bebyggelse i landzone (Planlovens § 35)
- Fredninger (Naturbeskyttelsesloven § 3)
- Fortidsminder (Naturbeskyttelsesloven § 18)
- Sø og å beskyttelseslinjer (Naturbeskyttelsesloven § 16)
- Skovbyggelinjen (Naturbeskyttelsesloven § 17)
- **Tagkote**
- Ejendomsgrænser
- **Afstand til skel**
- Kirkebeskyttelseslinjen (Naturbeskyttelsesloven § 19)
- Servitutter behandles og benævnes enkeltvis
- Klitfredning (Naturbeskyttelsesloven § 8)
- **Byggelinjer benævnes og håndteres under et**
- Anvendelse (beboelse, erhverv, detail etc.)

Der var i undersøgelsen af praksis ikke tvivl blandt landinspektørerne om, at identiteten skulle undersøges – og herunder ejerforholdet i henhold til Tingbogen. Det er således bemærkelsesværdigt, at der kun i ét af de tre eksempler, der blev givet indledningsvist, blev redegjort for ejerforhold på selve attesten. Uden kildehenvisning ellers anden redegørelse bliver det til en udokumenteret påstand, at Identiteten var opfyldt på underskriftstidspunktet. Til sammenligning skal en matrikulær sag som minimum vedlægges en rådighedsattest

med dokumentation for at ejerforholdene var opfyldt på tidspunktet for udstykningskontrollens gennemførelse.

Servitutterne er landinspektørerne enige om at benævne enkeltvis og ikke samlet med henblik på tydeligt at overskueliggøre, hvilke servitutter, der er undersøgt. Dette står i kontrast til håndteringen af identiteten, der undersøges, men ikke noteres på attesten.

Landinspektørerne mener, at det kun er relevant at undersøge de bebyggelsesregulerende forhold i en lokalplan, hvilket præciseres som de emner, der i ovenstående liste er markeret med fed skrift plus ”taghældning”. Mellem 50 og 60% af landinspektørerne undersøger taghældning og anvendelse, men ved undersøgelse af det skrå højdegrænseplan, sikres det at taget overholder regler i forhold til højde og afstand. Det er derfor ikke direkte nødvendigt at undersøge taghældningen, medmindre der er bestemmelser om dette i lokalplanen. Aarhus Kommune påpegede i et efterfølgende interview, at det ikke længere er en del af IBS-attesten, at lokalplaner skal undersøges for bebyggelsesregulerende forhold, da lokalplaner ikke længere er tinglyst. Over 90% af landinspektørerne undersøger lokalplaner, hvilket bekræfter, at selvom lokalplaner ikke længere er tinglyste, er de stadig relevante for byggeriets lovlighed i forhold til landinspektørens undersøgelsesområde. Det er dog bemærkelsesværdigt, at det blot er over 50%, der noterer, at lokalplanerne er undersøgt, hvorfor det er svært for kommunen at vide, om lokalplanerne undersøges i forbindelse med IBS-attestering, i tilfælde, hvor dette ikke noteres i attesten.

Respondenterne påpeger, at der i attesten kun skal noteres de relevante forhold for det enkelte byggeri. Dette kan dog skabe komplikationer, da det dermed ikke er overskueligt, hvilke forhold der er blevet undersøgt, og hvilke forhold der ikke er blevet undersøgt.

Der er blandt respondenterne tvivl om hvilke forhold - og i hvilket omfang, en landinspektør kan ansvarsfraskrive sig. Det er udtrykt fra flere respondenter, at der ikke kan tages forbehold, da attesten derved ikke har en virkning, og at det derfor er nødvendigt at være opmærksom på, hvilke

forhold, der ønskes ansvarsfraskrivelse fra. Det synes dog at være en god ide at kunne ansvarsfraskrive sig for servitutter, som er bortkomne, således at landinspektøren ikke efterfølgende kan gøres ansvarlig. Det må dog være afgørende at notere i attesten, at servituten er bortkommet.

Der er få landinspektører, der undersøger, noterer og mener at være erstatningsansvarlige for arkitektoniske forhold og byggetekniske forhold, mens det er disse to forhold, som respondenterne er enige om at kunne ansvarsfraskrive sig for. Der er generel enighed om, at arkitektoniske og byggetekniske forhold ikke skal undersøges, ligesom det ikke er en del af landinspektørens ansvarsområde.

Ca. 10 % af respondenterne påpeger, at de foretager yderligere undersøgelser ved IBS-attest i forhold til undersøgelser ved bygningsafsætning. Det er dog primært adkomstforholdene, som undersøges yderligere ved IBS-attestering, ellers er undersøgelsesdelen sammenlignelig.

Som en del af analysen blev de geografiske forskelle undersøgt, men der syntes ikke at være bemærkelsesværdige forskelle mellem områderne, hvorfor det må betyde, at de uoverensstemmelser, der er fundet, også findes internt i regionerne.

Anbefalinger og et bud på en skabelon

Ligesom Aarhus kommune finder det svært at vide, om lokalplanerne undersøges i forbindelse med IBS-attestering, når det ikke ses noteret i attesten, er det svært for enhver at se, hvad der er undersøgt og hvad der attesteres for, når det ikke udtrykkeligt fremgår. Det må derfor indledningsvist anbefales at landinspektørerne bliver mere præcise og redegørende med henblik på at højne attestens validitet og leve op til det professionelle landinspektøransvar.

Enkelte undersøger på nogle punkter for meget. Størstedelen af landinspektørerne undersøger ikke arkitektoniske- og byggetekniske forhold ved byggeriet, men nogle få bør ændre praksis på det punkt. Landinspektøren bør ikke undersøge eller være erstatningsansvarlig for arkitektoniske- og byggetekniske forhold, da disse forhold ikke er en del af landinspektørens faglige profil. På baggrund af undersøgelserne kan vi konkludere, at de byggelsesregulerende forhold bør være det eneste,

der undersøges i en lokalplan, byplanvedtægt, servitut eller i Bygningsreglementet, hvor intet andet gælder.

Ved undersøgelse af Miljøministeriets vejledning om lokalplanlægning er specialegruppen blevet opmærksom på, at der ligeledes kan være bestemmelser vedrørende vejbyggelinjer i en lokalplan, hvorfor dette også er et forhold, der skal indgå ved undersøgelsesomfanget i henhold til lokalplaner (Miljøministeriet, 2009). Vejbyggelinjer skal dermed enten undersøges gennem lokalplan eller so tinglyst servitut (vejdirektoratet, 2016).

Der er i praksis bred enighed om, at servitutterne skal behandles og benævnes enkeltvis. På den måde sikres det, at det af attesten fremgår tydeligt, hvilke servitutter, der er undersøgt, og hvad de omhandler, således at der ikke efterfølgende kan opstå tvivl om, hvilke servitutter, der er undersøgt. Det er uvist, hvorfor landinspektørerne finder det vigtigere at benævne servitutter enkeltvist og ikke byggelinjer og planer. I undersøgelsen udtrykker landinspektørerne enighed om, at benævne og håndtere byggelinjer under ét. Denne fremgangsmåde kan skabe komplikationer, da der er visse byggelinjer, der altid skal undersøges, som eksempelvis byggeriets afstand til skel og det skrå højdegrænseplan i henhold til Bygningsreglementet, mens der kan være tvivl om andre; herunder f.eks. Naturbeskyttelseslovens beskyttelselinier, hvor kommunen er myndighed. Landinspektørerne finder det jf analysen relevant at undersøge disse forhold, da deres faglige profil favner mange af de områder, som er omfattet af Naturbeskyttelsesloven på trods af, at det er kommunen, der er myndighed. I forslaget til IBS-attestskabelon anbefales det, at benævne bygge- og beskyttelseslinjer efter Naturbeskyttelsesloven under ét, men i øvrigt adskille dem fra de øvrige byggelinier efter lokalplan, servitut eller bygningsreglement.

Byggeri i landzonen kan kræve en tilladelse efter Planlovens §35, hvorfor landinspektøren skal påse, at en landzonetilladelse foreligger i forbindelse med udstedelse af en IBS-attest for byggeri i landzone. Dette forhold undersøger op mod 80% af respondenterne i spørgeskemaundersøgelsen, og da det er omfattet af landinspektørens faglige profil, bør dette forhold medtages.

Identitets-, Byggelinie- og Servitutattest					Vejledning til skema
Denne attest omhandler følgende ejendom (Matriklen): _____ Adresse (Tingbogen): _____ Ejere(e) (Tingbogen): _____ Bygherre (Byggetilladelsen): _____ Der er udstedt byggetilladelse af: _____					I parentes er angivet kilden for oplysningen
På baggrund af undertegnede undersøgelse og opmåling d. _____ på den førnævnte matrikel, attesteres herved, at byggeriet overholder følgende forhold:					dd.mm.åååå/kommunens j.nr
dd.mm.åååå					
Nr	Forhold	Overholdt (sæt X)	Dispensation (Myndighed/dd.mm.åå åå)	Attesten kan kun udstedes, når <u>alle</u> forhold attesteres overholdt. Hvis et forhold ikke er overholdt, skal landinspektøren rådgive kunden om mulighederne for hhv. fysisk og retlig lovliggørelse. Er byggeriet ikke reguleret af et af de listede forhold, anses det pågældende forhold som overholdt.	
1	Byggeriet er beliggende på førnævnte matr. nr.			Attesten går alene på bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggetilladelsen.	
2	Byggetilladelsen			Reguleret gennem Bygningsreglementet, BR15 2.2.1 og 2.2.3, men kan også være reguleret af en lokalplan, servitut eller i byggetilladelsen	
3	Byggeriets afstand til skel			I en lokalplan undersøges følgende: Byggeriets afstand til skel, Det skrå højdegrænseplan, Bebyggelsesprocent, Niveauplan, Terrænkote, Sokkelkote, Tagkote, Vejbyggelinier, Facadelængder og Byggefelt. Hvis disse forhold er reguleret i lokalplanen og bestemmelserne giver mulighed for at afvige fra Bygningsreglementet, skal denne afvigelse noteres i kommentarfeltet.	
4	Det skrå højdegrænseplan			Reguleret i en lokalplan, i byggetilladelsen eller i en servitut.	
5	Bebyggelsesprocent				
6	Lokalplan nr. _____ (Skriv "findes ikke", hvis der ingen lokalplan er)				
7	Niveauplan				
8	Terrænkote				
9	Sokkelkote				
10	Tagkote				
11	Taghældning				
12	Vejbyggelinier				
13	Facadelængder				
14	Byggefelt				
15	Bygge- og beskyttelseslinier jf. Naturbeskyttelsesloven			Omfatter: Beskyttede naturtyper (§3), Klitfredede arealer (§8), Strandbeskyttelseslinjen (§15), Sø- og åbenskyttelseslinjer (§16), Skovbyggelinier (§17), Fortidsminder (§18) og Kirkebeskyttelseslinjer (§19).	
Byggeriet er omfattet af Kulturministeriets liste over fredede og bevaringsværdige bygninger, hvorfor det i øvrigt attesteres:					Udfyldes kun, hvis byggeriet er omfattet af forholdet
Nr	Forhold	Overholdt (sæt X)	Dispensation (Myndighed/dd.mm.åå åå)	Hvis forholdet ikke er overholdt, skal landinspektøren rådgive kunden om mulighederne for hhv. fysisk og retlig lovliggørelse.	
16	Fredning/bevaring				
Byggeriet kræver landzonetilladelse i henhold til Planlovens §35					Udfyldes kun, hvis byggeriet er omfattet af forholdet
Nr	Forhold	Overholdt (sæt X)	Dispensation (Myndighed/dd.mm.åå åå)	Hvis forholdet ikke er overholdt, skal landinspektøren rådgive kunden om mulighederne for hhv. fysisk og retlig lovliggørelse.	
17	Landzonetilladelse				
Tinglyste servitutter					Strider byggeriet mod en servitut, skal landinspektøren rådgive kunden om mulighederne for hhv. fysisk og retlig lovliggørelse. Ved bortkomne servitutter skrives "Bortkommet" i feltet "Overholdt".
Dato:	Løbenummer:	Titel:	Overholdt:	Evt. tilladelse fra påtaleberettigede	
Kommentar:					Kommentarfeltet kan ikke anvendes til at tage forbehold. Feltet kan f.eks. anvendes til at notere på hvilket stade af byggeriet, tilladelsen er givet; som indmålt på galger, på sokkel eller som færdigt byggeri.
Dato: _____ Landinspektør: _____ Firma: _____ Ovenstående firma er forsikret ved Landinspektørernes gensidige Erhvervsansvarsforsikring. Den attesterende landinspektør har opnået dansk beskikkelse til at udføre matrikulært arbejde. Beskikkelsen er givet af Geodatastyrelsen. Attesten omfatter ikke bestemmelser om arkitektoniske- eller byggetekniske-/konstruktive forhold.					

Figur 2. Forslag til udformningen af en IBS-attest

På trods af attesternes forskellige udtryk synes der, at der er bred enighed mellem de forskellige parter (kommuner, realkreditinstitutter og landinspektører) om, hvad en IBS-attest bør indeholde, baseres på af undersøgelser og er ansvarspådragende for. Der er individuel praksis ved de enkelte parter, hvilket særligt kom til udtryk i de enkelte kommuners forskellige håndtering og forventning. Denne uoverensstemmelse mellem de enkelte parter ses også gennem spørgeskemaundersøgelsen, hvor landinspektørerne har forskellig praksis og i forbindelse med interviews af landinspektører og kommuner blev der specifikt udtrykt ønske om, at IBS-attesten blev opstillet skematisk. Det er på baggrund af både spørgeskemaundersøgelsen og interviewene sammenholdt med regelgrundlaget, at vi har udarbejdet et forslag til udformningen af en IBS-attest (figur 2) samt en tilhørende vejledning for udarbejdelsen af en sådan.

Attesten tager udgangspunkt i en situation, hvor en bygning, som minimum er afsat på galger på stedet og kan indmåles sammen med skellet.

Vi ser et behov for en ensretning med henblik på at sikre kunderne et validt produkt og vi kan derfor anbefale at f.eks. repræsentanter for kommunerne, landinspektørerne, banker/realkreditinstitutterne og forsikringselskaberne sætter sig sammen og udarbejder retningslinierne for attestens indhold – alternativt at LgE anbefaler deres kunder at benytte en – af forsikringen – godkendt skabelon.

For kunderne, herunder kommunerne, banker, realkreditinstitutterne og bygherrerne vil anvendelsen af en skabelon, som skitseret ovenstående have den fordel, at IBS-attesten opnår større validitet. Varen fremstår tydeligere for kunden og kunden gives et bedre klagegrundlag såfremt, der er opstået tvist om indholdet af attesten.

For staten vil anvendelsen af en skabelon, som skitseret, have den fordel, at naboretslige tvister i højere grad vil kunne undgås, hvormed vi også mener, at 3. mand/naboen vil være bedre sikret med anvendelsen af en kvalitetssikrende skabelon.

For landinspektørerne vil fordelene være at de vil kunne konkurrere på mere ens vilkår og det

standardiserede produkt med dets øgede validitet vil give bedre mulighed for at højere priser og udbredelse af produktet samtidig med at forholdet til forsikringen afklares.

Noter

¹ Konstruktive bestemmelser: Landinspektører beskæftiger sig traditionelt med kapitel 1 og 2 i Bygningsreglementet, som omhandler hhv. administrative bestemmelser og bebyggelsesregulerende bestemmelser. Derimod beskæftiger landinspektører sig traditionelt ikke med Bygningsreglementets kapitel 3-8, der omhandler bygningens indretning, konstruktion (Konstruktive bestemmelser), brandforhold, indeklima, energiforbrug og installationer.

² Kommunerne er bundet af de forvaltningsretlige grundprincipper og herunder pligten til at træffe afgørelse i hvert enkelt tilfælde, dvs. ikke at sætte sit skøn under en regel.

³ Kapitel 1 og 2 i Bygningsreglementet

Litteraturliste

- Anker, 2017. Helle Tegner Anker. Kursus i ”Arealanvendelseslovgivning og udstykningsskontrol”, IDA 2017
- Boligministeriet, 1977. Boligministeriet. ”Bygningsreglement 1977”
- Buhl, 2013. Lars Buhl. ”Landinspektørloven med kommentarer”. 1. Udgave 2013
- Bøgh, 2016. Annette Bøgh. Kursus i ”Den gode landinspektørsik og Det professionelle ansvar”. IDA 2016
- Den danske Landinspektørforening, 2013. Den danske Landinspektørforening. ”Vedtægt for Landinspektørvirksomhed”. 2013.
- Landinspektørloven, 2013. LBK nr 680 af 17/06/2013
- Hvolby, 2017. Mads Hvolby. Undervisning på AAU ”LgE - Landinspektørernes gensidige Erhvervsansvarforsikring”. 17. januar 2017.
- 2017.
- Justitsministeriet, 2006. Justitsministeriet. ”Betænkning om Retsplejelovens regler om Advokater” - Betænkning Nr. 1479, 2006.
- Jørgensen, 2001. Stig Jørgensen. ”Et funktionsbestemt professionsansvar”. 2001.

- Landinspektørernes gensidige Erhvervsansvarsforsikring, 2017. Landinspektørernes gensidige Erhvervsansvarsforsikring. "Om LgE". 2017 (URL <http://lge-forsikring.dk/om-lge/>. Set 18-05-2017)
- Lov om udstykning 2013. LBK nr 1213 af 07/10/2013
- Martensen, 1981. Finn Martensen. "Landinspektøransvaret". Den danske landinspektørforenings forlagsvirksomhed, 1981.
- Miljøministeriet, 2009. Miljøministeriet. "Vejledning om lokalplanlægning - Indhold, tilvejebringelse og retsvirkning", 2009
- Tolstrup, 1966. Flemming Tolstrup. "Tolstrup om Landinspektøransvar", Tidsskrift for opmåling- og matrikelvæsen, 24. Bind 7. hæfte, 1966
- Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 2015. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. "Bygningsreglementet 2015"
- Vejdirektoratet, 2016. Vejdirektoratet. "Vejbyggelinjer", 2016. (URL <http://www.vejdirektoratet.dk/DA/vejsektor/vejregler-og-tilladelser/Sider/Byggelinjer.aspx>. Set 15-05-2017.)