



PLF Nyhedsbrev 4-2010

31. december 2010

Godt personligt og forretningsmæssigt nytår.

PLFs bestyrelse ser frem til fortsat at medvirke til at skabe gode rammer for medlemsvirksomhedernes positive udvikling. I det nye år får vi uændret løbende behov for input, reaktioner og ressourcer fra medlemsvirksomhederne, så vi kan fokusere på aktuelle emner og arbejde frem mod løsninger til gavn for de enkelte medlemsvirksomheder og hele landinspektørbranchen.

Orientering – siden sidst

PLF har genforhandlet og forlænget LIFA OIS-rammeaftalen. Aftalen er nu forlænget frem til udgangen af december 2015 med den option, at aftalen kan opsiges efter 3 år, såfremt markedet for OIS-data ændrer sig væsentligt.

PLF har besluttet at tilkøbe en WMS tjeneste fra COWI til DDOLand aftalen – der er tale om en WMS tjeneste, som kan erstatte lokale diske i landinspektørforretningerne. Desuden bliver DDOLand data fra 1995-2010 nu tilgængelige i Euref89, System34 og DKTM. DDOLand aftalen løber til udgangen af 2012.

PLF-serveren bliver gradvist afviklet i løbet af 2011. Firmaer der har hjemmesider og andet liggende på serveren under www.plf.dk bedes tage dette ud af serverens drift senest 1. april 2011. Foreningen kan kontaktes, såfremt der er spørgsmål, eller der opstår problemer i denne anledning. E-mail adresser @plf.dk videreføres uændret, men send gerne besked til plf@plf.dk, hvis der er adresser som kan nedlægges eller ændres til en viderestilling.

OK2011

PLF har her ved årets udgang modtaget opsigelse af 2008 Løn- og overenskomstaftalerne fra vores tre aftale parter – PALF (nu ALF), TL og KLF. Proceduren er herefter, at forhandlingsparterne mødes ganske kort for at udveksle hovedsynspunkter og -krav. På grundlag heraf udarbejdes der egentlige overenskomstoplæg til forhandling.



På førstkommande bestyrelsesmøde skal PLF have tunet vores overenskomst temaer og krav. Bestyrelsen forventer, at OK2011 bliver et hovedemne på PLF Medlemsmødet på Hotel Nyborg Strand fredag den 4. februar – vi lægger op til en fri debat og meningsudveksling, så vi kan nå omkring de ønsker og krav, der er hos medlemsvirksomhederne.

E-Tinglysninglysning

Stedfæstelsen: Stedfæstelsen er så at sige fortsat e-Tinglysningens stedbarn – ansvaret for projektets udvikling falder et sted midt mellem Tinglysningsretten (TLR) og KMS. Det problem har DdL/PLF fremført på et møde i Domstolsstyrelsen, hvor dir. Adam Wolf på foranledning af PLFs redegørelse vedgik stedfæstelsens mangelfuldhed og behovet for et grundigt serviceeftersyn og kvalitetseftersyn af projektet. Som grundlag for dette arbejde har PLF påtaget sig at fremkomme med et oplæg til en fornyelse af stedfæstelsen.

Nogle af de konkrete problemstillinger, aktiviteter og ansvarsfordeling er delvist beskrevet i et referat fra et møde den 12. november i Stedfæstelsesgruppen mellem KMS, TLR og PLF – jf. medfølgende bilag 1.

Ejerlejligheder: TLR har præciseret, at fuldmagter (§ 7 fuldmagter) nu skal registreres før indsendelse af en ejerlejlighedsanmeldelse og ikke som tidligere (§ 6 fuldmagter) fremsendt i forbindelse med anmeldelsen.

TLR har desuden meddelt, at projektstadieopdeling ikke er en ejerlejlighedsopdeling og kan ikke anvendes til at opdele en ejendom i ejerlejligheder, men kan anmeldes som en oplysning/byrde på ejendommen. Hvorvidt det fortsat vil være muligt at gennemføre en løbende endelighedspåtegning for projektopdelinger under denne e-TL praksis, er PLF ubekendt.

Disse forhold vil sammen med retningslinier for anvendelse af uskadighedsattest i forbindelse med arealændringer på ejerlejligheder blive drøftet på det førstkommande dialogmøde mellem TLR og PLF den 12. januar.

Processager: Danske Advokater har påtaget sig opgaven, at fremfinde egnede prøvesager i forbindelse med, at Justitsministeren har givet fri proces til domstolsbehandling af et antal principielle prøvesager herunder matrikulære sager og ejerlejlighedsopdelinger, som kan belyse spørgsmålet om, hvorvidt Domstolsstyrelsen har pådraget sig et erstatningsansvar i forbindelse med igangsættelsen og driften af e-TL, og herefter om hvorvidt der indenfor forskellige sagstyper er grundlag for udbetaling af erstatning.

DdL og PLF samarbejder med Danske Advokater omkring de matrikulære



sager og ejerlejlighedsopdelinger. Adskillige lodsejere har lidt økonomiske tab som følge af forsinkelser i e-TL-systemet. DdL og PLF vil med kort varsel blive bedt om at identificere egnede prøvesager, og i den anledning vil der blive rundsendt et skema til firmaerne, som kan udsendes til relevante kunder, der har lidt tab. DdL og PLF skal ikke dokumentere de økonomiske tabs størrelser, men vi skal alene identificere og bringe egnede prøvesager frem i lyset ved at "rulle et sags-/tidsforløb ud". PLF skal opfordre medlemsvirksomhederne til at frembringe relevante prøvesager – først og fremmest for kundernes skyld og dernæst for firmates egen PR-skyld.

Informationsmaterialer vil blive udsendt, når tid er – formodentlig medio januar med frist til medio februar.

Work-shop: PLF vil tage initiativ til afvikling af en work-shop mellem PLF og TLRs specialenhed, der arbejder med matrikulære sager, servitutter og ejerlejlighedsopdelinger.

Formålet med work-shoppen er at optimere sagsforløbet i forbindelse med de praktiserende landinspektørers mest almindelig forekommende transaktioner (anmeldelser og forespørgsler) i e-Tinglysningen.

Work-shoppen skal primært have fokus på at kvalitetssikre dialogen mellem Tinglysningsretten og de praktiserende landinspektører, ved at identificere uhensigtsmæssigheder i eksisterende "sagsforløb" og mulige indsatsområder og virkemidler for at opnå en bedre kvalitet.

Indholdsmæssigt vil landinspektørbranchen illustrere generelle sagsforløb og typiske uhensigtsmæssigheder i dialogen med Tinglysningsretten i udvalgte sagstyper (ex. arealoverførsel, ejerlejlighedsopdeling, servitutudarbejdelse) og fokusere på kravet/nødvendigheden af et smidigt og mere direkte samarbejde med Tingly

Ejerlejligheder – arealer m.m.

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) har besluttet, at ejerlejligheder til boligformål fra 1. februar 2011 skal annonceres med BBR-arealer. Årsagen er, at man ønsker større sammenlignelighed imellem ejerlejligheder samt leje- og andelsboliger, hvor BBR-arealerne i forvejen benyttes. Ejendomsmægleren skal dog fortsat oplyse køber om det tinglyste ejerlejlighedsareal, jf. formidlingsbekendtgørelsens § 14. Skødet vil også fortsat henvise til det tinglyste ejerlejlighedsareal.

For landinspektøren giver den nye regel mere arbejde. Nogle beregner allerede i dag både ejerlejligheds- og BBR-arealer på nye projekter, men fra 1. februar vil det være en standard ydelse at beregne begge arealer, hvis ejerlejlighederne sælges gennem en mægler, der er tilknyttet DE.

PLF følger fortsat den politiske diskussion, der er opstået omkring retten



til at gennemføre ejerlejlighedsopdelinger som følge af COWIs udfordring af regelsættet. PLF har fuld tolkningsmæssig opbakning fra KMS, der i et særskilt notat utvetydigt knytter retten til ejerlejlighedsopdeling sammen med udøvelsen af beskikkelsen i en praktiserende landinspektørvirksomhed i medfør af Lov om landinspektørvirksomhed. Tinglysningsretten er orienteret om notatet fra KMS.

Ændring af Lov om Landinspektørvirksomhed

Arbejdsgruppen vedr. holdingselskaber, nedsat under Koordinationsgruppen mellem PLF og KMS har med udgangspunkt i et KMS-notat om landinspektørselskaber, holdingselskaber og kommanditselskaber (partnerselskaber) afholdt et møde den 13. december, hvor særligt forholdene omkring ansvar/hæftelse i foreslåede selskabsformer blev drøftet. Kerneproblemstillingen omkring mulighederne for disse nye selskabsdannelser er netop spørgsmålet om landinspektørens hæftelse for erstatningsansvaret – navnlig landinspektørernes personlige ansvar samt selskabets hæftelse.

Under konsensus af, at det personlige ansvar skal være uantastet i nye selskabsformer, er KMS i samarbejde med PLF indstillet på at igangsætte en lovændring af landinspektørloven, således at landinspektørselskaber kan være holdingselskaber, og således at landinspektørvirksomhed kan drives i form af kommanditselskaber (partnerselskaber) i lighed med andre beslægtede liberale erhverv. Det er hensigten at få et lovforslag til 1. behandling i Folketinget i løbet af efteråret 2011 – et valg kan selvfølgelig få konsekvenser for tidsplanen.

Kvalitet i matrikulære sager

Arbejdsgruppen vedr. kvaliteten i de matrikulære sager, som også er nedsat under Koordinationgruppen mellem PLF og KMS, har genoptaget arbejdet. Kvalitetssamarbejdet mellem KMS og PLF vil have det overordnede formål at optimere det samlede sagsforløb for matrikulær sagsudarbejdelse og sagsbehandling med henblik på hurtigere samlet sagsbehandling og større sikkerhed for borgerne/kunderne.

Der vil blive tale om en mere holistisk kvalitetsvurdering, hvor det drejer sig om dels at definere kvalitet og kvalitetsmål dels at identificere uhensigtsmæssigheder i eksisterende sagsforløb og mulige indsatsområder og virkemidler for at opnå den ønskede kvalitet. Der kvalitetsvurderes således på hele den matrikulære sagsproces, og det er hensigten fremover, at der på PLF medlemsmødet i tilknytning til Fagligt Møde fremlægges udvalgte indsatsområder, virkemidler og handlingsplaner. Sideløbende vil der foregå en direkte dialog mellem KMS og de enkelte landinspektørfirmaer om konkrete sager, generelle fejl fra samme firma etc.



LUR samarbejdet - Landinspektøruddannelsen

På det seneste LUR-møde primo december 2010 var der i aftagerpanelet en uændret overvejende stemning for at landinspektøruddannelsens 1. semester på kandidatdelen (= 7. semester i det samlede uddannelsesforløb) bør have et fællesforløb forud for valg af specialisering. Efterfølgende har Studienævnet for Landinspektøruddannelsen besluttet at gennemføre den nye kandidatstudieordning med 2 X 5 ECTS fælleskurser på 7. semester (ét semester består af 15 ECTS kurser og 15 ECTS projektarbejde). Den nye studieordning implementeres pr. 1. september 2011.

Efter PLFs opfattelse sikres det herved, at landinspektøruddannelsen bibeholdes som en akademisk uddannelse, at alle landinspektører, der gennemfører det samlede bachelor- og kandidatuddannelsesforløb i landinspektørvidenskab, opnår de uddannelsesmæssige kompetencer for at få meddelt beskikkelse samt, at den landinspektørprofil, der er behov for i privat praksis (den specialiserede generalist), styrkes.

På samme LUR møde blev det desuden besluttet at indlede et fornyet samarbejde omkring markedsføring af landinspektøruddannelsen – med AAU og DdL som primære aktører og med inddragelse af og support fra øvrige interesse- og aftagerparter i LUR – det bliver et høj prioriteret arbejde, som også kommer til at involvere PLF-medlemsvirksomhederne aktivt.

Annoncering

På foranledning af en medlemshenvendelse om reglerne for annoncering og registrering af et telefonnummer på en adresse, hvor der ikke eksisterer et egentligt kontor, har bestyrelsen udtalt:

"Bestyrelsen har det branche politiske synspunkt, at såfremt der annonceres med et kontorsted herunder registrering af et telefonnummer, skal kontorstedet eksistere som et fysisk rum, hvor der udføres sagsbehandling, og hvor der kan tages imod og betjenes kunder. Hvordan kontorstedet ivotrigt er indrettet, har bestyrelsen principielt ingen holdning til. Desuden skal kontorstedet overholde bestemmelserne i "Lov om landinspektørvirksomhed":

§ 4b. En praktiserende landinspektør eller et landinspektørselskab må kun have mere end ét kontorsted, hvis hvert kontorsted ledes af en landinspektør med beskikkelse. Ingen må være leder af mere end ét kontorsted.

Stk. 2. Før et kontorsted etableres, skal der indgives anmeldelse herom til miljøministeren.



Såfremt disse kriterier er opfyldt, kan der efter bestyrelsens opfattelse frit annonceres med et kontorsted i de medier, landinspektørvirksomheden finder passende.

Et kontor beliggende på en privat bopælsadresse, der ikke ledes af en landinspektør med beskikkelse eller er anmeldt til miljøministeren (KMS), et mødelokale eller et indleveringssted, anses ikke som et kontorsted, og såfremt der annonceres med en sådan lokalitet, bør det fremgå af annonceringen, eksempelvis med tilføjelsen "hjemmekontor" eller "indleveringssted".

Af hensyn til fuld oplyst kundevejledning henstiller PLFs bestyrelse til medlemsvirksomhederne, om disse retningslinier fermover følges ved annoncering i såvel trykte som elektroniske medier og hjemmesider.

Tilbud på skelforretning

På foranledning af en henvendelse til en medlemsvirksomhed, som af en advokat blev anmodet om at afgive et fast pristilbud på gennemførelse af en skelforretning i et licitations lignende udbud – udført på krav/foranledning af en parts forsikringsselskab, har bestyrelsen udtalt:

"En skelforretning er en uden-om-retlig domstolslignende behandling af en skeltvist, hvor landinspektøren skal

- fastlægge den rette beliggenhed af en ejendomsgrænse og herunder tage stilling til spørgsmål om hævdforhold*
- forsøge at opnå enighed med parterne om skellets beliggenhed.*

Den gode konfliktløsning kræver udover en et fast procesforløb i medfør af bekendtgørelse om skelforretning

- væsentlige forudgående undersøgelser af ejendomsretlige forhold og brugsforhold herunder besigtigelse og som oftest opmålinger på stedet*
- omhyggelige og fyldestgørende partsindlæg og udsagn på åstedsmødet*
- mediation som positiv konfliktløsning på åstedsmødet*
- i mangel af overenskomst på åstedet efterfølgende udarbejdelse af "Erklæring om skelforretning" (omfattende blandt andet parternes forklaringer og påstande samt landinspektørens undersøgelser og begrundelse for afgørelse om skellets beliggenhed) som dokumentation og eventuel grundlag for indgivelse af et civilretsligt søgsmål til fastlæggelse af ejendomsgrænsen. Hertil skal bemærkes, at der stilles skærpede krav til landinspektørens oplysningspligt om skelfastlæggelsen, idet landinspektøren uanset*



uoverensstemmende udsagn og påstande skal kunne begrunde skelfastlæggelsen.

Hele forløbet skal så at sige kunne holde i byretten, og der kan ikke gåes på kompromis med den "gode konfliktløsning" i forhold til et fast pristilbud. Det vil kunne give anledning til en "dårlig" skelforretning, som i sidste ende tillige kan medføre væsentlige meromkostninger for kunden og et eventuelt forsikringssselskab.

Landinspektøren vil over for en rekvirent i almindelighed alene kunne give et kvalificeret men løst overslag på omkostningsudviklingen i en given skelforretning, og herunder tillige oplysninger om timetakster for de faggrupper landinspektøren har ansat, og som vil kunne blive vil involveret i opgaveløsningen."

PLFs bestyrelse henstiller til, at medlemsvirksomhederne afstår fra at afgive fast-pris-tilbud på gennemførelse af skelforretninger men alene afgiver et løst overslag på prisudviklingen i en skelforetning herunder eventuelt timetakster.

Bestyrelsen følger sagen op overfor forsikringssselskabernes brancheorganisation "Forsikring & Pension" med anmodning om at tage PLFs udtalelse til efterretning samt at orientere brancheorganisationens medlemsvirksomheder herom.

Strategi for PLF – Agenda 2009-2012

"Strategi for PLF" og herunder Agenda 2009-2012 er nu færdigbearbejdet i en ver.2010-12 – jf. bilag 2. Bestyrelsens agenda for indeværende bestyrelsesperiode og de underliggende handlingsplaner er udtryk for mere aktuelle og konkrete indsatsområder og resultatmål og er et mere dynamisk afsnit i strategiplanen – derfor er planen angivet ved et versionsnr.. Planen vil løbende blive opdateret og ajourført og vil være tilgængelig PLFs afsnit på DdLs hjemmeside.

Hovedkalender 2011

PLF-Bestyrelsesmøde: 18. januar, 17. marts, 5./19. maj, 7. september, 18. november

PLF Medlemsmøde: 4. februar

PLF Faglig Dag og Generalforsamling: 8. september

DdL-Bestyrelsesmøde: 3. februar, 5. april, 7. juni, 20. september, 17. november

På vegne af PLFs bestyrelse – Torben Juulsager, fmd. PLF