

# Land inspektøren

---

- ▶ **Bliv klogere på den nye ejerlejlighedslov**
- ▶ **DATAINDSAMLING:** Nedlukning gav en uventet fordel
- ▶ **EKSPPROPRIATIONER:** Har staten været for rundhåndet?
- ▶ Hvordan tackles ”ulovlige” skel?
- ▶ Ledninger i klemme ved udstykninger



62. årgang

# Nå længere ud

- bedre dækning, betyder hurtigere opmåling



 **Trimble** R12 giver med sin banebrydende signal-filtrering en bedre RTK positionering og mere end 30% bedre performance, selv i vanskelige miljøer

- + **Nøjagtighed:** En præcis løsning – også under vanskelige forhold
- + **Pålidelig:** Real time estimater i Trimble Access
- + **Produktiv:** Bedre dækning betyder hurtigere opmåling

For mere information ring på  7733 2233

12



## 7 Ny ejerlejlighedslov med klar struktur

Et større udvalgsarbejde – med landinspektørforstryk – ligger til grund for den nye ejerlejlighedslov. Hvad er de væsentligste lovændringer, og hvorfor endte vi med netop dette resultat?

## 12 Coronakrisen – en ulempe blev vendt til en fordel

Nedlukningen af Danmark i marts 2020 udfordrede SDFEs årlige dataindsamling af basisdata, som dækker Danmark, men coronakrisen skulle vise sig at blive en hjælp frem for en hindring.

## 16 Gevinstfastsættelse ved ekspropriation

Artiklen gør gældende, at der i ekspropriationssager fra Silkeborgmotorvejen er fastsat meget høje ekspropriationsbeløb, at der i to sager er betalt 6,8 mio. kr. mere end fuldstændig erstatning, og at kommissionerne har tilsidesat grundlæggende ekspropriations- og forvaltningsretlige principper om begrundelse, undersøgelsespligt, sammenlignelige handler og forventningsværdi.

## 20 Hvad kan et vejsyn bruges til?

Der er markant forskel på, hvad vejmyndigheden ved et vejsyn kan regulere i byen og på landet. For trods øgede muligheder for vejmyndigheden på landet giver aftaler parterne imellem – udenom vejmyndigheden – her fortsat de bedste løsninger.

## 24 Hvordan tackles ”ulovlige” skel?

Nyere domme har afvist hævde i strid med lovgivningen. Hvordan håndterer man så en skelforretning eller en ejendomsberigtigelse, hvor der er vundet hævde til et ændret skel, der har en beliggenhed, som strider mod lovgivningen?

## 28 Forsigtighedsprincippet og Natura2000

Hvad betyder det, når EU-Domstolen siger, at vurderinger af udpegningsgrundlaget efter habitatdirektivet skal ske på videnskabeligt grundlag?

## 32 Ledninger og landinspektører i klemme

Ledninger kan komme i klemme, når en praktiserende landinspektør udstykker en ejendom. Hvem skal betale for at omlægge dem? Med afsæt i et tidligere debatindlæg og nyeste retspraksis behandler artiklen, hvorvidt ledninger er omfattet af gæsteprincippet, når en ejendom bliver udstykket.

### LANDINSPEKTØREN

Nr. 4 / september · 2020  
62. årgang

27



### Kort og godt

4 **Leder: 73 skelsættende studievalg**

5 **Kort nyt**

23 **Fradrag for fordele ved ekspropriation**

27 **Kort nyt**

36 **Ændringer på vej af miljøvurderingsreglerne**

38 **Interview: Studerende i DdL-bestyrelsen**

40 **Ny DdL-PLF-aftale skaber klarhed og åbenhed**

42 **Bog anmeldelse: Blød by**

44 **Bog anmeldelse: The Rules of Contagion**

45 **FoFoDaLa Nyt**

46 **Bestyrelsen Plus**

48 **Nyt job: Nanna Vinther Poulsen**

50 **Efteruddannelse og medlemsnyt**

51 **Klumme: Den beskikkedes hverdag på balancebrættet**

## 73 skelsættende studievalg

**HOVEDTALLENE FOR ANSØGNING** om optagelse på en videregående uddannelse i 2020 er rekordhøje. Den 5. juli 2020 havde 94.604 ansøgt om optagelse til de videregående uddannelser, hvoraf 69.526 ansøgere modtog et glædeligt budskab den 28. juli om optagelse på deres 1. prioritet.

Det rekordhøje optag har heller ikke forbigået landinspektør-uddannelsen, som i år har optaget 32 nye studerende i København og 41 nye studerende i Aalborg. Det er på mange måder 73 skelsættende studievalg:

For det første fordi det i sig selv er rekordhøjt og samtidig en stabilisering af de seneste tre års relativt høje optag på lige knap 70 studerende.

Dernæst fordi arbejdsmarkedet har voldsomt brug for landinspektørkandidater. Landinspektørprofessionen har uændret en af de allerlaveste brutto- og dimittendledigheder blandt akademikerne.

Optaget og ikke mindst fordelingen på de to campusser kan skabe grundlag for at styrke studiemiljøerne på landinspektør-uddannelsen – dels i forhold til de interne miljøer på årgangen dels i forhold til at generere den nødvendige økonomi, som skal understøtte og udvikle undervisnings- og forskningsmiljøet på uddannelsen.

Og endeligt er optaget efter min bedste overbevisning et resultat af den fælles indsats Aalborg Universitet, virksomhederne, foreningen og medlemmerne har gjort omkring rekruttering og branding. Tre gode optag på stribe – det kan ikke være nogen tilfældighed.

Vi må imidlertid ikke hvile på laurbærerne. Vi må se fremad. Vi skal levere de kandidater, som både det private og offentlige arbejdsmarked efterspørger – og det er flere, end der uddannes i dag. Derfor skal vi fortsat arbejde målrettet mod at løfte antallet af studerende, at fastholde de studerende, og at styrke uddannelses- og forskningsmiljøet. Det nødvendiggør en styrket og massiv markedsføring af uddannelsen samt en betydelig tilførsel af økonomiske og menneskelige ressourcer til uddannelsen.

Foreningen vil gerne opfordre alle aktive hovedinteressenter omkring udviklingen af landinspektøruddannelsen til at koor-



dinere eller samstemme de mange gode initiativer og indsatser, så vi får mere valuta for pengene. Og foreningen står gerne i spidsen for en workshop, hvor parterne kan mødes og drøfte målsætninger, strategier, handlingsplaner og initiativer med henblik på en koordineret indsats omkring landinspektør-uddannelsen. En ambition om 100 nye studerende pr. årgang – som tidligere har været nævnt i debatten – kan være et udmærket pejlemærke. Og med det aktuelle optag er det nu inden for rækkevidde.

Men lad os lige nu glædes en stund over det gode optag og ønske de nye studerende til lykke med optagelsen på landinspektør-uddannelsen. Det er et klogt studievalg – en direkte gateway til et meningsfyldt arbejde og en god langsigtet investering i et spændende arbejdsliv.

**Velkommen til uddannelsen og til landinspektørprofessionen.**

*Torben Juulsager*

**Landinspektøren**  
Nr. 4 / september 2020  
62. årgang

Artiklerne i 'Landinspektøren' står for den enkelte skribents egen regning og er ikke nødvendigvis udtryk for DdL's holdning. Gengivelse af artikler fra 'Landinspektøren' er kun tilladt efter aftale med redaktøren.

**Udgiver:**  
Den danske Landinspektørforening (DdL)  
Kalvebod Brygge 31-33  
1780 København V  
Tlf. 3886 1070  
E-mail: ddLredaktion@ida.dk  
landinspektoren.dk

**ISSN nr.:**  
ISSN 1903-5454  
ISSN 2246-2732 (online)

**Redaktør:**  
Torben Lund Christensen

**Layout:**  
Jesper Lind Jans,  
10 · Grafisk Design & Forlag

**Tryk:**  
Jørn Thomsen Elbo A/S

**Udgivelser:**  
Landinspektøren udkommer med seks numre årligt. Næste nummer: Uge 42, 2020

**Oplag:**  
1.700 stk. Medlem af Danske Medier.

**Annoncer og stillingsannoncer:**  
DG Media as  
Tlf. 3158 8404  
epost@dgmedia.dk  
www.dgmedia.dk

**Deadline for artikler i 2020:**  
Nr. 5-2020: Onsdag d. 16. september 2020  
Nr. 6-2020: Onsdag d. 4. november 2020

**Bestillingsfrist for annoncer:**  
Nr. 5-2020: Tirsdag d. 22. september 2020  
Nr. 6-2020: Tirsdag d. 10. november 2020



**Forsidefoto:**  
Den mulige konkurs af andelsboligforeningen Duegården på Frederiksberg var baggrunden for, at daværende erhvervsminister Troels Lund Poulsen (V) igangsatte et udvalgsarbejde om omdannelse af andelsboliger til ejerboliger. Læs mere om udvalgsarbejdet og lovgivningerne s. 7.  
Foto: Asger Ladefoged/Ritzau Scanpix

**BRANDING**

**Revideret brochure med nye ansigter**

Foreningens indsats for at udbrede kendskabet til vores fag og de mange muligheder det rummer, fortsætter. Senest med en nyrevideret version af brandingbrochuren, hvor der er tilføjet nye cases, herunder Casper Aagaard Madsen i gang med opmåling i Frederiksberg Svømmehal. Ønsker du også at bidrage til at sprede til gode budskab ved hjælp af brochuren, kan fysiske eksemplarer bestilles i sekretariatet ved henvendelse til Vibeke Bo på vbc@ida.dk

En digital version af brochuren ligger på foreningens hjemmeside.



**INGEN SVØMMETIMER UDEN LANDINSPEKTØREN**

Frederiksberg Svømmehal står foran en omfattende renovering. Men før entreprenører og håndværkere kan gå i gang, har Casper Aagaard Madsen optaget og registreret svømmehallen og dens mange faciliteter med et mindre detaljeret sundhedsundersøgelser, beregnet og kortlagt de potentielle forhold omkring Frederiksberg Svømmehal. Det er hans arbejde og ledelse, der danner grundlag for den opgave, som arkitekt, ingeniører, entreprenører og håndværkere påbegynder 1. juli 2020.

**KAN LANDINSPEKTØRER GÅ PÅ VADETY?**  
 Det kommer an på, hvordan man lægger sig ned. Hvis det handler om vandovergang og jordmuligheder, kan vi hjælpe. For det er vigtigt at have et grundlag for alle de arkitekter, ingeniører og entreprenører bygger deres projekter på. Derfor er landinspektøren eftertragtet på over alle de arkitekt- og udbudsplaner kan bruges over alle verdens.

**HVORFOR BLEV DU LANDINSPEKTØR?**  
 Fordi jeg gerne ville have en uddannelse, hvor man skulle gå ud og se det menneskelige udtryk på alle de ting. For det er det, der gør mig på den ene side er villig til at lære kom- plicerede og tekniske ting, og på den anden side har jeg behov for at bevæge mig rundt i det. I Hedeby er der nemlig en rigtig god mulighed for at gøre det. Kort fortalt er skuddet en bred uddannelse inden for natur- og bydesign, og det er uddannelsen, der har gjort mig til landinspektør.

Casper Aagaard Madsen blev uddannet i 2015 og er ansat hos et af Danmarks førende landinspektorselskaber, IDA A/S. Her har han arbejdet med både tekniske og tekniske landinspektionsopgaver. I praksis betyder det, at han laver og afleverer tekniske og topografiske og juridisk rådgivning.

**KULTURARV**

**Jordfordeling skal opgradere Dannevirke**

Det regnes som Nordens største fortidsminde, det cirka 30 km lange historiske voldanlæg Dannevirke, anlagt ved foden af den jyske halvø. Forsvarsværket fra vikingetiden, der i 2018 sammen med vikingebyen Hedeby blev optaget på UNESCO's liste over verdens kulturarv, trænger i dag til en kærlig hånd. Udover at volden med tiden er sunket en del sammen, er anlægget i dag presset af landbrugsdrift i området, da voldene og deres randområder er trængt af tilstødende marker, som delvis lapper ind over området, hvilket begrænser oplevelsen af det middelalderlige anlæg. Det problem skal en omfattende jordfordeling nu råde bod på. Det meddeler Slesvig-Holstens



Indenrigsministerium, ifølge Flensborg Avis. Formålet med jordfordelingen er at gøre det store arkæologiske anlæg nemmere tilgængeligt for besøgende. Centralt i projektet står dannelsen af en bufferzone rundt om hele det lange voldanlæg. Anlæggets tiltrækningskraft skal styrkes ved at genskabe voldenes oprindelige udseende så godt som det nu er muligt, og ved at lave et sammenhængende stisystem for vandrere, cyklister og andre besøgende. Ministeriet har ikke oplyst yderligere om omkostninger eller tidshorizont for det store arbejde. Dannevirkes voldanlæg fungerede i vikingetiden som en grænsevold og gjorde det muligt, at Hedeby udviklede sig til det centrale handels- og trafikknudepunkt i Nordeuropa. Dannevirke har som forsvarsværk været i brug flere gange op gennem historien – sidste gang i 2. Slesvigske Krig i 1864.

**JORDFORDELING I**



Foto: Lars Skanning/Photographer/Seanpix

**Grønt lys til de tre første projekter**

Arbejdet med at omfordele forventeligt mere end 2.000 hektar jord kan nu gå i gang, efter at Landbrugsstyrelsen ovenpå første ansøgningsrunde har givet betinget samtykke til tre projekter om multifunktionel jordfordeling. Målet er gennem frivillige aftaler at skabe mere plads til skov, natur og friluftsliv og samtidig tilbyde landmanden nye og mere attraktive markarealer i form af nærhed til gården og en høj dyrkningsværdi. Det er kommuner og Naturstyrelsen, der i tæt samarbejde med landmændene – og ikke mindst i kraft af dygtigt arbejde fra jordfordelingsplanlæggere – nu skal i gang med at rokere om på landskabets puslebrikker. De pågældende tre projektområder ligger i Tøndermarsken, i Nørreådal i Midtjylland og ved Svendborg. De skal henholdsvis fremme naturen i den nordlige del af Margrethe Kog ud mod Vadehavet, etablere ny bynær skov ved Svendborg, og bidrage til renere drikkevand og mere natur i Nørreådal. Samtidig er det hensigten, at jordfordelingerne som nævnt skal bidrage til at samle markerne mere hensigtsmæssigt for landmændene. Nu skal en konkret dialog med lokale lodsejere afklare, om der er opbakning til projekterne. Landbrugsstyrelsen åbner den 15. september 2020 for en ny ansøgningsrunde om multifunktionelle projekter.

## JORDFORDELING II

**Webinar før ny ansøgningsrunde**

Landbrugsstyrelsen åbner nu igen op for ansøgere til ordningen for multifunktionel jordfordeling. Den nye runde åbner den 15. september 2020 og er åben for ansøgninger indtil den 31. oktober 2020. Forud for ansøgningsrunden afholder styrelsen den 14. september 2020, kl. 11.00-12.00, et webinar for kommende ansøgere, hvor ansøgningen til multifunktionel jordfordeling og den efterfølgende proces vil blive gennemgået. Webinaret vil blandt andet indeholde gode råd til udfyldning af ansøgningskemaet og obligatoriske bilag, herunder forudgående lodsejerkontakt, information om vurdering af ansøgningerne, gennemgang af processen ved ejendomsmæssig forundersøgelse og jordfordeling samt samarbejdet mellem projektejer (kommuner og Naturstyrelsen) og jordfordelingsplanlægger. Webinaret henvender sig primært til medarbejdere i kommuner og Naturstyrelsen, som arbejder med (multifunktionelle) projekter, og som overvejer at søge om multifunktionel jordfordeling i denne eller kommende runder. Dette online informationsmøde afholdes via Landbrugsstyrelsens webinarplatform. Deltagelse er gratis, men kræver forudgående tilmelding. Se mere på [www.lbst.dk](http://www.lbst.dk)

## BESKÆFTIGELSE

**Lidt flere ledige**

Under coronakrisen er ledigheden i Danmark steget. Det gælder også for landinspektører, hvor den gennemsnitlige bruttoledighed er opgjort til 1,9 procent svarende til 16 personer. Det fremgår af organisationen Akademikernes ledighedsstatistik for juni 2020, som i skrivende stund er den nyeste. Igennem en længere periode har landinspektørledigheden ellers ligget helt nede på omkring én procent, men ligger altså nu tæt på de to procent, som økonomer dog almindeligvis betragter som 'fuld beskæftigelse'. Til sammenligning er ledigheden for akademikere under ét på 6,6 procent. Kun én anden akademiker-faggruppe, nemlig læger med en ledighed på 1,8 procent, har sammen med landinspektører en ledighed under to procent. Kigger man nærmere på tallene, kan man blandt andet se, at de ledige landinspektører aldersmæssigt fordeler sig nogenlunde jævnt hen

over hele den erhvervsaktive periode. Rent geografisk er der et mere specifikt mønster – mere end to ud af tre ledige landinspektører er bosat i enten Region Nordjylland eller Region Hovedstaden. Dyk selv ned i flere detaljer i ledighedstallene på [www.ac.dk](http://www.ac.dk)

## INTERNATIONALT

**Ulandsprojekter for unge landinspektører**

Er du en yngre landinspektør, og kunne du tænke dig at bidrage med din faglighed til projekter i udviklingslande, så er der nu mulighed for at blive involveret i forskellige projekter gennem den internationale landinspektørorganisation FIG, der via det såkaldte *Volunteer Community Surveyor Program* trækker på unge landinspektørers fagligheder og færdigheder. Omvendt tilbyder projekterne værdifuld erfaring og netværk til deltagerne. Projekterne, der bl.a. fokuserer på emner som ejendomsregistrering og klimaforandringer, udføres i et samarbejde mellem UN Habitat (FNs program for bolig- og byudvikling) og FIG Young Surveyors Network. Som noget nyt vil det også være muligt at bidrage virtuelt som såkaldt *e-volunteer*. For at regnes som en "young surveyor" i denne sammenhæng kræver det, at du er maks. 35 år eller at det højst er 10 år siden, du blev færdiguddannet. Læs mere om mulighederne på [www.fig.net](http://www.fig.net)

## KONFERENCE

**Fra Amsterdam til Utrecht**

Årets store internationale landinspektørtræf – FIG Working Week – skulle have fundet sted i Amsterdam i maj måned. Som så meget andet blev arrangementet dog aflyst på grund af corona-pandemien. Eller rettere udskudt. For nu er det faldet på plads, at Holland bliver vært for FIG Working Week til næste år. Konferencen, der har temaet *Smart Surveyors for Land in Water Management*, vil dog ikke blive afholdt i Amsterdam, men i Hollands fjerdestørste by Utrecht i perioden 21.-25. juni 2021. Læs mere om konferencen på [www.fig.net](http://www.fig.net)



# Ny ejerlejlighedslov med klar struktur



Et større udvalgsarbejde, hvor landinspektørfaget blandt flere parter var repræsenteret, ligger til grund for den nye ejerlejlighedslov, der trådte i kraft 1. juli. Bliv klogere på processen og på væsentlige ændringer i loven med særlig relevans for landinspektører.

## **Så skete det.**

54 år og en dag efter vedtagelsen af den oprindelige ejerlejlighedslov, vedtog Folketinget den 9. juni L 93, den nye ejerlejlighedslov, nu lov nr. 908 af 18. juni 2020.

Siden vedtagelsen af den oprindelige lov har denne undergået talrige ændringer, flere gange modsatrettet. Set i denne sammenhæng, og især omfanget af ændringerne gennem tid, var det et marginalt beslutningsforslag, der igangsatte udarbejdelsen af den nye lov.

I kølvandet på finanskrisen i 2008 var økonomien i flere andelsboligforeninger anstrengt, hvilket førte til forsøg på at søge disse opløst ved tvangsauktion. Liberal Alliance (LA) fremsatte 1. april 2016 et beslutningsforslag, der skulle åbne for, at private andelsboligforeninger kunne opdeles i ejerlejligheder, hvilket måske kunne være en redningsplanke for nogle af foreningerne. Den 11. maj 2016 afgjorde Højesteret (H 189/2015),

Konsekvenserne af en mulig konkurs af andelsboligforeningen Duegården på Frederiksberg, var baggrunden for, at daværende erhvervsminister Troels Lund Poulsen (V) igangsatte et udvalgsarbejde om omdannelse af andelsboliger til ejerboliger.

Foto: Ditte Faber/Ritzau Scanpix

at andelsboligforeningen Duegården kunne gå konkurs, og flere forventede i konsekvens heraf en bølge af konkurser, da forskellige dispositioner havde bragt flere andelsboligforeninger på grænsen af økonomisk uføre.

For en liberal regering havde en nem løsning været endnu en lap på den gamle lov, men daværende erhvervsminister Troels Lund Poulsen (V) valgte i stedet den 12. maj 2016 at nedsætte et udvalg, der, efter pressens overskrifter, skulle undersøge fordele og ulemper ved at give mulighed for at kunne omdanne ca. 150.000 andelsboliger til ejerlejligheder. Beslutningsforslaget fra LA var dermed sendt til hjørne, men med LA's indtræden i regeringen i november 2016 og udnævnelse af Ole Birk Olesen (LA) som bl.a. boligminister, kunne man ikke forvente, at det var glemt.

#### UDVALGETS KOMMISSORIUM OG SAMMENSÆTNING

Ved udarbejdelsen af udvalgets kommissorium blev opgaven udvidet betragteligt. Kort fortalt fik udvalget til opgave at komme med forslag til en moderniseret ejerlejlighedslov, herunder at belyse og vurdere muligheder og konsekvenser ved at ændre den gældende regulering. Det overordnede formål med en modernisering var tillige at sikre, at ejerlejlighedsloven

- er tidssvarende,
- understøtter brugernes behov, samt
- er mere enkel og overskuelig

Som led i arbejdet skulle udvalget tillige belyse og vurdere muligheder og konsekvenser ved at ændre den gældende regulering, herunder at gennemgå ejerlejlighedsloven med fokus på:

- Forbud mod opdeling af diverse ejendomme og bygninger.
- Gennemgå normalvedtægten og vurdere behovet for en statslig udarbejdet vedtægt.
- Overflødige eller unødigt komplicerede regler samt lovens struktur.

Alt i alt et meget ambitiøst oplæg, der kunne være afsættet for en markant, og måske tiltrængt, modernisering af landets boligpolitik, hvor ejerlejlighedsloven både

har været en central kampplads og et centralt styringsinstrument. Da alle centrale parter omkring boligpolitikken rimeligvis var repræsenteret i udvalget, var der i udgangspunktet ikke lagt op til den store revolution. Risikoen for, at gammel vin blev hældt på nye flasker, var absolut til stede.

- **FORMAND:** Hans Henrik Edlund, juridisk professor ved Aarhus Universitet.
- **INTERESSEENTER:** Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Danske Advokater/Advokatrådet i fællesskab, Den danske Landinspektørforening, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening og Danske Udlejere, Kommunernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation og Danmarks Lejerforening, Realkreditrådet, Realkreditforeningen og

Finansrådet i fællesskab.

- **EKSPERTER:** Tre eksperter i boligøkonomi og/eller ejendomsret.
- **MYNDIGHEDER:** Erhvervs- og Vækstministeriet, Finansministeriet og Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.

Landinspektørforeningen var repræsenteret af formand Torben Juulsager samt undertegnede.

#### EN TURBULENT PERIODE

Efter knap to års arbejde barslede udvalget den 21. marts 2018 med den afsluttende rapport, baseret på et omfattende baggrundsmateriale, herunder forarbejder til gældende lov, rapporter og analyser dokumenterende nuværende forhold samt konsekvenser af ændringer





af de enkelte bestemmelser i den gældende lov, herunder såvel boligpolitiske som økonomiske.

Tidsplanen var skredet med et par måneder, men med udgangspunkt i baggrunden for lovforslaget samt det på tidspunktet eksisterende borgerlige flertal på Christiansborg, havde mange nok forventet en hurtig fremsættelse og vedtagelse.

### **Det skete så ikke.**

I stedet fik vi en ny regering, og efter offentliggørelse af regeringens lovkatalog i oktober 2018, frygtede flere, at godt to års arbejde var blevet glemt på en hylde.

Glæden var derfor stor, da ejerlejlighedsloven var med i regeringens lovka-

talog oktober 2019, samt at det var et stort set uændret forslag, der blev fremsat til 1. behandling den 15. januar 2020. COVID-19 var dog årsag til, at lovforslaget den 16. april blev udsat til efteråret, for så som fugl Fønix alligevel at blive sat på dagsordenen og efter en 36 sekunder lang 3. behandling, ca. 8 sekunder længere end 2. behandlingen, vedtog Folketinget den 9. juni 2020 det fremlagte lovforslag.

### **OVERVEJELSER OG KONKLUSIONER BAG LOVEN**

Som nævnt var stort set alle boligpolitiske vinkler repræsenteret i udvalget bag lovforslaget. Når man hertil iagttager, at en ændring af den hidtidige lov skulle have absolut flertal i udvalget, var rummet for ændringer begrænset. Dette blev dog ikke set som en hindring for diskussion af, for nogle, meget kontroversielle emner, heraf flere fremlagt af udvalgets ekspertmedlemmer, hvorfor forslagene ikke havde bund i forudindtaget politiske holdninger.

Blandt disse skal tre emner fremhæves;

- forbuddet mod opdeling af ejendomme opført før 1. juli 1966,
- forbuddet imod opdeling af landbrugsejendomme og
- forbuddet imod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger.

### **EJENDOMME OPFØRT FØR 1. JULI 1966**

Det generelle forbud imod opdeling af ældre ejendomme har bestået siden 1970'erne, og har gentagne gange været et hedt emne i den boligpolitiske debat. Hensynet til sikring af et bredt og varieret boligmarked, samt behovet for et udbud af billige lejelejligheder, er blevet fremført som argument imod ændring.

De nuværende regler for huslejereguleringer blev fra et af udvalgets ekspert-

medlemmer fremført som argument for ændringer, idet disse regler i væsentlig grad reducerer mobiliteten. Borgere, der gennem mange år har beboet den samme lejlighed, har i dag en kunstig lav husleje, men da efterspørgslen på netop disse lejligheder er stor, har vedkommende kun ringe mulighed for at flytte til en ny lejlighed. Dette fastholder specielt ældre i store lejligheder, der med fordel kunne udlejes til større familier. En ophævelse af opdelingsforbuddet vil ikke på kort sigt have den store betydning på boligmarkedet, idet de nuværende lejere også efter en opdeling vil være beskyttet af lejeloven.

I det omfang at lejen på et tidspunkt måtte overstige hvad der skal til for at sikre et blandet bysamfund, må ydes individuel boligstøtte, ”således at subsidiering med sikkerhed kommer de grupper til gavn, som har behovet.” Der bør være en større skelnen mellem boligpolitik og socialpolitik.

Blandt udvalgets medlemmer blev hertil bl.a. fremført, at forslaget nok lå udenfor kommissoriet, samt at beslutningen herom i givet fald bør træffes politisk efter en forudgående grundig debat.

### **LANDBRUGSEJENDOMME**

Forbuddet imod opdeling af landbrugsejendomme har været gældende siden vedtagelsen af den oprindelige lov, idet oprettelse af ejerlejligheder ville stride imod landbrugslovgivningens formål. Baggrunden for forslaget om ændring var dels de seneste ændringer i planloven, der i nogen grad øger anvendelsesmulighederne for overflødige bygninger i landzone, samt den strukturelle udvikling i landbruget, hvor der kunne være behov for en økonomisk adskillelse af de mange bestanddele, en landbrugsejendom kan bestå af.

Indeholder en landbrugsejendom såvel planteavl og animalsk produktion, kan der ud fra hensynet til at mindske risikoen, være ønske om en fuldstændig økonomisk adskillelse af bygninger og driftsapparat til de forskellige driftsformer. Tilsvarende kan en adskillelse af aktiviteter til bed & breakfast, feriehusudlejning eller andet erhverv fra den

Forbuddet imod opdeling af ejendomme opført før den oprindelige ejerlejlighedslov så dagens lys i 1966 gælder fortsat. Som noget nyt giver loven nu mulighed for, at der i sådanne ældre bygninger, som både indeholder bolig og erhverv, kan lejligheder der anvendes til erhverv, opdeles i selvstændige ejerlejligheder. Foto: Istock





Da Ole Birk Olesen (LA), tv., den 27. juni 2019 i forbindelse med regeringsskiftet blev afløst på boligministerposten af Kåre Dybvad (S), kunne man frygte, at udvalgets arbejde gik i glemmebogen. Men den nye regering valgte at fremsætte et lovforslag nærmest identisk med det, den tidligere regering arbejdede med.  
Foto: Maria Albrechtsen Mortensen/Ritzau Scanpix

reelle landbrugsproduktion, være ønskelig, både ud fra et regnskabsmæssigt synspunkt og ud fra et ønske om risikospredning.

Forslaget blev diskuteret, men grundet manglende tid til en grundig analyse af konsekvenserne i forhold til planloven, landbrugsloven og miljøbeskyttelsesloven, blev det besluttet, at ejerlejlighedsloven fortsat ikke skal gælde for landbrugsejendomme. Set ud fra landinspektørens vinkel, kunne gennemførelse af en sådan analyse, eventuelt suppleret med analyse af landbrugets eventuelle strukturelle behov, være en meget relevant opgave for kommende afgangsprojekter.

#### PRIVATE ANDELSBOLIGFORENINGER

Forbuddet imod opdeling af bygninger tilhørende private andelsboligforeninger er fortsat underkastet stor bevågenhed. Overordnet var der enighed om, at andelsboliger i bygninger opført før 1966 ikke skulle kunne opdeles, idet dette ville give ulige betingelser sammenholdt med tilsvarende udlejningsboliger. Men for andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966, er situationen en ganske anden, idet disse fra start kunne have

været opført som ejerlejligheder. En ændring ville potentielt omfatte ca. 9 % af alle andelsboliger i etagebebyggelse, eller ca. 13.300 boliger. Af disse vurderes kun ca. 5.000 at have et økonomisk incitament til at gennemføre en omdannelse til ejerlejligheder.

Som bekendt var det netop spørgsmålet om andelsboligerne, der igangsatte hele processen, og de i udvalget repræsenterede ministerier anbefalede, med udgangspunkt i regeringens ønsker om at give folk frihed til selv at vælge, hvilken boligform den enkelte ejendom skal have, den foreslåede ændring. Dermed var der absolut flertal for ændringsforslaget, der blev indarbejdet i det afsluttende lovudkast.

Da lovforslaget så knap to år senere blev fremsat, af en anden regering, var ændringsforslaget pillet ud under henvisning til, at forbuddet skal medvirke til at fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

#### NORMALVEDTÆGTEN

Som nævnt skulle udvalget tillige overveje behovet for en statslig normalvedtægt, og meget hurtigt var der konsen-

sus omkring behovet herfor. Resultatet ligger pt. kun i udkast, men dele af den kommende normalvedtægt er kopieret med ind i ejerlejlighedslovens kapitel 2. Videre følger det af lovens § 5, at normalvedtægten vil være gældende ved lov og være udtømmende. Eventuelle fravigelser skal tinglyses.

I denne sammenhæng skal også fremhæves, at det alene er de tegningsberettigede for en ejerforening, der skal underskrive i forbindelse med tinglysning af dispositioner over fællesejendommen. Forud skal dog ligge en gyldig generalforsamlingsbeslutning.

En nærmere gennemgang af den nye normalvedtægt må afvente den endelige udgave, men ud fra det foreliggende udkast må det konstateres, at kommende bestemmelser for en ejerforening får en langt mere servitutlignende karakter, et område hvor landinspektøren i flere tilfælde har større erfaring end andre faggrupper.

#### KONKLUSION

... Jo, lov nr. 908 af 18. juni 2020 er gammel vin på nye flasker, men designet på flasken er strammet noget op, og

enkelte paragraffer er løsnet lidt.

Om loven så lever op til ambitionerne i kommissoriet, vil altid afhænge af øjne der ser, men ihukommende lovens boligpolitiske betydning og udvalgets sammensætning, rammer den i hvert fald skiven.

Loven har fået en klar struktur og indeholder som noget helt nyt en række definitioner, hvormed misforståelser og fejlfortolkninger, også fra ministerielt hold, fremover skulle være forebygget.

Det er min overbevisning, at vi som branche tilførte udvalget en stor viden om lovens daglige anvendelse, og at vo-

res bidrag har medvirket til, at den nye lov dermed lever op til kommissoriet, herunder at understøtte en afbalanceret udvikling af ejendomsmarkedet. ◀◀

*Per Christian Nielsen er landinspektør og ansat i LIFA A/S med base i firmaets Kolding-kontor. Han er specialist i ejerlejlighedslovgivningen, og har sammen med Torben Juulsager repræsenteret Den danske Landinspektørforening i Erhvervsstyrelsens udvalgsarbejde om modernisering af ejerlejlighedsloven. Han er tillige formand for Ejerlejlighedsudvalget under Praktiserende Landinspektørers Forening.*



## ÆNDRINGER MED SÆRLIG INTERESSE FOR LANDINSPEKTØRER

Blandt ændringerne i de regulerende bestemmelser, der kan have stor interesse for landinspektører, kan nævnes følgende:

§ 12 Hvis der på en ejendom er opført flere bygninger indeholdende boliger, og disse er opført både før og efter 1966, kan bygningerne opført før 1966 fremtidigt udgøre en ejerlejlighed indeholdende flere boliger. Denne ejerlejlighed kan ikke umiddelbart videreopdeles. De øvrige bygninger på ejendommen kan samtidig opdeles i individuelle ejerlejligheder.

Ændringen betyder, at det ikke længere vil være nødvendigt at gennemføre en udstykning, hvorved bygninger der ikke tidligere kunne opdeles, blev fraskilt som selvstændige ejendomme.

Derved opnås en lidt større fleksibilitet i forhold til ejerens dispositioner.

§ 16 Denne bestemmelse er ny og angår bygninger opført før 1966 som indeholder både bolig og erhverv. § 16, stk. 3, giver mulighed for, at de lejligheder, der anvendes til erhverv, kan opdeles i selvstændige ejerlejligheder, mens alle beboelseslejlighederne i bygningen fremtidigt skal udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles.

Bestemmelsen vil være meget anvendelig til at lave en fuldstændig økonomisk adskillelse mellem erhverv og boliger, og herefter disponere mere målrettet i forhold til den enkelte investors portefølje og investeringsstrategi.

§ 17 Angår de små bygninger indeholdende højst 2 beboelseslejligheder. Tidligere måtte bygningen ikke indeholde andre rum, end de 2 beboelseslejligheder, men denne bestemmelse ændres nu lidt således, at en bygning kan opdeles, blot den ikke indeholder mere end 2 boliger.

Ændringen ventes især at finde anvendelse i de mindre provinsbyer, hvor der traditionelt er indrettet 1 eller 2 boliger ovenpå de enkelte butikker. Disse bygninger kan med regelændringen opdeles i ejerlejligheder.

Tidligere indeholdt loven også særlige kvalitetskrav til de enkelte boligejerlejligheder. I den nye lov er indsat bestemmelse om, at boligerne nu skal overholde bygningsreglementets funktionskrav fra 2015 samt opfylde energikrav svarende til energimærke D, jf. reglerne herom fra 2017.

I kommentarerne til § 17 ses Højesterets afgørelse fra 2005 indarbejdet, hvorefter en bygning indeholdende kun én bolig, godt kan udgøre en selvstændig ejerlejlighed.

§ 19 80/20-reglen. Bestemmelsen er i princippet uændret, men der er i stk. 2 indført præcisering af, at det alene er bygningsmassen der blev "låst" pr. 31.12.2003. Dette betyder, at en ejer kan gennemføre såvel udstykning som sammenlægning og herved "skabe" en 80/20-ejendom.

§ 27 Sikrer muligheden for at anvende digital kommunikation i forbindelse med fx orientering til alle ejerlejlighedsejere eller panthavere.

Før den fulde effekt af § 27 opnås, skal dog andre steder åbnes den fornødne adgang, herunder landinspektørens ret til at anvende e-Boks til lovbundne akter. Man må forvente, at Geodatastyrelsen medvirker til at sikre den dette. Om en tilsvarende mulighed kan opnås i forhold til andre matrikulære aktiviteter – som minimum for den lovbundne korrespondance – kunne naturligvis være meget ønskeligt.

# Coronakrisen – en ulempe blev vendt til en fordel



Højdekurver, veje og bygninger er nogle af de Geo-Danmark-data, som opdateres ved overflyvning af Danmark – her illustreret på et quick-ortofoto. Derudover opdateres teknik, natur, hydro og administrative inddelinger. Kilde: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Nedlukningen af Danmark i marts 2020 udfordrede den årlige dataindsamling af basisdata, som dækker Danmark, men coronakrisen skulle vise sig at blive en hjælp frem for en hindring.

**H**vert forår indsamler og kvalitets-sikrer Jordobservationer (JOB) i Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering (SDFE) en række af de basisdata, som dækker Danmark. Disse benyttes til en bred vifte af offentlige og private formål. Basisdata, som er lette

at kombinere med andre data, og som løbende opdateres.

Data består af 3D-foto og laserscanning af danske landområder, som indsamles ved overflyvning af Danmark i bestemte ruter og med flere forskellige fly. Indsamlingen af data skal ske mellem 10. marts

og 5. maj, fordi der i denne periode er de rette forhold; der er endnu ikke kommet blade på træerne, som dækker for jorden, og der er mindre risiko for sne eller overfladevand.

”Vi har meget kort tid til at indsamle data. Solvinklen skal være mere end 25

grader over horisonten, og der ikke må være skyer på himlen. Typisk har vi 10 brugbare dage i Danmark og endda kun 3-4 dage i den sydvestlige del af Danmark,” siger Eskil Kjærshøj Nielsen, der er landinspektør i SDFE, JOB, og én af flere medarbejdere, der årligt varetager opgaven med at indsamle og bearbejde data til GeoDanmark-kortet og den danske højdemodel.

SDFE har indsamlet disse data siden 2015 med det nuværende set-up og har efterhånden fået en rutine i processen. Derfor er der sjældent udfordringer med at nå det, selvom tiden er knap. I år skulle der imidlertid vise sig nye udfordringer, som lå uden for rutinen, men opgaven blev stadig klaret inden for tidsrammen.

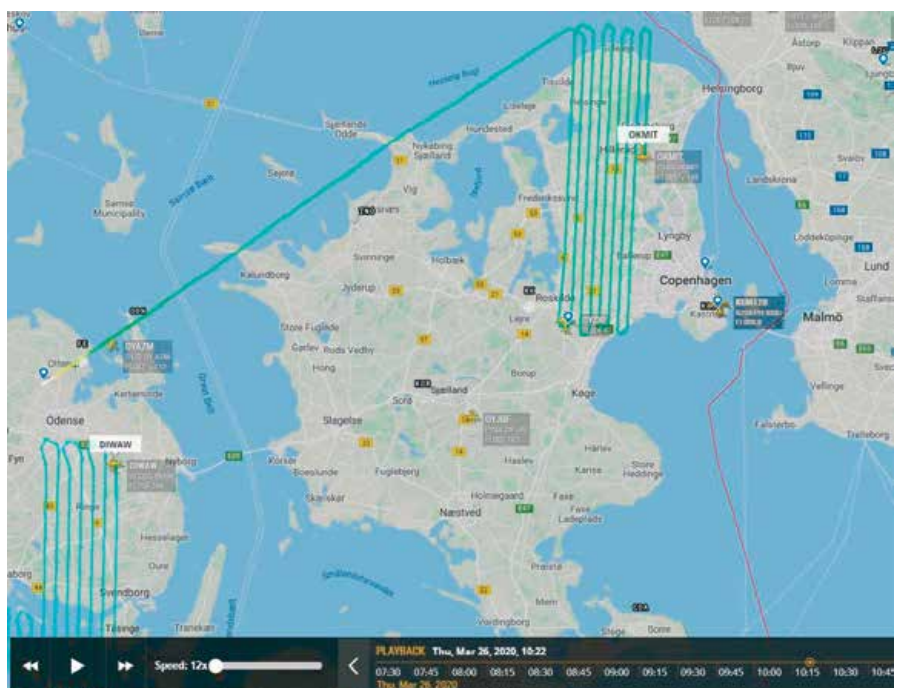
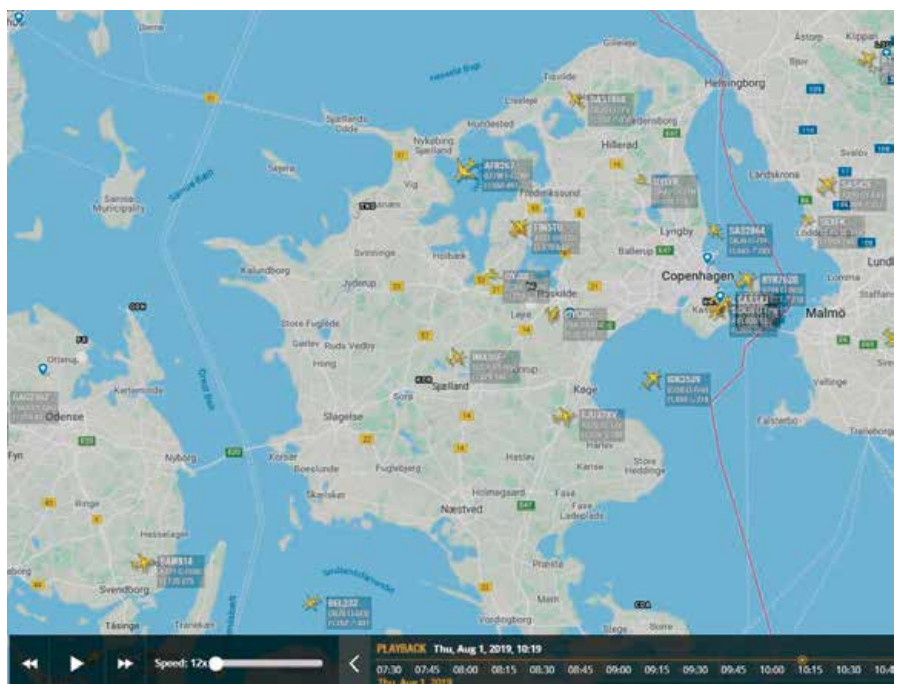
#### LUKKEDE GRÆNSER OG FLYVEFORBUD

Fotoflyvning og laserscanning fra fly er en specialiseret opgave, og en opgave, der kræver fordeling på flere aktørers hænder, hvis indsamlingen skal ske i rette tid og under de rette forhold. Derfor har SDFE også valgt at samarbejde både med danske og udenlandske firmaer til den type af opgaver, og det blev et problem, da Danmark lukkede grænserne den 14. marts i år.

”Vi samarbejder med firmaer fra Danmark, Schweiz, Tjekkiet og Østrig. Så da Danmark lukkede grænserne, kunne de udenlandske firmaer ikke få lov at flyve ind i dansk luftrum, og det danske firma havde opgaver i et andet land og kunne ikke komme hjem,” fortæller Niels J. Vinther, landinspektør i SDFE.

Medarbejderne i SDFE blev desuden sendt hjem den 13. marts 2020, og alt skulle derfor ordnes via telefon, mail eller skype. SDFE, JOB, fik til opgave at undersøge, hvordan de udenlandske fotofirmaer kunne få adgang til at flyve i Danmark. Rigspolitiet blev kontaktet, og de mente nok, at dataindsamlingen var et anerkendelsesværdigt formål, men måtte henvise til, at det var de enkelte politikredse, der skulle ansøges om at få lov at overflyve dansk luftrum. Efter Rigspolitiets anbefaling forfattede SDFE et ansøgningsbrev underskrevet af kontorchefen, som fotofirmaerne kunne anvende til at ansøge relevante politikredse og deres respektive myndigheder i

Luftrummet over Danmark var væsentlig mindre trafikeret under coronakrisen, og gjorde overflyvningen af Danmark mindre kompliceret for de firmaer, der skulle indsamle data til GeoDanmark-kortet. Til venstre ses en almindelig situation fra 2019 og til højre et nærmest frit luftrum over samme område af Danmark fra marts 2020. Kilde: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering





Coronakrisen kunne ikke alene mærkes i luftrummet. Også veje og parkeringspladser var mindre fyldt end sædvanligvis – her dokumenteret fra luften over Aalborg Lufthavn i henholdsvis april 2019 og april 2020. Kilde: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

eget land, som skulle tillade, at deres fly kunne komme i luften.

Firmaerne talte sammen og lavede enslydende ansøgninger til myndighederne, og det lykkedes for alle firmaerne at få lov at flyve. Et enkelt firma fra Schweiz, som skulle gennemføre en laserscanning i den sydlige del af Danmark, fik kun adgang til at flyve fra Tyskland, og måtte derfor bruge lufthavnen i Kiel, når de skulle udføre deres opgave for SDFE.

#### REDET AF HJEMLANDENES RESTRIKTIONER

Da coronakrisen hurtigt spredte sig til hele Europa, gik der ikke længe, før foto-firmaerne fra Østrig, Schweiz og Tjekkiet stod uden opgaver i deres respektive hjemlande. Derfor var opgaven fra SDFE en kærkommen opgave, som de nu havde mulighed for at prioritere højt.

”Alle de udenlandske firmaer havde ikke meget at tage sig til i deres hjemlande, så de valgte at tage chancen i Danmark, selvom de muligvis ikke kunne få lov at flyve hjem igen uden at komme i karantæne,” siger Niels J. Vinther.

SDFE, JOB, havde været hurtige til at undersøge mulighederne for at få anerkendt formålet med at overflyve Danmark og få firmaerne til at søge om tilladelser, så nu stod de pludselig i en ny og meget mere gunstig situation. Luftrummet over Danmark var tæt på frit og uden begrænsninger for, at firmaerne kunne prioritere opgaverne i Danmark, men udfordringerne var dog ikke helt overstået endnu.

#### AUTOMATISERET DATABEHANDLING

##### FREMSKYNDET

Indsamlingen af foto og laserscanning giver en meget stor mængde af data, som skal bearbejdes.

”Vi modtager samlet, hvad der svarer til 30.000 streamede film fra internettet, når vi indsamler data til GeoDanmark,” siger Niels J. Vinther, der forklarer, at det i alt er 50 terabyte, som de efterfølgende skal downloade fra harddiske og bearbejde, så det bliver brugbart datagrundlag for styrelsens videre produktionslinje. Normalt modtager SDFE, JOB, to sæt harddiske fra hvert firma, hvorfra de downloader data, men med en bemanning af hjemmearbejdende måtte

## KORT OM JORDOBSERVATIONER (JOB)

Jordobservationer er et af 14 kontorer i Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering. Der er 18 ansatte i kontoret, hvoraf fire er landinspektører.

I Jordobservationer indsamles og kvalitetssikres en række af de basisdata, som benyttes til en bred vifte af offentlige og private formål. Basisdata, som er lette at kombinere med andre data, og som løbende opdateres.

JOB har ekspertise inden for indsamling, tolkning og anvendelse af data fra drone, fly og satellit. En ekspertise som bl.a. anvendes i produktionen af GeoDanmark-ortofotos, skråfotos, sommer-ortofotos og ved fællesoffentlige indkøb. Desuden repræsenterer SDFE, JOB, Danmark i det fælleseuropæiske satellitprogram Copernicus og varetager formandskabet for det nationale Copernicus Udvalg.

Ydermere har JOB dataansvaret for Danmarks Højdemodel og afledte produkter og udfører indsamling, kvalitetssikring, tolkning og anvendelse til brug for blandt andet analyser til terræn, klima og vand. SDFE, JOB, har herudover en vigtig rolle med at konsolidere, videreudvikle, ajourføre og stimulere brugen af højdemodellen.



Endnu et eksempel på et forandret Danmark under coronanedlukningen: Den afspærrede og øde grænseovergang mellem Danmark og Tyskland ved Rudbøl, fotograferet den 29. marts 2020. Kilde: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

**NIELS J. VINTHER** er landinspektør fra KVL 1978, pilot fra 1986, og har mere end 30 års erfaring fra den private sektor med dataindsamling fra luften (Europa og Nordatlanten) samt efterfølgende processering. Har undervist i fotogrammetri og været censor ved afgangsprøve på AAU. Ansat i SDFE, JOB, siden marts 2017.

**ESKIL KJÆRSHØJ NIELSEN** er landinspektør fra AAU 2003, og har 10 års erfaring fra den private sektor med projektledelse og dataindsamling fra luften over hele verden. Ansat i SDFE august 2013, og har sideløbende undervist i fotogrammetri i flere år på landinspektørstudiets 5. semester.

de ændre lidt på procedurerne. Niels J. Vinther forklarer, at man i nogle år har arbejdet med at automatisere databehandlingsprocesserne. Så da coronakrisen kom, var de forholdsvis godt rustet til at behandle data, selvom det foregik hjemmefra. Der var imidlertid brug for en højere grad af automatisering, så nogle af JOBs udviklere fik besked på at prioritere den opgave.

”I dag er vi tæt på at kunne køre databehandlingen helt automatisk – takket være coronakrisen,” siger Eskil Kjærshøj Nielsen.

Selvom beregning af quick-ortofoto blev foretaget ud fra de downloadede data, så skulle SDFE, JOB, alligevel have leveret de to sæt hardiske, ét sæt til endelig ortofoto-produktion og ét sæt til vektorproduktion. Begge dele udføres af eksterne firmaer. SDFE’s reception var lukket, og diskene skulle derfor omdirigeres til en privat adresse for kontrol og indeksering inden videre leverance. Det

var Niels J. Vinther, der trak det korte strå.

”Når vi modtager data fra fotofirmaerne, så beregner vi quick-ortofoto, som vi udstiller rå, og den del af arbejdet blev vi færdige med 12 dage før normalt, bl.a. fordi vi i modsætning til tidligere kunne tilgå data via en FTP-server,” siger Eskil Kjærshøj Nielsen.

Både Eskil Kjærshøj Nielsen og Niels J. Vinther synes i tilbageblik, at SDFE, JOB, mødte mange udfordringer med dataindsamlingen under coronakrisen, men til gengæld tvang det dem til at tænke kreativt for at få løst opgaven, og resultatet endte med at være til gavn for både SDFE og kunderne.

”Vi har vist, at vi kan klare krisesituationer, også selvom det foregår fra hjemmearbejdspladsen, og så fik vi fremskyndet en automatisering, så de fleste af databehandlingsprocesserne nu kan køre per automatik,” konstaterer Eskil Kjærshøj Nielsen. ◀◀





# Gevinstfastsættelse ved ekspropriation

Statens ekspropriationsmyndigheder har i de mange ekspropriationssager fra Silkeborgmotorvejen fastsat meget høje ekspropriationsbeløb. I to af sagerne blev der betalt 6,8 mio. kr. mere end fuldstændig erstatning. Kommissionerne har tilsidesat grundlæggende ekspropriations- og forvaltningsretlige principper om begrundelse, undersøgelsespligt, sammenlignelige handler og forventningsværdi. Det skulle have været erstatning for tab – i stedet er det blevet gevinstfastsættelse i betydeligt omfang. Her omtales to sager.

## INDLEDNING – PLANLÆGNING

Silkeborgmotorvejens placering blev fastlagt endeligt i 2009, og ekspropriationerne til motorvejen gik i gang i 2011 og 2012. Kommuneplanerne siden 2001 havde skitseret forskellige udviklingsforløb for arealerne nord for Silkeborg. Der var tale om byudvikling, boligbebyggelse, centerformål og grønne kiler.

Da motorvejsplaceringen var fastlagt, kunne planerne gøres mere konkrete. Arealerne syd for motorvejen blev disponeret til byformål i kommuneplan 2009-2020. Statskommissionerne fastslog imidlertid i overensstemmelse med gældende ret, at ekspropriationsbeløbene skulle fastsættes uafhængigt af de fordele, som ejendommene opnåede ud fra den planlægning, som kommuneplan 2009-2020 gav grundlag for. Kommuneplanen 2001-2012 før linjefastlæggelsen skulle danne baggrund for kommissionernes vurdering.

De to ejendomme A og B, vist på skitsen her på siden, var begge med i kommuneplan 2001-2012, hvor de indgik i arealdisponeringen til boliger og center i et 30-årigt perspektiv (perspektivarealer).

Ejendommens arealer skulle tillægges forventningsværdi på grund af kommuneplan 2001-2012.

Statskommissionerne fastsatte værdien af A til 10,2 mio. kr. og B til 4,2 mio. kr., altså inkl. forventningsværdi.

## BEGRUNDELSPLIGT

Kommissionerne træffer afgørelser som forvaltningsmyndigheder. De er derfor forpligtet til at begrunde deres afgørelser, jf. forvaltningslovens § 22:

”En afgørelse skal, når den meddeles skriftligt, være ledsaget af en begrundelse, medmindre afgørelsen fuldt ud giver den pågældende part medhold.”

Denne bestemmelse skal ses i sammenhæng med statsekspropriationslovens § 17, stk. 4:

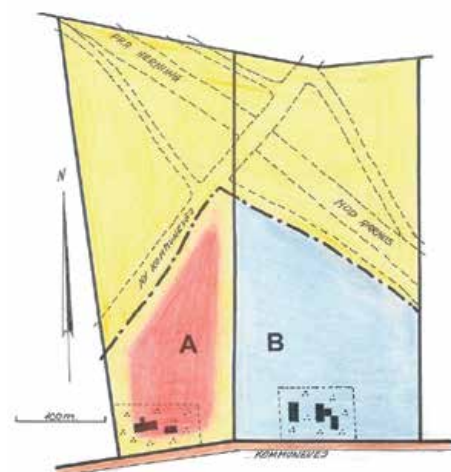
”Kendelsen skal være ledsaget af grunde og særligt angive kommissionens stilling til de af parterne påberåbte anbringender.”

Ejeren og Vejdirektoratet havde under sagen nævnt anbringender om, hvilken arealpris, de mente, der skulle være afgørende for beløbsfastsættelsen. Det var derfor bemærkelsesværdigt, at ekspropriationskommissionen skrev følgende: ”Kommissionen har på baggrund af sagens oplysninger truffet afgørelse om, at ejeren for ejendommen (A) i sin helhed

med påstående bygninger samt mur og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen tilkendes 9,6 mio. kr.”

Dette fik ejeren til under taksationssagen at nævne, at kommissionen ”antagelig har tilkendt en erstatning i niveauet 70-80 kr. pr. m<sup>2</sup>.” Det forekommer ikke

Ejendom A<sup>1</sup> og B<sup>3</sup> var begge små, ældre landbrugs-ejendomme i landzone i 2011. Ejendom A på 8,8 ha blev totaleksproprieret. Dens værdi<sup>2</sup> uden forventningsværdi var maksimalt 4,3 mio. kr. Ejendom B på 9 ha afstod 4,6 ha. Den havde en værdi<sup>4</sup> på maksimalt 3,9 mio. kr. Korttegning: Hans Faarup





.....

”Meget kunne tale for, at kommissionernes undersøgelsesforpligtelse skal styrkes betydeligt. Der er behov for, at kommissionerne, både de kommunale og de statslige, bliver præsenteret for uvildige juridiske og vurderingsmæssige oplæg, inden parterne forelægger deres synspunkter for kommissionerne.”

*Hans Faarup, landinspektør*

.....

følgelig ikke på nogen måde til skade for ekspropriaterne.

Værdierne for ejendommene **A** og **B** skulle have været fastsat ud fra, hvad en professionel udvikler ville betale for de to ejendomme i 2011. Landbrugsejendom **A** i landzone havde en maksimal værdi på 4,3 mio. kr. Det eksproprierede areal af ejendom **B** havde en maksimal værdi på 0,8 mio. kr.

Det var i 2011 ikke nemt omsættelige ejendomme beliggende i landzone og med pænt vedligeholdt, men dog ældre bygninger. Kommuneplan 2001-2012 beskrev anvendelsen til boliger og centerområde inden for et tidsrum på 20 år frem til 2030. Spørgsmålet i 2011 var derfor, hvor meget mere end landbrugsprisen ville der kunne opnås for ejendommene.

Langt den største kreds af investorer ville være meget forsigtige med at give en overpris for ejendommene med den usikkerhed, som det lange tidsperspektiv gav. Måske kunne bygningerne udlejes, så noget af investeringen kunne sikres, men usikkerheden ville være stor. Ekspropriationsmyndighederne fastslog, at der skulle betales et tillæg til ejendommens værdi – forventningsværdien.

Under hensyn til den planlægning, der ifølge kommissionerne skulle lægges til grund, så ville en erstatning<sup>5</sup> til **A** på **6,0 mio. kr.**, og til **B** på **1,6 mio. kr.** være et korrekt udtryk for fuldstændig erstatning.

Statskommissionerne fastsatte værdien for **A** **4,2 mio. kr. højere** og for **B** **2,6 mio. kr. højere end fuldstændig erstatning**. Dette kan bedst betegnes som gevinstfastsættelse.

#### PERSPEKTIVERING

Når offentlige midler disponeres uberettiget i den størrelsesorden (6,8 mio. kr. i to sager) vil det ofte blive overvejet, om der er behov for en nærmere undersøgelse eller indsættelse af en kontrolinstans. Dette har der ikke hidtil været taget initiativ til inden for ekspropriationslovgivningen. Her nævnes det blot, at medlemmerne af kommissionerne skal have indsigt i vurdering af ejendomme. Det er formentlig de juridiske formænd for kommissionerne, der skal sikre, at medlemmerne har den fornødne vurderingsindsigt.

Transportministeren arbejder med planer om at forny ekspropriationsprocesserne, både de statslige og de kommunale. Dette er helt sikkert et vigtigt, tiltrængt og klogt initiativ. Imidlertid er det ikke kun ekspropriationsprocesserne, der har behov for en vis fornyelse. Meget kunne tale for, at kommissionernes undersøgelsesforpligtelse skal styrkes betydeligt. Der er behov for, at kommissionerne, både de kommunale og de statslige, bliver præsenteret for uvildige juridiske og vurderingsmæssige oplæg, inden parterne forelægger deres synspunkter for kommissionerne.

De nye kommissionssekretariater kunne i den forbindelse spille en mere aktiv rolle end det ses i dag.

Transportministerens arbejde bør under alle omstændigheder kunne sikre, at offentlige kommissioner ikke i blot to sager tilkender 6 mio. kr. mere end grundlovens § 73 forudsætter. ◀◀

#### Noter og henvisninger

- 1) Stuehuset var på ca. 100 m<sup>2</sup>, og 1. sal på ca. 60 m<sup>2</sup>. Derudover var der stald- og garagebygninger samt maskinhus.
- 2) Ejeren af **A** havde fået bygningerne med 0,5 ha vurderet til 3,5 mio. kr. Dette beløb blev af kommissionerne nedsat til 3,0 mio. kr. På det tilbageværende areal var der et beskyttelsesværdigt § 3-område, samt en større gasledning. Når arealerne uden for bygningerne sættes til 15 kr./m<sup>2</sup> svarende til 1,3 mio. kr. fås den samlede ejendoms værdi på ekspropriationstidspunktet uden forventningsværdi maksimalt til **4,3 mio. kr.** (3,0 mio. kr. + 1,3 mio. kr.).
- 3) Stuehuset fra 1936 var på 114 m<sup>2</sup>, og samlet var boligarealet 163 m<sup>2</sup>.
- 4) Ejeren af **B** beholdt restejendommen med beboelsen. Ejendommens samlede værdi, uden forventningsværdi, før ekspropriationen var **3,9 mio. kr.**, bestående af 2,5 mio. kr. for beboelsen og 1,4 mio. kr. for jorden ved en arealpris på 15 kr./m<sup>2</sup>.
- 5) På grundlag af det viste forventningsdiagram ville den højeste og mest rimelige værdifastsættelse være 35 kr./m<sup>2</sup>, som udtryk for forventningsværdien med tillæg af bygningernes værdi for så vidt angår **A**.
- 6) Dansk Miljøret, bind IV, 1978, side 67.

*Landinspektør lic.agro. Hans Faarup har igennem sin karriere haft et særligt fokus på ekspropriationer. Han var udpeget af erhvervsministeren som medlem af ministeriets Ekspropriationsudvalg, der i 2018 kom med en række anbefalinger i forhold til planlovens ekspropriationsbestemmelser.*



# Hvad kan et vejsyn bruges til?

Der er markant forskel på, hvad vejmyndigheden ved et vejsyn kan regulere i byen henholdsvis på landet. Trods øgede muligheder for vejmyndigheden på landet giver aftaler parterne imellem – udenom vejmyndigheden – her fortsat de bedste løsninger.

**P**å de private fællesveje kan kommunen (vejmyndigheden) bestemme, at veje eller dele af veje skal vedligeholdes. I daglig tale omtales dette som et vejsyn. I privatvejloven er vejsyn defineret lidt anderledes, nemlig som en besigtigelse for at konstatere vejens stand.

Når vi i denne artikel taler om vejsyn, tænker vi på hele processen og det følgende påbud om vedligeholdelse fra kommunen. Og spørgsmålet er: Hvad kan vejsynet bruges til? Selvom det sagtens kunne være titlen på en vildt spændende bog – for det er der detaljer nok til – søges det her at skabe overblikket på et par sider. Så kan man selv fordybe sig i detaljerne.

## VEDLIGEHOLDELSE AF EN PRIVAT FÆLLESVEJ I DÅRLIG STAND

Den primære og tiltænkte anvendelse af et vejsyn er at få private fællesveje, der er i dårlig stand, vedligeholdt. Dvs. vedligeholdelse af den ibrugtagne eller anlagte del af vejen er noget af det man kan bruge et vejsyn til. På landet, hvor anlæg af vej ikke kræver detailprojekt, godkendelse osv., kan vedligeholdelsen

ved enighed også i et vist omfang omfatte udvidelse inden for vejudlægget. Tommelfingerreglen er ikke desto mindre ”vedligeholdelse af allerede eksisterende vej”.

Både by- og landreglerne i privatvejsloven siger, at vejen skal sættes i en stand, der er ”god og forsvarlig i forhold til færdsdens art og omfang”. Heri ligger også, at et påbud om vedligeholdelse (herefter: vejsynskendelse) kan påbyde, at vejen forbedres, hvis det er nødvendigt i forhold til færdsdens art og omfang. Med andre ord: En grusvej kan kræves asfalteret, hvis nødvendigt. Inden man konkret træffer den beslutning, skal man dog nok lige overveje proportionalitetsprincippet m.v. og de vejberettigedes ønsker.

Byreglerne nævner vejafvanding direkte, men der kan også tages stilling til vejafvanding på private fællesveje på landet. Vejafvanding er et godt eksempel på bestemmelsesernes fokusområde. Bestemmelser om vejafvanding i en vejsynskendelse handler om at få vandet væk fra vejen, så vejen kommer i god og forsvarlig stand. Privatvejsloven er ligeglad med, hvor vandet kommer hen, så længe det er væk fra vejen. Anden lovgivning må tage sig

af resten. En vejsynskendelse handler om vejen og dens færdsel. Der er også tale om et funktionelt fokus, hvor det ikke er vigtigt, om vejen ser pæn ud – fx et ensartet lag asfalt – men derimod om kørebanen er hullet eller ej.

Det er her vigtigt at understrege en af vejsynsinstrumentets begrænsninger. Privatvejslovens bestemmelser er udformet sådan, at kommunen kun kan træffe bestemmelse om vedligeholdelse, hvis vejen er i dårlig stand. Det har den lidt kedelige virkning, at grundejerne for at få kommunens hjælp er nødt til at lade vejen forfalde først. Det bevirker også, at





Grusvej på landet med et snarligt behov for vedligeholdelse.

hvis en eller to grundejere vedligeholder vejen og bagefter beder om kommunens hjælp til at få opkrævet pengene – så kan kommunen ikke hjælpe, da vejen allerede er i god stand.

I forbindelse med en vejsynskendelse om ”her og nu” vedligeholdelse, kan kommunen også træffe bestemmelser om fremtidig vedligeholdelse. Vejsynet vil altså også kunne anvendes til at sætte fremtidig vedligeholdelse i system. Loven giver ikke mulighed for at gennemføre etablering af driftsfællesskaber (vejlag, grundejerforening o.lign.), og hvis fremtidig anvendelse inkluderes,

må det indledningsvis overvejes, om der er basis for at optage bestemmelser om fremtidig vedligeholdelse. Det løser ikke så meget, hvis grundejerne ikke kan komme overens om at udføre vedligeholdelsen i praksis også. Det er desuden uhensigtsmæssig, hvis kommunen fx 1 til 2 gange om året skal give opfølgende påbud, fordi arbejdet ikke bliver udført.

Den grundlæggende tanke bag privatvejslovens vedligeholdelsesbestemmelser er, at grundejerne klarer tingene selv. Når kommunen indblandes, er det som udgangspunkt, fordi grundejerne ikke kunne blive enige. En vejsynskendelse

kan gennemtvunge vedligeholdelse, trods uenighed om vedligeholdelsesbehovet eller hvis enkelte grundejere ikke ønsker at deltage. Det er reelt vejsynsinstrumentets styrke, at det kan sikre vedligeholdelse gennemført, når situationen grundejerne imellem låser. Det løser sjældent selve konflikten, men så kan de i det mindste færdes på vejen og få hentet affald.

#### DE UDVIDEDE MULIGHEDER PÅ LANDET

Der er ret stor forskel på land- og byreglerne i privatvejsloven sådan at forstå, at der er en del flere ting, der er reguleret i



Eksempel på bump, der ønskedes fjernet med et vejsyn. Bumpet kunne uproblematisk forceres i en Toyota Aygo med 40 km/t og det blev på den baggrund vurderet, at vejen var i god stand.

byen end på landet. Netop dette faktum viser sig i forhold til mulighederne med en vejsynskendelse på landet. I byen har vi § 57 (om færdselsregulering), § 61 (om beplantning) og § 66 (om råden over vej), som gør, at i byen er dette hjemlen, når der skal tages stilling til disse ting. På landet findes bestemmelserne ikke, men kan i stedet helt eller delvist inkluderes i en vejsynskendelse.

Som nævnt går en vejsynskendelse ud på at få vejen bragt i farbar stand. Hvis vejerejen har gravet stolper ned i vejen eller lagt store sten ud, så vejen fx ikke længere er farbar for motorkørende, så er vejen ikke i god og forsvarlig stand i forhold til færdsels art og omfang. Dvs. det der i byen betegnes som færdselsregulering kan ofte på landet inkluderes i en vejsynskendelse i form af en vejsynskendelse om fjernelse af færdselsregulerende elementer. Det er dog ikke en ubetinget mulighed, idet kommunen ikke kan tage stilling til vejrettigheder og tvister om vejrettigheder. Det medfører, at hvis vejens ejer ikke anerkender, at den "vejberettigede" har vejret og derfor har sat to stolper i jorden, så skal kommunen lade parterne klare tvisten selv (ved byretten). Kan kommunen dokumentere, at der er vejret – evt. også andre vejberettigede – så kan kommunen træffe afgørelse. For kommunen kan det være svært at navigere i. Hvis en vej lig-

ger langs skellet, og begynder at brede sig ind over skellet, kan kommunen ikke forhindre, at naboen sætter hegn op i skellet for at beskytte sin ejendom mod vejen, da der kun er vejret og vejudlæg på den ene side af skellet, og dette ikke anerkendes på den anden side.

Som al anden beplantning vokser beplantning langs en vej også. I byen og langs offentlige veje har kommunen hjemmel til at give beplantningens ejer et påbud om at beskære beplantningen. Denne mulighed findes ikke på private fællesveje på landet. Ikke desto mindre kan beplantningen brede sig i en grad, hvor det påvirker muligheden for at færdes på den private fællesvej. En vejsynskendelse kan gå ud på at beskære beplantning, der rækker ind over vejarealet.

Men selvom muligheden findes, er den problematisk at bruge, og det skyldes, at privatvejslovens vedligeholdelsesbestemmelser på dette punkt er uforenelig med almindelig ejendomsret. Træffer kommunen bestemmelse om, at beplantningen skal beskæres, skal den fordele arbejdet eller udgiften til de vejberettigede – dvs. ejeren af beplantningen kan ikke som ejer pålægges at beskære sin egen beplantning. Kommunen er formodentlig kun indblandet, fordi grundejerne ikke kunne blive enige af sig selv, og det hjælper næppe at sætte nogen til at klippe i andres træer. Man kunne godt ønske sig, at § 61 om beskæring af beplantning også gjaldt på landet.

Containere, traktorstovne, stabler af brænde eller paller, bunker af jord, grus osv. kan ende med at stå eller ligge på vejarealet. Konsekvenser kan være, at vejen ikke er farbar, som den har været. I byen vil dette være (ikke færdselsmæssig) råden over vejarealet og omfattet af § 66. Også her er vi tilbage ved, at det med en vejsynskendelse kan bestemmes, at vejen skal vedligeholdes og bringes i en stand, der er god og forsvarlig i forhold til færdsels art og omfang. På landet kan dette omfatte fjernelse af genstande fra vejen, så vejen er farbar igen. Denne mulighed er plaget af den samme udfordring som færdselsregulerende elementer og beplantning. Det er ikke "den skyldige", der pålægges at fjerne genstandene, men derimod de vejberettig-

ede – og hvor skal de egentlig køre traktorstovnen hen, når de fjerner den?

For egen regning kan det sammenfattende siges om de ekstra muligheder, der er på landet, at de er en dårlig erstatning for de muligheder, der er i byen. Det er tungt at skulle igennem sagsprocessen, herunder høring af en hel vej, for at få klippet en busk. Det er den forkerte, der får opgaven. I praksis vil det i stedet ofte være bedre at snakke sig til en løsning på problemet.

#### INDIREKTE ANVENDELSE AF VEJSYN – BIEFFEKTER

Som en del af sagens forberedelse skal kommunen kortlægge, hvem der er vejberettigede – eller i hvert fald hvem vej-ejer anerkender som vejberettigede og dem som kommunen kan dokumentere er vejberettigede. Det er en overskuelig opgave på en blind boligvej, men grusvejen på landet, der ender ude i nogle engarealer eller, værre endnu, er en lang og gennemgående vej mellem to offentlige veje, er langt sværere – også for grundejerne.

Som vejberettiget kan man lade kommunen om kortlægningen ved at anmode om et vejsyn. Det kan også tynde lidt ud i mængden af brugere af vejen, hvis der er udsigt til at skulle blive pålagt en vedligeholdelsesudgift. Fra tid til anden vil det kunne løses op for konflikter også.

Kortlægningsgevinsten findes i øvrigt også ved nedlæggelse eller omlægning af private fællesveje, hvor tilladelsen – og forudgående kortlægning af vejberettigede – kan erstatte erklæring af vejberettigede. ◀◀

*Finn Kjær Christensen er landinspektør, ph.d., og ansat ved Institut for Planlægning på Aalborg Universitet som forsker og underviser på landinspektøruddannelsen. Har tidligere været ansat som vejlovsmedarbejder i Viborg Kommune.*





## Ejendomsjura

TEKST:

Tue Trier Bing og  
Anne Sophie K. Vilsbøll

Horten Advokatpartnerselskab

# Fradrag for fordele ved ekspropriation

Højesteret fastslog i dommen om Blangstedgårdsvej (U1970.135H), at der kun kan foretages fradrag for fordele i erstatningen, hvis det anlæg, der eksproprieres til, har været nødvendigt for at realisere værdistigningen. Selvom dommen er afsagt for 50 år siden, har nødvendighedskriteriet fortsat stor betydning for adgangen til at fradrage fordele i ekspropriationserstatningen. Det viser en ny kendelse fra Overtaksationskommissionen.

Sagen for Overtaksationskommissionen angik en situation, hvor en kommune havde eksproprieret en del af en ejendom til anlæg af en vej i et nyt byudviklingsområde. Spørgsmålet var i den forbindelse, om der i erstatningen for arealafståelsen skulle foretages fradrag for de fordele, som vejanlægget tilførte restejendommen.

Princippet om fradrag for fordele fremgår af vejlovens § 103, stk. 2, og indebærer, at den eventuelle værdistigning, som restejendommen opnår på grund af ekspropriationen, skal fratrækkes i erstatningen.

Taksationskommissionen kom frem til, at restejendommen blev tilført nogle økonomiske fordele ved vejanlægget, som var større end det tab, der blev påført ejendommen på grund af arealafståelsen og fastsatte derfor erstatningen til 0 kr.

Ejeren indbragte efterfølgende sagen for Overtaksationskommissionen, som med henvisning til Blangstedgård-dommen udtalte, at der: ”skal foretages fradrag for værdiforøgelse, uanset om andre ejendomme, der ikke afstår arealer, opnår en værdistigning som følge af vejanlægget, men kun i det omfang vejanlægget har været nødvendigt for, at værdistigningen er indtrådt”.

I sagen var det byudviklingen som sådan, der hovedsageligt medførte en værdistigning. Spørgsmålet var derfor, om det var en nødvendighed for byudviklingen, at den del af vejstrækningen, som ekspropriationen angik, blev anlagt.

Med henvisning til nødvendighedskravet fandt Overtaksationskommissionen,

at den omhandlede vejstrækning ikke blev anlagt med det formål at realisere byudviklingen. Vejstrækningen skulle derimod skabe vejadgang til en bagvedliggende parkeringsplads, der ikke i sig selv var nødvendig for områdets byudvikling. Dette fulgte også af, at vejstrækningen ikke var medtaget i de oprindelige helheds- og projektplaner for byudviklingsområdet.

Værdistigningen i området – og for den konkrete ejendom – måtte derfor antages at ville ske, selvom vejstrækningen ikke var blevet anlagt. Vejanlægget var således ikke nødvendigt for at realisere en værdistigning på restejendommen, og Overtaksationskommissionen fandt derfor, at der ikke skulle foretages fradrag for fordele.

I praksis henvises der ofte til Blangstedgård-dommen til støtte for, at der kan foretages fradrag for generelle fordele for restejendommen i erstatningen, men det overses ofte, at dommen også fastslår et krav om nødvendighed. Med Overtaksationskommissionens kendelse er der på ny sat fokus på betydningen af nødvendighedskriteriet. ◀◀



## Ejendomsjura

TEKST:

Lars Ramhøj

Lektor emeritus

# Hvordan tackles ”ulovlige” skel?

Nyere domme har afvist hævd i strid med lovgivningen. Men hvordan håndterer man så en skelforretning eller en ejendomsberigtigelse, hvor der er vundet hævd til et ændret skel, der har en beliggenhed, som strider mod lovgivningen – typisk bygningsreglementets regler om skelafstande?

### HÆVD I STRID MED LOVGIVNINGEN

Jeg har i disse spalter flere gange tidligere rundet de retlige aspekter, når der i hævdstid er rådet ulovligt over en ejendom. Hvad enten det skyldes, at anvendelsen af arealet eller de ændrede ejendomsforhold strider mod offentligretlige bestemmelser, se 'Landinspektøren' nr. 1-2012, s. 42-43, nr. 1-2016, s. 46 og nr. 3-2016, s. 30-32.

At hævd ikke tilsidesætter lovgivningen blev fastslået ved U 2002.297/2 HD (motorfærdsel i fredskov) og MAD 2015.514 VLD (inddragelse af et i en lokalplan udlagt fællesareal under en nabo-ejendom). De to domme bekræfter således den i litteraturen forudsatte retstilling: at der ikke kan vindes hævd, der strider mod offentligretlige bestemmelser, også – men misvisende – kaldet ”ulovlig hævd”. At det er for unuanceret, fremgår af det følgende.

### RETSSTRIDIG RÅDEN UDELUKKER IKKE EJENDOMSHÆVD

Spørgsmålet om hævdserhvervelse, der indebærer en ulovlig tilstand, vedrører grundlæggende spørgsmålet om retskonflikten mellem to love:

Danske Lovs hævdsregel og den konkrete offentligretlige regulering, som omfatter bestemmelser i love eller i forskrifter fast-

lagt med hjemmel i lov samt myndigheders ex officio beslutninger fx lokalplaner og byggelinjer (derfor ikke forvaltningsakter – fx godkendelse af et vejudlæg).

I 2015-dommen udtalte landsretten: ”Uanset at N ifølge skelforretningen har erhvervet hævd over arealet, er det klare udgangspunkt, at man ikke kan erhverve hævd til en brug, der strider mod offentligretlig regulering i form af en lokalplan.” Denne begrundelse bør læses nøje. Den fastslår nemlig kun, at den brug, der er gjort af arealet (have) i hævdstid ikke tilsidesætter lokalplanens bestemmelser (om fællesareal). Den ulovlige anvendelse forbliver altså ulovlig. *Dommen tager ikke stilling til, om der er vundet ejendomshævd!*

I Danske Lov er der ikke noget krav om, at den udøvede råden skal være lovlig (men den må ikke være berettiget i privatretlig henseende). Loven kræver bare råden i 20 år. Derfor mener jeg, at der ikke er noget til hinder for at erhverve ejendomshævd på grundlag af en ulovlig anvendelse, men tilføjer, at vi endnu ikke har domme, der bekræfter det.

Hvis den udøvede råden indebærer, at der er vundet ejendomshævd til en ændret grænse, der strider mod offentligretlige bestemmelser, er ejendomshævd





Del af fællesareal udlagt i lokalplan inddraget som have under en tilgrænsende ejendom. Bemærk, at hævdsarealet er registreret under den tilgrænsende ejendom, hvilket er sket inden retssagen, se skærmdump herunder fra Arealfoto med luftfoto fra 2016. Foto: Søren Gylling

udelukket, fordi konflikten her angår bestemmelser, der regulerer ejendomsforhold.

Så man skal altså være opmærksom på, om det retsstridige forhold vedrører arealets anvendelse eller de opstående ejendomsforhold!

#### AFHJÆLPNING

Det er vigtigt at tilføje, at hævde vil kunne vindes, hvis ulovligheden afhjælpes. Det kan ske faktisk ved at den ulovlige anvendelse ændres eller bringes til ophør. Eller det kan ske retligt ved at få tilladelse/dispensation. Det var også fremme i 2015-sagen, hvor landsretten udtalte, at "det følger af planlovens § 19, at det ikke er muligt for kommunalbestyrelsen at give N dispensation til at indhegne og beplante arealet, idet en sådan dispensation vil være i strid med principperne i lokalplanen." Eller sagt på en anden

måde: Forholdet ville være anderledes, hvis kommunen kunne give – og havde givet – dispensation.

**Derfor er konklusionen i mine øjne**

- at offentligretlige bestemmelser ikke tilsidesættes af hævde, hvad enten det drejer sig om ejendommens anvendelse eller dens afgrænsning,
- at anvendelse i strid med offentligretlige bestemmelser ikke udelukker ejendomshævde og,
- at en råden i strid med offentligretlige bestemmelser kan begrunde hævde, hvis forholdet lovliggøres retligt eller faktisk.

#### HVORDAN TACKLES PROBLEMET VED EN SKELFORRETNING?

Når skal fastlægges, kan situationen være, at der er vundet hævde til en ændret grænse, der ikke respekterer de byggeretlige



skelafstande. Ulovligheden vedrører således den ændrede ejendomsgrænse (ikke anvendelsen) og vil kunne udelukke, at der vindes (ejendoms)hævd. Skal landinspektøren så afgøre sagen på den måde, at det matrikulære skel afsættes – uanset at der er rådet i tilstrækkeligt omfang til at vinde ejendoms-hævd? Under skelforretningen kan man sagtens møde en påstand fra en bistående advokat om, at der ikke kan vindes hævd i strid med offentligretlige forskrifter. Og så må man jo gøre sig klart, hvordan man vil forholde sig til den?

Hvis det ændrede skel ikke respekterer byggeretlige bestemmelser om skelafstande, kan det løses ved en dispensation, hvilket ofte vil være mulig at indhente, hvis der er tale om mindre/ubetydelige overskridelser.

Man kunne derfor overveje at afsætte hævdgrænsen foreløbigt som skel med henblik på at afklare spørgsmålet om lovliggørelse. Problemet er bare, at dispensationen vedrører den reducerede ejendom (den ejendom, hævdten er vundet imod). Og det er nok mindre usandsynligt, at den ejer, hvis ejendom er blevet reduceret, er interesseret i at søge en

sådan dispensation – eller at give landinspektøren den nødvendige fuldmagt til at gøre det.

Skelforretningen kan også udsættes med henblik på at undersøge, om myndigheden (her kommunen) mener, den kan håndhæve den pågældende bestemmelse. For man kan godt tænke sig, at håndhævelse ikke er mulig, hvad enten det skyldes praksis, passivitet, at der foreligger forældelse, eller fortabelse af håndhævelsesmuligheden som følge af lang tids forløb. Det kan landinspektøren afklare uden fuldmagt. Og det vil være OK at gøre med henblik på at klarlægge, om det er hævdgrænsen eller det registrerede skel, der skal fastlægges. Det er jo den opgave, landinspektøren er rekvireret til at løse.

Er lovliggørelse ikke mulig, må konflikten løses ved at fastlægge en grænse, der respekterer offentligretlige regler. I skelforretningssammenhænge vil det i praksis nok være den registrerede grænse. Medmindre der kan opnås forlig om en anden – lovlig – grænse.

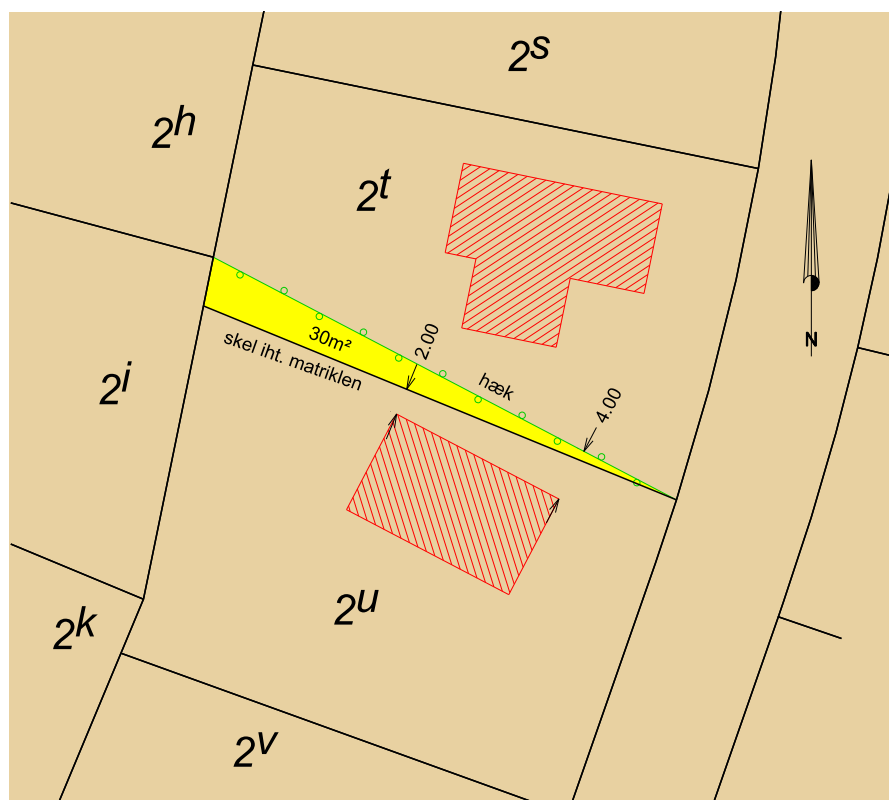
**OG HVAD SÅ MED EJENDOMSBERIGTIGELSER?**  
Geodatastyrelsen kræver ikke grøn er-

klæring i forbindelse med ejendomsberigtigelse, og der er i tidens løb registreret masser af ejendomsberigtigelser, selv om arealet blev anvendt i strid med, eller den registrerede grænse havde en beliggenhed, der stred mod lovgivningen.

Jeg er ret sikker på, at mange praktiserende landinspektører slår syv kors for sig ved tanken om, at der kan være behov for at inddrage myndigheder i forbindelse med en ejendomsberigtigelse – se således 'Landinspektøren' nr. 5-2016, s. 40, hvor landinspektør Per Christian Nielsen anfægter denne retsstilling og ønsker hævdsbegrebet afskaffet!

Ikke desto mindre er en sådan forelæggelse nødvendig, når arealets anvendelse eller de opståede ejendomsforhold strider mod offentligretlige bestemmelser!

Er der tale om ejendomsberigtigelse (og ikke en skelforretning), er man i en konsensussituation, og da vil det næppe være noget problem at søge den fornødne myndighedsaccept. Og mon ikke man i mange tilfælde kan få myndighedens nik, fordi det drejer sig om en bagatel, eller fordi forholdet har bestået i lang tid? ◀◀



Ejendomsberigtigelse i ovennævnte situation kræver forelæggelse for kommunen, hvis afstanden mellem huset og skellet på matr.nr. 2t ikke respekterer de offentligretlige bestemmelser om skelafstande. Fra sagen omtalt i 'Landinspektøren' nr. 5-2016, s. 41.

## KYSTBESKYTTELSE



### Miljøministeren afskærer klageadgang

Den langstrakte sag om kystbeskyttelse i Jyllinge Nordmark kan nu gå fra sagsbehandling til realisering. Det skyldes, at miljøminister Lea Wermelin (S) har besluttet at afskære muligheden for at klage, og dermed har givet grønt lys til det planlagte kystbeskyttelsesprojekt i Jyllinge Nordmark. Hun imødekommer således Roskilde og Frederikssund kommuners ansøgning om at afskære klageadgangen i det pågældende projekt, der skal beskytte grundejerne i Jyllinge Nordmark og Tangbjerg mod forhøjet vandstand og stormflod. At ministeren kan afskære klageadgangen, skyldes den ændring af kystbeskyttelsesloven, som trådte i kraft den 22. maj 2020. Med lovændringen kan miljøministeren og erhvervsministeren afskære klageadgangen, så vigtige kommunale kystbeskyttelsesprojekter ikke bliver unødigt forsinkede af klager. Det er dog lovens hensigt, at det kun undtagelsesvist vil blive aktuelt at afskære klageadgangen. I vurderingen skal det indgå, om der er et aktuelt og betydeligt behov for kystbeskyttelse, og om der foreligger særlige forhold, der taler imod at følge den normale procedure. Det kan være sandsynligheden for oversvømmelse og erosion, herunder sandsynligheden for gentagne oversvømmelser inden for en kort årrække, og det pågældende områdes historik i forhold til oversvømmelser og erosion. I sagen om Jyllinge Nordmark har Miljø- og Fødevareministeriet vurderet, at kommunerne i deres ansøgning har dokumenteret og redegjort for, at forudsætningerne for at kunne afskære klageadgangen er opfyldt. Projektet indebærer blandt andet anlæg af over 2 km diger, der skal beskytte de 501 ejendomme i området.

## KLIMA



### Klimafolkemøde med begrænset adgang

Årets klimafolkemøde i Middelfart står for døren. Det finder sted den 3., 4. og 5. september. Arrangementet gennemføres på trods af corona-situationen, men deltagerantallet begrænses til 500 pr. dag og man skal tilmelde sig på

forhånd. Blandt de mange debattører på mødet finder man klimaminister Dan Jørgensen (S), klimaprofessor Sebastian Merriid og Connie Hedegaard, tidligere miljøminister og EU-klimakommissær og nuværende bestyrelsesformand for den grønne tænketank Concito. 2020-udgaven er det fjerde i rækken af klimafolkemøder, og med det hidtil største program. Til interesse, der ikke har billet, vil der blive streamet direkte fra mødet. Streaming kan ses på klimafolkemøde.dk og på Facebook.

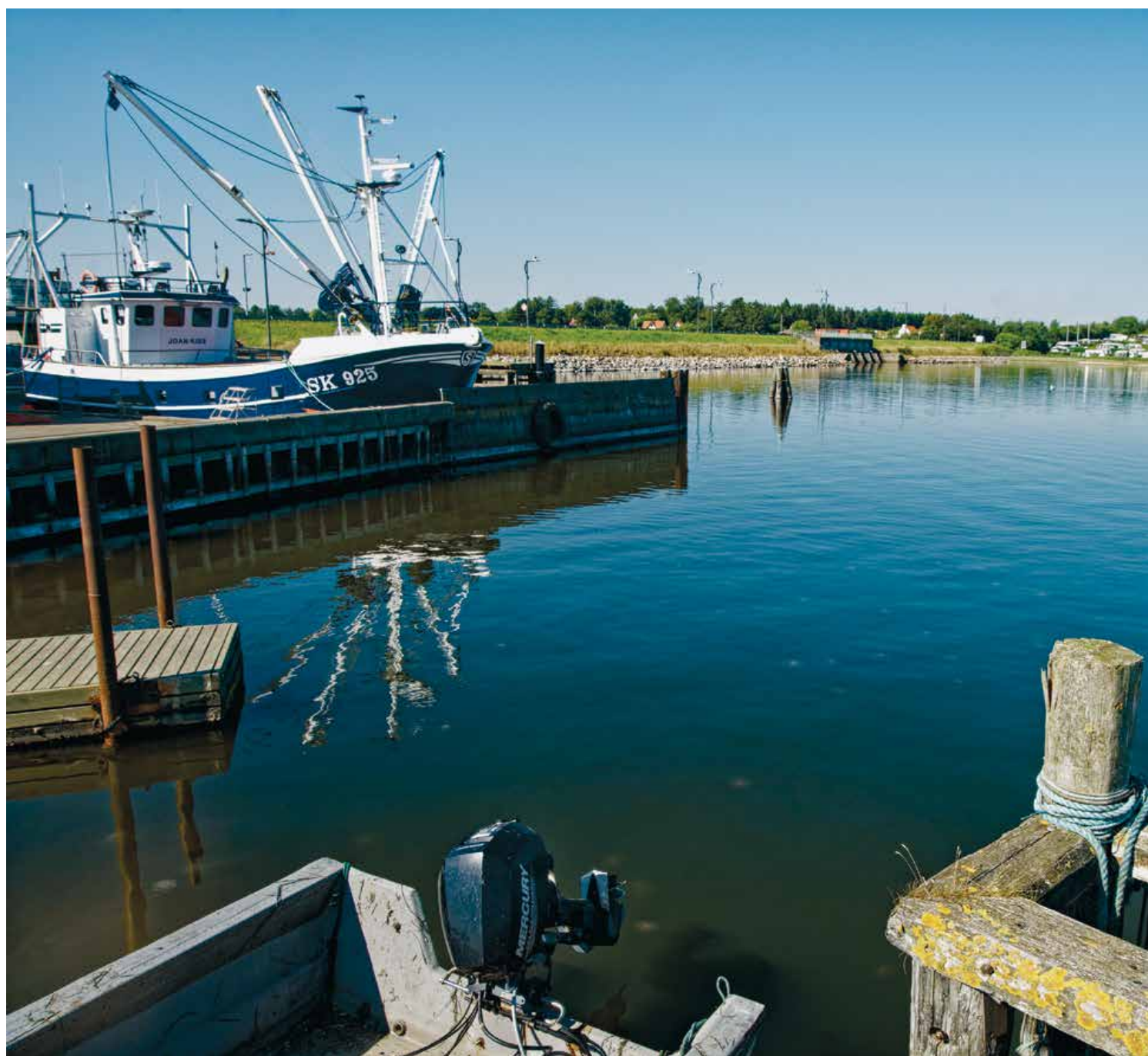
## KLAGESAG

### Principiel afgørelse om midlertidigt oplag og risiko

Miljø- og Fødevareklagenævnet har langt om længe truffet afgørelse i klagen over afgørelsen om, at Aarhus Logistics Center A/S (ALC) på Aarhus havn ikke var en risikovirksomhed (18/05568 og 18/05585). På Østhavnen i Aarhus er der en stor containerterminal. APM Terminals driver hovedparten, men havde arealer til overs og udlejede dem til ALC. ALC driver også containerterminal, men med mindre skibe. Det er for mange år siden stadfæstet, at oplag af farligt gods på en containerterminal medfører, at den bliver omfattet af risikoreglerne (risikobekendtgørelsen) og da der er oplag af farligt gods på APM-terminalen, er der både udarbejdet sikkerhedsdokumenter og en VVM/miljøvurdering. ALC har haft et lidt andet koncept, hvor der ikke forekom egentlige oplag, og hvor farligt gods som udgangspunkt blev kørt direkte fra eller til containerskibene. Af praktiske årsager kan der dog være perioder med et samlet antal containere med farligt gods på terminalen og det, klagenævnet har afgjort er, at det alene er nok til, at containerterminalen er omfattet af risikoreglerne. Afgørelsen får principiel betydning alle steder, hvor der håndteres farligt gods (containerterminaler, havne, godsbaner, fragtceneraler m.m.) og kan afledt få betydning for planlægningen på naboarealerne, da der er begrænsninger i forhold til, hvad der kan være i nærheden af risikovirksomheder. /Ole Gregor



# Forsigtigheds- princippet og Natura2000



Slusen ved Virksund med udløbet fra udskylningerne af kaverne i gaslageret ved Lille Torup, ca. 100 meter fra moleenden. Der er foretaget omfattende miljøundersøgelser af både Lovns Bredning og Hjarbæk Fjord. Ingen af undersøgelserne viser påvirkninger fra den oprindelige udskylning af gaslageret, og den løbende overvågning af første genudskylning viste heller ikke en påvirkning, men ud fra Natura2000-bestemmelserne anvendte klagenævnet en ekstremt forsigtig tilgang og omgjorde tilladelsen til genudskylning.



•-----•  
Hvordan skal det egentlig forstås, når EU-Domstolen siger, at vurderinger af udpegningsgrundlaget efter habitatdirektivet skal ske på videnskabeligt grundlag? Går vi for langt herhjemme, når vi skal tolke forsigtighedsprincippet, og glemmer vi at se på den øvrige EU-ret, som EU-Domstolen gør i sine afgørelser?  
•-----•

**R**eglerne fra EU har igennem årene fået øget betydning, og er nu reelt rygraden i en stor del af de danske miljøregler. Dermed får EU-Domstolens linje også stor betydning for, hvordan reglerne skal tolkes.

Et af de regelsæt der løbende giver udfordringer i forbindelse med planlægning og projekter i det åbne land, er reglerne fra habitatdirektivet. Reglerne betyder, at der ikke må gennemføres aktiviteter som kan forhindre, at områderne på sigt når målsætningerne for udpegningsgrundlaget, der skal foretages vurderinger inden beslutning, og der er omvendt bevisbyrde, hvor tvivlen skal komme Natura2000-områderne til gode.

#### **GASLAGER SOM INTERESSANT CASE**

En af de sager der i den forbindelse har fået stor opmærksomhed, er vedligeholdelsen af gaslageret i Lille Torup nord for Viborg. Herfra skal der udledes skylvand med salt til Lovns Bredning, der er et Natura2000-område.

Den oprindelige udskylning medførte ikke væsentlige miljøpåvirkninger – både amterne og Miljøministeriet har foreta-

get løbende overvågning af området – og der blev gennemført en VVM, som tillod vedligeholdelsen på en række vilkår, herunder at tilladelsen skulle vurderes efter den første genudskylning. Den oprindelige afgørelse blev stadfæstet af både klagenævn og Vestre Landsret, mens den efterfølgende tilladelse til at fortsætte med de næste genudskylninger blev omgjort af klagenævnet (NMK-10-00908 og NMK-34-00448).

Et centralt element i klagenævnets afgørelse er, at nævnet ikke finder, at det på videnskabeligt grundlag kan afvises, at udskylningen IKKE vil medføre skade på udpegningsgrundlaget for Natura2000-området.

Baggrunden for klagenævnsafgørelsen er EU-Domstolens afgørelse i den såkaldte Hjertemuslinge-sag (case C-127/02, der på engelsk omtales som *Waddensea*). I dommen slår EU-Domstolen fast, at habitatdirektivets artikel 6.3 har direkte retsvirkning, at der skal gennemføres en vurdering, inden der gives tilladelse til aktiviteter som kan påvirke udpegningsgrundlaget, og at vurderingen skal foretages på videnskabeligt grundlag (*best scientific knowledge – where no reason-*

*able scientific doubt remains as to the absence of such effects).*

Det er det sidstnævnte element om videnskabeligt grundlag, som er hovedforklaringen på forskellen mellem landsretsafgørelsen og klagenævnet, hvor klagenævnet har anlagt en langt mere forsigtig linje. Der er derfor god grund til at se på, hvad "videnskabeligt grundlag" egentlig betyder i EU-retlig sammenhæng.

#### **FORSTÅElsen AF FORSIGTIGHEDS-PRINCIPPET ER CENTRALT**

Når man læser afgørelsen fra Lille Torup, er jeg ikke i tvivl om, at klagenævnet har baseret vurderingen på en forståelse af videnskabeligt grundlag, som svarer til den man anvender i forskningsverdenen og på universiteterne. Det er forståeligt, men næppe den korrekte tilgang når man skal fortolke EU-ret – tænk bare på affaldsområdet, hvor affaldsbegrebet er langt bredere end det vi anvender i daglig tale, da det også omfatter nyttiggørelse og genanvendelse.

For at blive klogere på, hvad der menes med begrebet "videnskabeligt grundlag" er det indledningsvist nærliggende at foretage en søgning i den såkaldte "case law" med afgørelser fra EU-Domstolen inden for området (se tekstboksen). Søgningen kaster dog ikke noget af sig, da der ikke er domme, hvor begrebet defineres.

Derfor må man søge mere bredt. Når EU-Domstolen træffer afgørelser, ser den på den samlede EU-ret – søg fx på EU *acquis* – og et af de elementer der altid lægges vægt på, er de generelle principper. I forbindelse med videnskabelighed om miljøområdet er det især det såkaldte forsigtighedsprincip, som er centralt. Når man nærlæser hjertemuslinge-dommen kan man også se, at det er baggrunden for domstolens linje.

Nu begynder vi at have fat i noget, og kigger man nærmere på den generelle EU-ret, en der en del om forsigtighedsprincippet. Der er også domme inden for andre områder samt et forståelsespapir fra EU-Kommissionen. I kommissionens forståelsespapir står der meget klart, at forsigtighedsprincippet IKKE er det samme som de begreber der anvendes i forbindelse med videnskabeligt arbejde, og

der redegøres for den trinvis tilgang, som anvendes i forbindelse med vurdering af risiko.

Den nævnte tilgang foreskriver, at der først foretages en gennemgang af den eksisterende videnskabelige viden og den usikkerhed som den indebærer. Derefter foretages der en risikovurdering, hvor der lægges vægt på resultatet af vurderingen sammen med proportionalitet. En af de centrale pointer er, at der skal være en begrundet formodning om

sammenhæng mellem påvirkningen og det man vil regulere – også kaldet kausalitet.

Dette er i praksis også slået fast af EU-Domstolen i adskillige sager, bl.a. i T-456/11, hvor EU-Domstolen underkender kommissionens vurdering af, at der skal foretages indgreb imod en række cadmium-baserede kemikalier. Der er ikke tvivl om, at cadmium er skadeligt – bl.a. baseret på en rapport fra Nordisk Råd, der indgik som bilag i sagen – men



domstolen lagde vægt på, at kommissionen ikke på kvalificeret grundlag havde dokumenteret, at der var en sammenhæng mellem cadmium-baserede pigmenter (som er meget lidt mobile på lossepladser) og cadmium i naturen.

I forhold til fx Lille Torup, hvor der er foretaget udskylning i forbindelse med etableringen og der løbende er foretaget overvågning af vandmiljø og natur, uden at der er konstateret en væsentlig påvirkning, så virker klagenævnets tilgang,

som der er refereret for ovenfor, som overforsigtig.

Der er derfor meget som tyder på, at begrebet "videnskabeligt grundlag" har en anden betydning end den som klagenævnet har anvendt, og der er behov for vejledning på området – eller endnu bedre en afgørelse på domstolsniveau, men det kan desværre have lange udsigter. Det er ikke en let opgave at vejlede om emnet, men det bør trods alt være muligt, hvis man inddrager den brede

EU-ret og det er noget, der generelt bør være mere fokus på. ◀◀

*Ole Gregor er landinspektør og ansat i Aarhus Kommune som VVM-medarbejder. Han har i mere end 30 år beskæftiget sig med mange sider af landinspektørfaget inden for områderne areal- og miljøregulering, fysisk planlægning og kortlægning.*



”I kommissionens forståelsespapir står der meget klart, at forsigtighedsprincippet IKKE er det samme som de begreber der anvendes i forbindelse med videnskabeligt arbejde”

*Ole Gregor, landinspektør*

#### HVOR KAN JEG LÆSE MERE?

EU-Kommissionen har udgivet flere samlinger af principielle domme – samlet omtalt som "case law":

- Article 6 of the Habitats Directive, Rulings of the European Court of Justice.
- Nature and Biodiversity cases ruling of the European Court of Justice 2006

Forsigtighedsprincippet er omtalt i:

- Meddelelse (KOM(2000) 1 endelig udgave) om forsigtighedsprincippet

Derudover kan det kraftigt anbefales at læse noget mere generelt om miljøretten i EU, herunder hvordan både kommissionen og domstolen anvender de generelle principper i EU-retten. Det bedste bud lige nu er:

- "European Environmental Law" af Suzanne Kingston m.fl., Cambridge University Press, 2017

Den indre del af Hjarbæk Fjord ved Kvols. Området var før ændringen af slusepraksis ferskvand med utrolige mængder af dansemyg. I dag er tilstanden bedre efter ændring af slusepraksis, så området igen er blevet svagt salt. Den store udfordring er iltsvind som følge af for store mængder næringsstof, og der er ikke noget som tyder på, at udskylningen af salt har medført en langvarig påvirkning af området. Der er en kendt risiko i forbindelse med "tungt bundvand", og det var håndteret med krav om udskylningsperioderne, så der ikke blev udledt skyllevand, når det kunne øge risikoen for iltsvind.

# Ledninger og landinspektører i klemme

Når en praktiserende landinspektør udstykker en ejendom, kan ledninger komme i klemme. Men hvem skal betale for at omlægge dem? Med afsæt i et debatindlæg i 'Landinspektøren' og nyeste retspraksis behandler artiklen, hvorvidt ledninger er omfattet af gæsteprincippet, når en ejendom bliver udstykket – hvad enten der er tale om grundejerens egne ledninger, der "bliver gæst ved et tilfælde", eller om der er tale om forsyningsselskabers ledninger, der fx forsyner grundejeren selv.

I 'Landinspektøren' 2-2020 beder John Thorn, Evida, de praktiserende landinspektører om at underrette ledningsejere, når landinspektøren udstykker en ejendom. Det er udmærket at starte dialog mellem parterne tidligt. Men det fremgår af debatindlægget, at den henvendelse, som landinspektøren ifølge skribenten skal foretage til ledningsejeren i forbindelse med udstykninger, munder ud i en regning for en ledningsomlægning til grundejeren.

En regning skal betales af den, der bærer pligten til at betale den. En servitut skal tinglyses på en ejendom, hvis grundejeren bærer pligten til at tåle det. Derfor vil jeg ud fra den nyeste retspraksis søge at bidrage med en vurdering af, om grundejeren ved udstykning har pligt til at betale for ledningsomlægninger og/eller tåle tinglysning af en ledningsservitut på sin ejendom. Retsspraksis viser, at det ikke automatisk er grundejeren, der skal betale, når en udstykning resulterer

i en ledningsomlægning – også når det er grundejerens egne ledninger, eller ledninger, der forsyner grundejeren selv. Det er et spørgsmål, der fortsat er under afklaring i retspraksis.

## GÆSTPRINCIPPET VED UDSYKNINGER

Hvem der bærer pligten til at betale for ledningsarbejder, og dermed også ledningsomlægninger, afhænger af, om gæsteprincippet gælder, eller om det er fraveget. Efter gæsteprincippet skal en ledningsejer betale for ledningsarbejder, der skyldes grundejerens ændrede anvendelse af sin ejendom. Da gæsteprincippet er deklaratorisk, kan parterne aftale – og tinglyse – en fravigelse. For en grundigere gennemgang af betingelserne for fravigelse henviser jeg til Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2018.80.

I forbindelse med en udstykningssag opstår tre juridiske spørgsmål i relation til gæsteprincippet:

1. Gælder gæsteprincippet, når ledningen

før var ejet af grundejeren selv, men herefter "kommer på fremmed ejendom" ved ejerskifte for enten ejendom eller ledning? Dette er relevant, når grundejeren selv har ledninger på ejendommen til forsyning af sig selv.

2. Gælder gæsteprincippet, når ledningen forsyner grundejeren selv, herunder hvis ledningen er omfattet af ledningsejernes tilslutningsbestemmelser/distributionsbetingelser?

3. Hvornår har en grundejer pligt til at tåle tinglysning af en ledningsservitut på sin ejendom?

## AD 1) NÅR LEDNINGEN SKIFTER

### HÆNDER – GÆST VED ET TILFÆLDE

Ved udstykninger opstår spørgsmålet, om grundejerens egne ledninger bliver "grebet" af gæsteprincippet, når de bliver udskilt fra ejendommen, og dermed er blevet "gæst" ved et tilfælde. Her bliver grundejerens egen ledning pludselig til en ledning, der er ejet af naboen. Til-



svarende gælder for de mange tilfælde, hvor en kommune har ejet både grund og ledning, da ledningen blev anbragt på ejendommen. Når forsyning går fra at være en del af den kommunale forvaltning til at blive udskilt i et aktieselskab, bliver ledningen ligeledes ”gæst” ved et tilfælde. Spørgsmålet er ikke endeligt afklaret ved domstolene.

Imod, at gæsteprincippet gælder, taler, at udskillelser af ledninger ved udstykning eller byggemodning er i grundejerens interesse og dermed overflødig gør gæsteprincippet. Ligeledes kan det forekomme urimeligt for ledningsejeren, at han skal tåle at betale for en omlægning, fordi han tilfældigvis ”blev gæst” på fremmed ejendom. Gæsteprincippet bygger på den betragtning, at det kompenserer for det gavemoment, der ligger i, at en ledningsejer vederlagsfrit har fået lov til at anbringe ledningen på fremmed ejendom.

Når ledningen er blevet etableret på ejendommen af grundejeren selv, er der ikke tale om et gavemoment. Den højre hånd kan ikke give gaver til den venstre. Formentlig derfor taler flere i litteraturen, herunder Mørup i Tfl 2010.139 og Ramhøj i Landinspektøren 3-2019, for, at gæsteprincippet ikke gælder i dette tilfælde.

Sammenligner man med andre brugsrettigheder over fast ejendom, kan resultatet dog formentlig pege i retning af, at ledninger bliver omfattet af gæsteprincippet, når ejendommen udstykkes. Her gælder der kun begrænsninger i opsigelsesadgangen, hvis det er indført ved aftale eller lov, eksempelvis opsigelse af erhvervslejere efter erhvervslejelovens § 61, stk. 2, der udtrykkeligt bestemmer, at en udlejer af et erhvervslejemål fx kan opsiges af erhvervslejerens, hvis han/hun dokumenterer, at ejendommen skal rives ned. For areallejekontrakter gælder aftalefrihed, og areallejeren kan opsiges med det varsel, som er aftalt, og uden at udlejeren skal begrunde opsigelsen. Hvis ikke der er aftalt et opsigelsesvarsel, må opsigelse ske med sædvanligt varsel.

Hvis man ejer en fast ejendom med en bygning og driver en butik derfra, får man ikke automatisk ret til at fortsætte med at bruge bygningen som butik på



uopsigelige vilkår, hvis man sælger ejendommen. Den, der driver butikken, må derimod sørge for at sikre sin brugsret til butikken ved at indgå en sale-and-lease-back-aftale og dermed en erhvervslejekontrakt med køberen af ejendommen, inden han/hun sælger ejendommen. Med den analogi bliver en ledning heller ikke automatisk beskyttet af en uopsigelig brugsret, når ejendommen bliver udstykket. Hvis udstykning medfører, at en ledning går fra at være grundejerens egen til at være på fremmed ejendom, kan ejeren af ledningen inden udstykningen sikre sine rettigheder ved at aftale – og tinglyse – de rettigheder, som han/hun har aftalt sig til, fx at ledningsejeren har uopsige-

lig brugsret til ejendommen, dvs. at gæsteprincippet er fraveget.

En nylig dom fra Vestre Landsret, der netop er blevet trykt i Ugeskrift for Retsvæsen U.2020.2614 V fra juni 2020, belyser dette spørgsmål. Sagen angik omlægning af en ledning ved et ejendomsudviklingsprojekt. På tidspunktet for ledningens anbringelse var både ejendom og ledning ejet af Aalborg Kommune. I dommen – som i øvrigt indeholder andre interessante problemstillinger, der er værd at dyrke – vurderede landsretten, at ledningen var omfattet af gæsteprincippet.

Landsretten udtalte følgende:

*”Efter bevisførelsen, herunder Xs forklara-*



ring, må det lægges til grund, at der allerede i 1975 var vandtætte skotter mellem kommunen og vandforsyningen, og at kommunen som arealejer blev behandlet på samme måde som private arealejere. Der er derfor ikke belæg for at antage, at gæsteprincippet ikke gælder i denne sag”

Måske synes dommen at forudsætte, at gæsteprincippet ikke gjaldt, hvis der ikke var sådanne ”vandtætte skotter”, uagtet at ledning og ejendom blev ejet af samme juridiske person på tidspunktet for anbringelse af ledningen. Dette resultat kan måske blive ændret, hvis sagen kommer for Højesteret. Ligeledes har Vestre

Landsret i en mundtlig tilkendegivelse anført, at gæsteprincippet ikke gælder, når der er identitet mellem ledningsejer og grundejer – og bl.a. med samme årsag har en ledningsejer og en grundejer indgået forlig i Vestre Landsret.

Anderledes viste det sig i både U 2015.2854 H (Vintapperrampen) og U 2017.75 H (Hvidovresagen), hvor gæsteprincippet gjaldt, også selvom det på tidspunktet for anbringelse af ledningen ikke gav mening at betale vederlag fra ledningsejer til grundejer. I U 2015.2854 H fordi ejendommen var ejet af Gentofte Kommune, mens ledningen var ejet af NESAs, som Gentofte Kommune var medejer af. I U 2017.75 H fordi både ejendom og spildevandsreservoir var ejet af Hvidovre Kommune.

Tilsvarende er praksis også kommet frem til i begge taksationsinstanser i sagerne om Holstebromotorvejen, hvor en kommunal ledning oprindeligt blev anbragt på en kommunal ejendom. Her vurderede man, at gæsteprincippet opstår, når der ikke længere er identitet mellem grundejer og ledningsejer. Bl.a. derfor gjaldt gæsteprincippet. Sidstnævnte sag er dog indbragt for domstolene og er berammet til hovedforhandling i Vestre Landsret i efteråret 2020.

Det vil derfor vise sig i de kommende år, hvordan spørgsmålet skal besvares.

#### AD 2) NÅR LEDNINGEN ER I GRUNDEJERENS INTERESSE – FRAVIGELSE VED TILSLUTNINGSBESTEMMELSER/DISTRIBUTIONSBETINGELSER

Ifølge debatindlægget i ’Landinspektøren’ 2-2020 er Evidas ledninger ”sikret” ved distributionsbetingelser, hvis de forsyner en grundejer. Spørgsmålet er herefter, om vilkår fastsat i distributionsbetingelser kan udgøre en aftalt fravigelse af gæsteprincippet, herunder om forsyning af kunden kan udgøre et adækvat vederlag.

Der findes forskellige typer distributionsbetingelser og tilslutningsbestemmelser for tilslutning til forskellige typer koncessionerede forsyningskilder, som alle er underlagt offentligt tilsyn. Tilsyn med vilkårene erstatter individuel forhandling med hver enkelt kunde samt konkurrence mellem forskellige distributører.

Det fremgår af Evidas distributions-

betingelser, at flytning af anlæg på kundens ejendom på kundens initiativ betales af kunden. Tilsvarende fremgår også af punkt 3.1.6 i tilslutningsbestemmelserne for elektricitet. Dette er af Forsyningstilsynet (og tidligere af Energitilsynet) taget til efterretning uden bemærkninger og erklæret ”sagligt og rimeligt begrundet”. Ligeledes har forbrugeren en egeninteresse i ledninger, der forsyner grundejeren selv. Det taler for.

Omvendt har ledningsejere typisk monopol på at drive den pågældende forsyningskilde i området. Grundejeren har således ikke valgt leverandøren og kan ikke påvirke indholdet af betingelserne. Således fremgår det af punkt 1.3.2 i tilslutningsbestemmelserne for elektricitet, at betingelserne gælder, uanset om kunden skriver under eller ej. Visse grundejere ville diskutere, om en aftale er frivillig, når alternativet dertil er, at der bliver lukket for strømmen, vandet eller gassen. Det taler imod.

Hvad svaret er ved domstolene, er ikke afklaret til fulde. I to byretsdomme fra henholdsvis Retten i Kolding og Retten i Esbjerg nåede retten frem til, at tilsvarende vilkår i konkrete tilfælde ikke udgjorde en fravigelse af gæsteprincippet, og at forsyning af egen ejendom ikke udgør et vederlag, som udelukker gæsteprincippet. Omvendt har en grundejer i en anden retssag erkendt at betale for ledningsomlægninger under tilsvarende omstændigheder, og at der skulle tinglyses en servitut på ejendommen. Dette dog som følge af forlig og ikke som følge af en dom.

Det vil derfor først i senere praksis fra højere instanser kunne klarlægges, hvorvidt gæsteprincippet er fraveget ved tilslutningsbestemmelser.

### AD 3) PLIGT TIL AT TÅLE TINGLYSNING AF LEDNINGSSERVITUT

Når en ledning bliver flyttet i anledning af en udstykning, forlanger ledningsejeren ofte tinglysning af en ledningsservitut, der fraviger gæsteprincippet. En ledningsejer har kun ret til at få tinglyst en ledningsservitut, hvis det enten er aftalt med grundejeren eller hvis ledningsejeren pålægger ejendommen en servitut som led i ekspropriation eller landvæ-

senskendelse. I dette tilfælde er det kun aftale, der er relevant.

Ledningsejeren kan derfor kun få tinglyst en ledningsservitut for en ledning – også når den lige er blevet omlagt – hvis grundejeren accepterer det. Her er det så op til kommercielle forhandlinger mellem parterne, herunder forhandling af eventuel erstatning eller kompromisløsninger. Ofte vil en ledning ligge helt uproblematiske i forhold til grundejerens byggeplaner, og der vil derfor ikke være et problem i at fravige gæsteprincippet. Men det kræver, at parterne bliver enige om, at gæsteprincippet bliver fraveget.

Tilslutningsbestemmelserne for elektricitet punkt 3.1.6 foreskriver, at grundejeren skal tåle tinglysning af en servitut, der fraviger gæsteprincippet. Hvorvidt tilslutningsbestemmelser eller distributionsbetingelser indebærer en aftaleretlig forpligtelse til at lade en servitut om fravigelse af gæsteprincippet tinglyse på kundens ejendom, afhænger også af vurderingen af rækkevidden af tilslutningsbestemmelserne ovenfor.

### LANDINSPEKTØREN KAN KOMME I KLEMME

Hvis en ejendom bliver udstykket, og en ledning skal omlægges i den anledning, er det afgørende for, om det er grundejeren, der skal betale for omlægningen, om gæsteprincippet gælder, eller om det er fraveget. Det er et åbent spørgsmål, om grundejerens egne ledninger bliver ”grebet” af gæsteprincippet, når en ejendom bliver udstykket. Ligeledes er det også et åbent spørgsmål, om gæsteprincippet er fraveget med henvisning til vilkår i distributionsbetingelser eller tilslutningsbestemmelser for en ledningsejer.

Derfor risikerer den praktiserende landinspektør at medvirke til, at grundejeren – og dermed også landinspektørens kunde – får en regning, som han ikke skal betale. Inden et telefonopkald til ledningsejeren medfører, at grundejeren modtager fakturaer for ledningsomlægninger, eller at en ledningsservitut bliver lagt i underskriftsmappen på tinglysning.dk, kan landinspektøren derfor holde sig for øje, om grundejeren har pligt til at betale henholdsvis tåle tinglysning af en ledningsservitut. Hvis ikke han vil tage parti, kan han henvise grund-

ejeren til at søge rådgivning om spørgsmålet. Hermed bliver projektet gennemført, og landinspektøren bliver frigjort fra at være i klemme mellem grundejer og ledningsejer.

Herefter kan parterne med rådgivning nå til enighed om betalingspligten og eventuel tinglysning af ledningsservitut. Hvis parterne mod forventning ikke bliver enige, kan de med fordel erklære ledningen for ”udlægsledning” og udsætte en eventuel tvist om betalingspligt til efter omlægningen uden at forsinke grundejerens udviklingsprojekt. ◀◀

*Niels Kjær er advokatfuldmægtig i KLAR Advokater P/S, hvor han bl.a. arbejder med rådgivning og tvister om fast ejendom og infrastruktur, herunder gæsteprincippet. Efter endt advokatuddannelse skal Niels studere LL.M. (Master of Laws) i Wohn- und Immobilienrecht på Universitat Wien.*



# Ændringer på vej af miljøvurderingsreglerne

.....  
 Åbningsskrivelse fra EU får Danmark til at justere i fire forskellige love.  
 .....

**E**U-Kommissionen fremsendte i efteråret 2019 en åbningsskrivelse til Danmark om mangelfuld implementering af miljøvurderingsreglerne. En åbningsskrivelse er et varsel om, at kommissionen har til hensigt at rejse sag ved EU-Domstolen om traktatbrud. Det er noget, der bliver taget alvorligt og kræver involvering af Folketinget.

De danske miljøvurderingsregler er implementeret i fem forskellige love: Miljøvurderingsloven, reglerne om husdyrbrug, jernbaneloven, vejloven og havneloven. Hen over sommeren har der været en høring om ændring af de danske regler om miljøvurdering. Der foretages ændringer i alle lovene, bortset fra havneloven, hvor Transportministeriet ud fra materialet vurderer, at man kan nøjes med ændringer af bekendtgørelsen.

Der er ikke adgang til at se åbningsskrivelsen, men for de emner, hvor Danmark agter at imødekomme EU-Kommissionen, er der citater i udkastene til lovkommentarer. Ud fra dem kan man se, at en del af ændringerne er uden reel betydning i forhold til hidtidig praksis, og at det mest drejer sig om ændringer af sproglig karakter.

## VVM-MYNDIGHED MED SELVSTÆNDIG VURDERING

Der er dog også ændringer af reel betydning, herunder at det nu klart slås fast,

at VVM-myndigheden skal foretage sin egen vurdering af projektet på baggrund af bygherrens miljøkonsekvensredegørelse, høringen af berørte myndigheder, høringen af offentligheden og egen viden. Hidtil har der hos myndighederne været tvivl om, hvordan man skulle forholde sig, hvis man ikke var enig i konklusionerne i bygherrens miljøkonsekvensredegørelse. Den tvivl er nu ryddet af vejen. Det slås fast, at den endelige vurdering klart er myndighedens ansvar.

Det skaber afledt tvivl om, hvorvidt det reelt er muligt at få prøvet kvaliteten af miljøkonsekvensredegørelsen, og her er der nu et lille håb, da der kommer et krav om, at de oplysninger som bygherren fremlægger "skal være fuldstændige og af tilstrækkelig høj kvalitet". Reelt burde der dog generelt være en eksplicit mulighed for at få prøvet kvaliteten af miljøkonsekvensredegørelsen og herunder en vurdering af om de eksperter, der har udarbejdet den, reelt har været kompetente. Det vil øge tilliden til vurderingerne betragteligt.

Direktivet stiller krav om en funktional adskillelse mellem bygherre og myndighedsfunktionerne, hvilket er implementeret i § 40 i miljøvurderingsloven. Alligevel har EU-Kommissionen krævet ændringer, så det nu præciseres, at der skal være "en passende adskillelse mellem uforenelige funktioner". Begge dele står i kommentarerne til direktivet, men i selve teksten er det kun "uforenelige funktioner" der fremgår. Her lægges der desuden op til vejledning fra ministeriet, og vi må håbe, at det løfte overholdes, da vi stadigvæk venter på vejledning fra lovændringen i 2017.

Et af de områder hvor der er betydelige udfordringer med den nuværende danske implementering, er ved samordning af projekter for projekter der er omfattet af flere sæt af de danske regler om miljøvurdering. Det kan fx være et værksted til reparation af tog, hvor tilkoblingen til hovedsporet er omfattet af jernbaneloven, mens resten af værkstedet er



Planer om udvidelse af Aarhus Havn involverer flere plan- og VVM-myndigheder: Aarhus Kommune med planlægning og tilhørende miljøvurdering, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen med VVM for havneudvidelsen samt Kystdirektoratet med VVM for klappning og uddybning af sejlrenden. Myndighederne forsøger efter bedste evne at koordinere, men det er ikke et krav. Sideløbende er der en anden VVM om råstofindvinding til opfyldning med Miljøstyrelsen som myndighed. Der mangler kun en VVM for et affaldsdepot med Miljøstyrelsen, Erhverv, som myndighed for at der er fuld plade med alle potentielle myndigheder involveret. Det giver ikke mening, at der i lovgivningen ikke er krav om koordinering.

omfattet af miljøvurderingsloven. Eller det kan være udvidelse af en havn, der både er omfattet af miljøvurderingskrav efter havneloven og miljøvurderingsloven. Der er ikke i den nuværende danske implementering krav om samordning, og der er i øvrigt også markant forskellige klageregler, så selv om der gøres et stort arbejde på embedsmandsniveau for at få tingene til at fungere, så giver det udfordringer i det praktiske arbejde.

Det er i direkte modstrid med direktivet, der i artikel 2, stk. 3, stiller dette krav: "For projekter, for hvilke kravet om miljøkonsekvensvurdering hidrører både fra nærværende direktiv og fra Rådets direktiv 92/43/EØF (\*) og/eller Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2009/147/EF (\*\*), sikrer medlemsstaterne, hvor relevant, at der fastlægges en samordnet og/eller fælles procedure, der opfylder kravene i nævnte EU-lovgivning."

EU-Kommissionen har ud fra lovkom-

mentarerne til ændringen af miljøvurderingsloven (side 13) fat i emnet, men her afviser ministeriet at foretage ændringer og henviser til miljøvurderingsloven. Det er lettere absurd, da den IKKE stiller krav om samordning med myndighedsaktiviteterne på Transportministeriets område, hvor de reelle udfordringer ligger.

#### **ROKKER VED STRUKTUREREFORMENS PRINCIPPER**

En anden reel ændring er næppe tilsigtet. Kompetencen for havdambrug inden for 1 sømil fra kysten overføres fra kommunerne til Miljøstyrelsen sammen med en varslings om, at der vil komme en tilsvarende ændring efter miljøbeskyttelsesloven. Det er fint, men ændringen gøres generel. Det ændrer radikalt ved principperne fra strukturreformen, hvor kompetencen efter miljøbeskyttelsesloven og miljøvurdering/VVM følges ad.

Hvis forslaget ikke ændres, vil kommunen være miljømyndighed for skibsværfter, længerevarende reparation af skibe/boreplatforme ved kaj, lastning/losning af skibe på arealer, hvor operatøren har kontrol over aktiviteterne m.m., mens kommunen kun er miljøvurderingsmyndighed for aktiviteterne på land og miljøstyrelsen bliver VVM-myndighed for de dele, der foregår på vand (fx på en flydedok, jf. Assens-afgørelsen). Det gør ikke tingene mere smidige for virksomhederne eller lettere at gennemskue for naboerne.

Der er ikke tradition for større ændringer af lovforslag baseret på åbningsskrivelser, og det ender derfor nok desværre med endnu nogle lapper på en efterhånden uoverskuelig lovgivning, som i stedet burde være en hjælp til at sikre både virksomheder, naboer og miljøet imod uhensigtsmæssige beslutninger. ◀◀

Links til materialet på høringsportalen:

- [hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/64110](https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/64110)
- [hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/64098](https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/64098)



# ”Det var på en måde ligesom at træde ind i de voksne rækker”



Den afgående studenterrepræsentant i DdL-bestyrelsen, 24-årige Camilla Knudsen, tager nu hul på 9. semester – et semester, som egentlig skulle foregå på St. Croix, hvor hun sammen med to studiekammerater har planlagt at skulle i virksomhedspraktik. På grund af hele coronasituationen er det dog pt. uvist, hvornår de kan komme afsted. Foto: Jonas Krøner

**For at blive de studerendes repræsentant i DdL-bestyrelsen skal man være aktiv i FoFoDaLa. Hvad var det, der gjorde, at du i første omgang valgte at gå aktivt ind i de landinspektørstuderendes forening?**

”Jeg ville gerne gøre noget for studiet, fordi jeg godt ville give noget af det tilbage, som jeg selv har fået. For jeg oplevede selv at komme til at rigtig fedt studiemiljø, da jeg startede på landinspektøruddannelsen i Aalborg – til et studiemiljø, hvor der ikke er noget hierarki mellem nye og ældre studerende, men hvor alle snakker med alle, og hvor der bare er en rigtig god stemning. Det studiemiljø ville jeg gerne gøre mit til at bibeholde. Det var baggrunden for, at jeg blev aktiv i FoFoDaLa.”

**For to år siden bliver du så FoFoDaLas observatør i DdL-bestyrelsen. Kan du huske, hvordan det var at deltage i dit første bestyrelsesmøde i DdL?**

”Ja ... og jeg vidste faktisk ikke rigtig, hvad jeg gik ind til. Det var på en måde ligesom at træde ind i de voksne rækker. Både det, at jeg skulle flyve til København til mødet, og så mødeformen, som er mere formel, end jeg var vant til fra FoFoDaLas egne møder, og med nogle tungere emner på dagsordenen. Men de andre tog heldigvis rigtig godt imod mig.”

FoFoDaLas observatør i DdL-bestyrelsen de seneste to år, Camilla Knudsen, deltog i sit sidste bestyrelsesmøde i juni. Vi brugte anledningen til at spørge hende om, hvordan hun har oplevet det at sidde som de studerendes repræsentant i DdLs bestyrelse, om hvilke emner, der særligt har interesseret hende, og hvad hun personligt tager med sig videre af erfaringer fra bestyrelsesarbejdet.

.....

”Især synes jeg, det har været interessant at få indsigt i, hvordan foreningen fungerer set indefra. Og så har det bare været en god oplevelse, at jeg er blevet behandlet på lige fod med de øvrige medlemmer.”

*Camilla Knudsen, FoFoDaLa Aalborg*

.....

#### **Hvad hæftede du dig særligt ved i starten?**

”Til at begynde med var det hele nok lidt abstrakt for mig, for den måde DdL fungerer på og er struktureret på, er ret ukendt for os studerende, vil jeg sige, så det skulle jeg lige finde ud af. Og så blev jeg faktisk overrasket over det omfang, som foreningen har. Selvom vi er en lille faggruppe, så føles foreningen set fra min stol på mange måder stor med alle de aktiviteter, DdL er involveret i. Jeg havde ikke forventet, at hele setup’et var så professionelt og seriøst – men jeg kan selvfølgelig godt se, at det er sådan, det skal være, når man skal køre en forening med de opgaver og med et millionbudget.”

#### **Hvis du skal fremhæve et emne, som undervejs i særlig grad har optaget dig, hvad skal det så være?**

”Det må være arbejdet i forbindelse med den nye studieordning for uddannelsen. Her var det en fordel, at jeg havde min gang på uddannelsen, og derfor vidste noget fra begge sider. På den måde kunne jeg være bindeled mellem DdL og studienævnet. I det hele taget er det kommet

bag på mig, hvor meget uddannelsen fylder i bestyrelsesarbejdet. Jeg havde nok forestillet mig, at der ville være mindre fokus på uddannelsen, når først man er færdiguddannet, men hele vores fag udspringer jo af uddannelsen og er afhængig af, at uddannelsen er velfungerende, og det afspejler sig i bestyrelsesarbejdet – vi har ofte lige rundet problemstillinger i relation til uddannelsen.”

#### **Hvad tager du med dig videre fra din tid i bestyrelsen?**

”Jamen, jeg tager hele oplevelsen med. Især synes jeg, det har været interessant at få indsigt i, hvordan foreningen fungerer set indefra. Og så har det bare været en god oplevelse, at jeg er blevet behandlet på lige fod med de øvrige medlemmer. Jeg har følt, at de har lyttet til mig, hvis jeg har haft noget at byde ind med. Bestyrelsesarbejdet har bestemt ikke afskrækket mig fra at involvere mig i foreningsaktiviteter en anden gang.” <<

### **STUDERENDE I DDL-BESTYRELSEN**

FoFoDaLas repræsentant i DdL-bestyrelsen har observatørstatus. I praksis betyder det, at den studerende ingen stemmeret har, men bortset fra det deltager FoFoDaLas repræsentant på møderne på lige fod med de øvrige bestyrelsesmedlemmer, og med fuld indsigt i de sager, der behandles i bestyrelsen.

Der er kutyme for, at den studerende vælges skiftevis fra Aalborg og København. Fra efteråret 2020 er det Fie Kliving fra FoFoDaLa København, der træder ind som ny studenterobservatør i DdL-bestyrelsen.

Ordningen med at invitere en studerende med til bestyrelsesmøderne blev indført i 2002.

# Ny aftale skaber klarhed og åbenhed

Den danske Landinspektørforening og Praktiserende Landinspektørers Forening har indgået en leveranceaftale, som beskriver omfanget af den sekretariatsbistand, Praktiserende Landinspektørers Forening kan trække på. Aftalen ændrer ikke på den hidtidige praksis, men nu er der kommet papir på forholdet.

**M**an kan godt tjene to herrer på én gang. Det er sekretariatet i Den danske Landinspektørforening (DdL) beviset på. Sekretariatet betjener naturligvis foreningens egne medlemmer, bestyrelsen og foreningens udvalg, men derudover yder sekretariatet også bistand til Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF). Det drejer sig fx om planlægning og afvikling af bestyrelsesmøder og generalforsamling, udsendelse af nyhedsbreve og håndtering af kontingentopkrævning. Betjeningen af PLF har udviklet sig over tid, og det har i praksis vist sig at fungere fint. Derfor kan man med rette stille spørgsmålet, hvorfor der nu er indgået en egentlig leveranceaftale mellem de to foreninger?

”Vi gør det for at skabe klarhed og rene

linjer. Ligesom DdL har en administrationsaftale med IDA, som beskriver, hvilke ydelser DdL køber IDA til at levere, så er det også en fordel for DdL og PLF – som de to selvstændige foreninger de er – at have en formel aftale, der specificerer, hvad PLF køber DdL til at levere. Det har vi ikke haft hidtil, og det er der nu rådet bod på med denne leveranceaftale,” forklarer DdL’s sekretariatschef Kim Ingemann Christensen.

Med til historien hører, at PLF også trækker på de ydelser, som IDA leverer ifølge den administrationsaftale, der er indgået mellem DdL og IDA. Det fremgår bare ikke af aftalen, og derfor har det i princippet været uklart, hvad PLF kunne forvente af leverancer. Med leveranceaftalen er det hermed også præciseret, hvilke ydelser IDA leverer til PLF. Det har også betydning for økonomien.

”Alle har en interesse i, at betalingen

for bistand og leverancer er korrekt. Derfor er det godt, at vi har fået udpenslet ydelserne til PLF,” siger Kim Ingemann Christensen, der samtidig pointerer, at afregningen de to foreninger imellem lander på omtrent det samme niveau som hidtil. Den nye leveranceaftale har dermed ikke ændret nævneværdigt på den pris som PLF betaler for sekretariatsbistand og træk på IDA’s administration.

DdL-formand Torben Juulsager er godt tilfreds med den nye aftale. Han synes, sekretariatets todelte funktion hidtil har fungeret glimrende, men mener samtidig, at det er fint, at leverancerne til PLF med aftalen er blevet åbne og dermed synlige.

”Kim har i sin tid som sekretariatschef gjort en dyd ud af at skille tingene ad, så det bliver klart, hvilke ydelser DdL og PLF hver især får af sekretariatet. Det er



i den ånd, man skal se den nye leveranceaftale. Nu er leverancerne til PLF nedskrevet sort på hvidt, og det er altid godt at få den slags afklaret i fredstid – uden at jeg altså har nogen forventning om, at det gode samarbejde mellem foreningerne skal ændre sig,” siger Torben Juulsager.

Også PLF-formand Morten Ørtved er glad for leveranceaftalen.

”Det er fint for alle parter, at vi nu har fået nedfældet mange års praksis. Det vil også gøre det nemmere for nye kræfter at tage over, når det på et tidspunkt bliver aktuelt,” siger Morten Ørtved, der også er tilfreds med, at økonomien for foreningerne imellem med aftalen er blevet befæstet på det hidtidige leje.

#### BÅDE KONKRET OG FLEKSIBEL

Leveranceaftalen mellem DdL og PLF tager udgangspunkt i den eksisterende administrationsaftale mellem DdL og IDA, og strukturen i leveranceaftalen bygger derfor på en kendt skabelon. Men indholdsmæssigt, hvad er så det vigtigste i den nye aftale, efter sekretariatschefens vurdering?

”Det vigtigste er, at vi tydeliggør, hvad leverancerne til PLF omfatter. For sekretariatet er det også positivt, at det bliver synliggjort, hvad sekretariatet i den forbindelse leverer,” siger Kim Ingemann Christensen, og henviser her til DdL-vedtægternes § 18, stk. 4, som blot lakonisk konstaterer følgende: *Sekretariatets funktioner fastsættes efter nærmere aftale i bestyrelsen.* Denne helt overordnede bestemmelse er med leveranceaftalen nu blevet konkretiseret i forhold til sekretariatets betjening af PLF.

Uanset leveranceaftalens præcisering af leverancer til PLF, så er fleksibilitet fortsat et nøgleord i det daglige samarbejde mellem DdL og PLF.

”Aftalen tager hensyn til, at der fx kan være en del udsving i, hvor mange klagesager, der kommer til Honorarudvalget, og som sekretariatet dermed skal håndtere. Derudover er verden ikke uforanderlig, heller ikke inden for vores område, og hvis eksempelvis SUT (Skel Under Tilblivelse – red.) falder bort, så må vi revidere aftalen på det punkt,” konstaterer Kim Ingemann Christensen, der

understreger, at samarbejdet om leverancer kun kan fungere optimalt med en god portion tillid og smidighed fra alle parter. En pointe som PLF-formanden er helt enig i.

”Det er som sagt fint, at praksis nu er nedskrevet, men for at samarbejdet kan fungere så godt som muligt, er det fortsat vigtigt, at ingen af parterne går i for små sko,” understreger Morten Ørtved. ◀◀



#### KORT OM AFTALEN

PLF har ikke eget sekretariat. Foreningen køber sekretariatsbistand hos DdL, hvis sekretariat dermed betjener begge foreninger. Leveranceaftalen præciserer, hvilke leverancer PLF's bestyrelse, udvalg og firmamedlemmer køber sig til hos DdL – og dermed også hos IDA. Blandt ydelserne kan nævnes:

- Sekretariatet arrangerer og deltager i bestyrelsesmøder, tager referat og arkiverer materiale.
- Sekretariatet / IDA bistår med det praktiske ved afholdelse af møder i PLF's Forhandlingsudvalg og Geodataudvalg.
- Sekretariatet håndterer udsendelse og arkivering af formandens nyhedsbreve.
- Sekretariatet håndterer klager til Honorarudvalget. Aftalegrundlaget er 10 sager om året.
- Sekretariatet står for det praktiske i forbindelse med PLF's årlige generalforsamling.
- Sekretariatet udarbejder udkast til foreningsbudget, hvorudfra PLF's kontingentsum fastlægges.
- IDA udarbejder kvartalsvise driftsregnskaber samt årsregnskab. Sekretariatet tjekker regnskaberne, håndterer ekstern og politisk revisor, indhenter underskrifter og arkiverer.
- Sekretariatet konterer fakturaer, rejseafregninger etc., som bogføres af IDA's økonomiafdeling.
- Sekretariatet fordeler årets kontingentsum ud fra firmaernes indberetninger.
- Sekretariatet registrerer PLF-firmaernes medarbejdere i forhold til gruppelevsordningen i PFA, og varetager kontakten til pensionselskabet.
- Sekretariatet / IDA leverer bistand ved overenskomstforhandlinger, herunder ved gennemførelse af afstemninger blandt PLF's medlemsvirksomheder.

Leveranceaftalen er gældende pr. 1. januar 2020.

# Hvad er en ”blød by”?

Den nye bog BLØD BY handler om tæthed, mangfoldighed og nærhed i vores byer. I bogen kommer forfatteren, den skotske arkitekt David Sim, med en lang række eksempler på begrebet ”blød by”. Bogen har forord af Jan Gehl.



**O**veralt i verden udfordres store byer af tre hovedproblemer: Trængsel og segregering, klimaforandringer samt hurtigt voksende urbanisering. Dette fører til, at mange skal bo på mindre plads og depression og ensomhed sammen med biltransport truer byudviklingen, og fremmer indendørs byliv. Bogen BLØD BY beskæftiger sig med disse udfordringer og betegnelsen ”blød by” skal ses som et modtræk til denne udvikling.

Bogens forfatter, David Sim, har 25 års tegnestuearbejde, og han sammenfatter i bogen sine erfaringer fra rådgivnings- og udviklingsopgaver fra hele verden. Han blev ansat hos Jan Gehls tegnestue i 2002, og har siden arbejdet med byudvikling og formgivning af det fysiske miljø.

Bogen fokuserer på, hvordan byplanlægningen og bygningsudformningen kan omorganisere menneskelige aktiviteter i byen. I stedet for at fremme konflik-

ter og adskillelse skal initiativer omkring den bløde by fremme udviklingen af hverdagslivet for at opnå en bedre livskvalitet.

Den bløde by skal fremme modtagelighed, rummelighed, være smidig og resilient (modstandsdygtig, red.). Den skal fremme velbefindende og deling af ressourcer og have en menneskelig skala samt appellere til sanserne og indoptage stilhed og tillid. Og fremfor alt drejer det sig om økologi – at leve med det lokale vejr og have et lavt klima- eller CO<sub>2</sub>-aftryk.

Med disse ambitioner gennemgår bogen minutløst og konkret, hvordan man laver byrum, bygninger og boliger, der fremmer godt naboskab. Og videre hvordan boligblokke samles med frirum og læ i solskin for vinden og med konkrete eksempler på, hvordan forskellige bygningsformer giver den samme tæthed, men skaber forskellige forudsætninger for lokale naboskaber og livskvalitet.

Bogen opregner en række eksempler fra praksis med gode løsninger på for-

skellige typer af uderum og skabelse af grønne frirum uden at disse ”indhegnes” og lukkes af. Med grundige eksempler vises, hvordan ”åbne stuetager” kan skabe liv og hvordan tagflader kan skabe grønne og oplevelsesmættede udgik og opholdsrum.

Bogen giver også mange gode eksempler på, hvordan man kan forme flerbogejendomme, udvikle alternative boformer på et bæredygtigt grundlag og udvikling af smarte teknologier samt en CO<sub>2</sub>-reducerende infrastruktur som betyder, at såvel nye som omdannede ejendomme kan fungere således, at både kommende brugere og beboere samt ikke mindst investorerne kan finde interesse for den bløde by.

Mobiliteten og opgaven med at komme omkring og videre ofres en særlig opmærksomhed i bogen og der gennemgås – igen med eksempler – hvordan den menneskelige dimension er afgørende ved design af snitflader mellem vandring, cykling, individuelle biler/el-enheder samt offentlig transport kan

optimeres. I denne forbindelse er der eksempler på, hvordan der laves gangvenlige bygninger og god tilgængelighed for cykler og småkøretøjer.

#### KØBENHAVN DOMINERER

Bogen rummer eksempler fra mange steder i den vestlige verden, men flest eksempler er dog hentet fra København og Skandinavien. En fascination af den nordeuropæiske samfundsmodel og aktuelle byudvikling synes at gennemsyre bogens udvælgelse af eksempler. Bogens mange eksempler viser, at København ikke er ene om at have udviklet sine industriarealer og havneområder fra gamle nedslidte områder til nye flotte boligområder med rekreative områder og kontorbygninger. Men København har på sin særlige måde gjort sig fortjent til betegnelsen "blød by".

Bogen afsluttes med en opsamling af ni kriterier for et tæt bymiljø, der er godt at bo i:

Forskellige bygningsformer, forskellige

uderum, fleksibilitet, en menneskelig skala, gangvenlighed, en følelse af kontrol og identitet, et behageligt mikroklima, mindre klimaftryk og større biodiversitet.

Det er en bog, som er dejlig at læse, og som giver nogle gode vinkler og anbefalinger til fremtidens byer.

Og så lige et par ord om ejendomsudvikling i den bløde by. Den moderne bløde by fordrer også fokus på ejerformer og ejendomsdannelse, stedbestemte rettigheder og lokal by- og selvforvaltning med grundejerforeninger, kvarterforeninger og ejerforeninger. Når bogen læses med "landinspektør-briller" ser man forude store og spændende faglige udfordringer med at skabe den blandede by med multifunktionel bygningsanvendelse og varierede og attraktive rum, og danne de ejendomsretlige strukturer der gør den "bløde by" bæredygtig.

Bogen bør være obligatorisk pensum på uddannelser for landinspektører, arkitekter, bygningsingeniører og andre planlæggeruddannelser. <<

Note:

Bogens analyser og budskab er skrevet inden coronakrisen udfordrede vores tætte bysamfund. Det er dog anmelderens oplevelse, at udfordringerne med COVID-19 kun gør det endnu mere interessant at designe og udvikle den menneskelige og sunde by.

**Blød by** af David Sim.

Strandberg Publishing, juni 2020.

248 sider.

Pris: 299,95 kr.

## Kontakt for yderligere oplysninger og tilbud:

DG Media as

Tlf. 3158 8404

epost@dgmedia.dk

www.dgmedia.dk

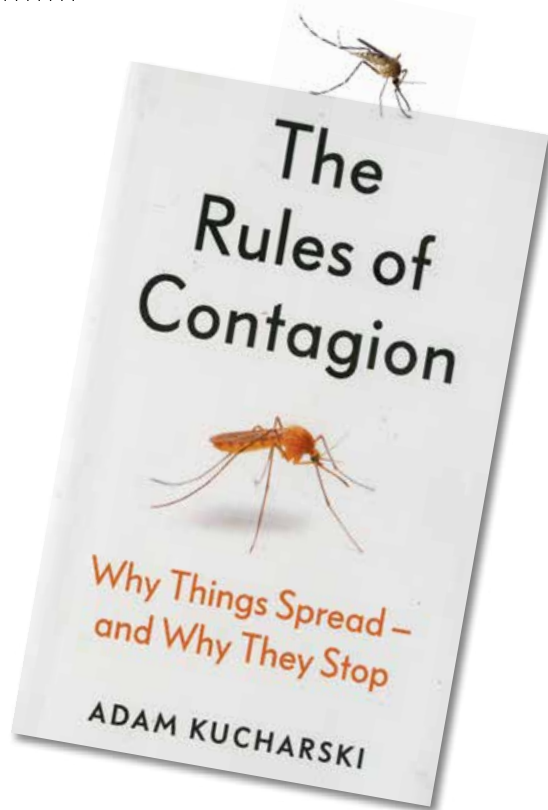
Annoncering i

# Land inspektøren



# Hvordan spredes smitte?

Teorier om smittespredning mv. er pga. coronakrisen højaktuelle. Men teorierne kan også anvendes i forbindelse med fx (mis)information og ansvarlig brug af data. Bliv klogere i ny bog om emnet.



**S**iden corona-udbruddet blev globalt har vi alle måttet lære nye ord: Covid-19, smittespredning, superspredere, smittetryk, smittekurver, flokimmunitet, dødsrater, progressionskurver m.m. Oven på coronakrisen og hjemmearbejde blev jeg nysgerrig på, hvordan smitte spredes og måske nok så meget, hvordan smittespredning stopper.

Jeg har tidligere arbejdet lidt med sundhed og GIS, da jeg var ansat i Viborg Amt, ligesom jeg i forbindelse med MTM-uddannelsen i Geoinformatik har hørt en gæsteforelæser fortælle om emnet virus (ebola og forkølelse) og spredning. Men ellers har min viden om smittespredning været generel og forholdsvis begrænset.

På internettet findes der en masse om emnet, men enten er det meget generelt eller også er det specialiseret og svært tilgængeligt, hvis man ikke kender de basale begreber. Jeg gik derfor på jagt efter litteratur om emnet, og en af de bøger, der dukkede op gentagne gange er "The Rules of Contagion" af den britiske forsker Adam Kucharski. Bogen – der har undertitlen *Why Things Spread and Why They Stop* – udkom lige før coronakrisen blev global, og risikoen for en pandemi er kun noget, der optræder kort i bogens afslutning.

## MEGET MERE END SUNDHED

Udover at bogen er godt formidlet, er den interessant, fordi den ser langt bredere på smitte end som noget, der kun har med sygdomme at gøre.

Teorierne om smittespredning, begrænsning af smitte ved et udbrud og smitteopsporing har en langt bredere anvendelse, end man måske umiddelbart skulle tro. De kan og bliver også anvendt i forbindelse med finansielle kriser, computervirus, misinformation, begrænsning af vold og sociale relationer.

Et af de centrale begreber på området er spredningsfaktoren – på engelsk *reproduction number* og derfor omtalt som R. Hvis R er under 1 uddør spredningen af sig selv. Hvis den er over 1, er der en risiko for en epidemi. Det der mangler i de populære forklaringer er, at R er sammensat af flere elementer:

- Varigheden (hvor længe smitter en person)
- Mulighederne for spredning (fx sex for HIV)
- Sandsynligheden for smitte (er smitten meget smitsom som fx mæslinger)
- Modtageligheden for smitte hos modtageren

Det er ikke alle elementerne, det er

muligt at "skrue på" og i mange lande har man valgt at fokusere på at reducere muligheden for spredning. Covid-19 har, ud fra det jeg har kunnet finde frem til, en R-værdi på mellem 2,2 til 2,7. Mange steder er det lykkedes at få tallet ned omkring 1 med de restriktioner, der er indført. Hertil kommer dog også et andet element, nemlig begrebet superspredere, da man har opdaget, at det i nogen sammenhænge er forholdsvis få personer, der står for en meget stor del af smittespredningen og kan man reducere dem, så har man gjort meget for at reducere smitten. Det er bl.a. derfor, at diskoteker m.m. alligevel ikke bliver åbnet herhjemme i fase 4.

Selvom bogen er på engelsk, er den letlæst og den kan anbefales, da den rummer stof til eftertanke – ikke kun om Covid-19, men også om sociale medier, ansvarlig brug af data og misinformation. Mon ikke vi her i efteråret kommer til at høre en del til sidstnævnte i forbindelse med præsidentvalget i USA. ◀◀

**The Rules of Contagion**  
af Adam Kucharski  
Basic Books, februar 2020.  
352 sider.  
Pris: 274,95 kr.

# FOFODALA NYT!

**FOFODALA NYT»** De landinspektørstuderendes egen side. Her er der plads til at fortælle om, hvad der aktuelt sker på uddannelsen – stort som småt – set fra de studerendes perspektiv. Det giver alle læsere, også dem der ikke længere har føling med uddannelsen, mulighed for at få et indblik i, hvad der rører sig på studiet. Siden skrives skiftevis af studerende fra Aalborg og København.

## Nedlukning af Aalborg Universitet

Efter et veloverstået første semester opstod situationen, hvor Covid-19 fik stor indflydelse på universitetet. Både kurser og gruppearbejde skulle nytænkes, og der skulle findes nye løsninger, så det kunne fungere så optimalt som muligt. Alting blev vendt på hovedet, og medførte derfor at forelæsninger skulle gennemføres hjemmefra igennem PowerPoints og med digitale virkemidler. Derfor kunne mange erfaringer fra 1. semester vedrørende forelæsninger og gruppearbejde ikke rigtig tages med videre på 2. semester. Her kom der dog mange nye erfaringer for, hvordan det kan løses med andre metoder og skabe nogle rammer der er optimale.

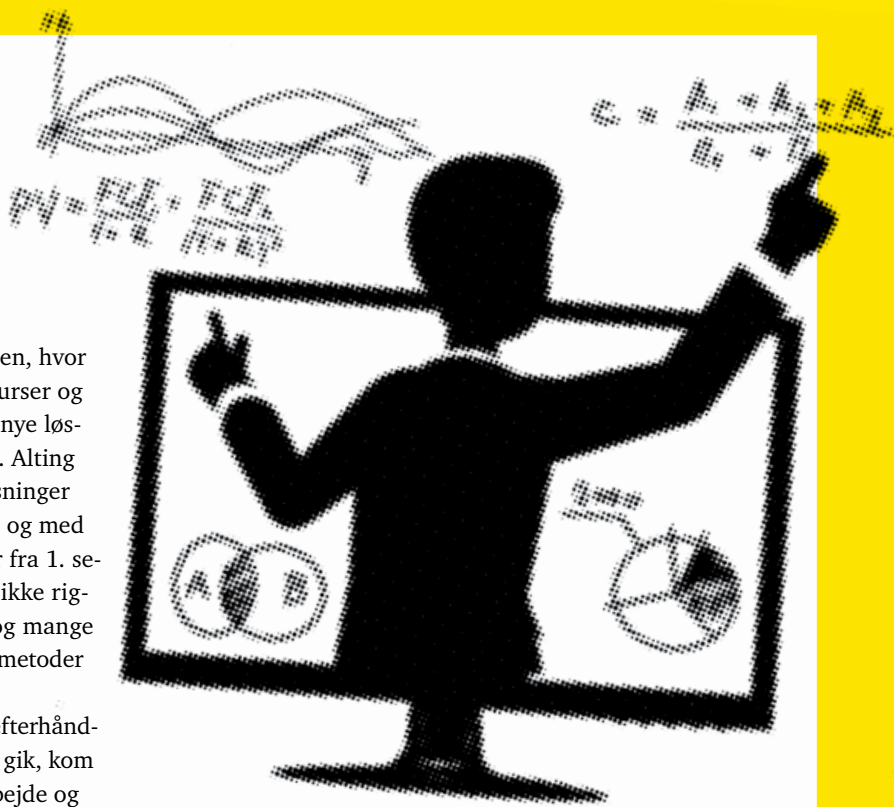
I starten var situationen meget omvæltende, men efterhånden kom der mere og mere styr på tingene. Som tiden gik, kom der samtidig også en ny rutine i forhold til gruppearbejde og de mange forelæsninger. Efter nogle måneder fungerede livet på universitetet ret fornuftigt på trods af den ellers svære situation. Dog kom der igen nogle udfordringer henimod slutningen af semestret, hvor der ventede eksaminer i de tre kurser: Geografisk Informations Teknologi, Juridisk og Geografisk Analyse af Områder og Kalkulus samt mundtlig eksamen i semesterprojektet. På grund af Covid-19 blev rammerne for eksaminerne også lavet helt om i forhold til 1. semester. Der blev derfor sat fokus på spørgetimer op til eksamen, så der kom styr på, hvordan det hele skulle foregå. Det var dog meget anderledes at skulle sidde hjemmefra og tage sine eksaminer, da der ikke var den samme kontakt med eksaminator og censor, som ved tidligere eksaminer.

Til gengæld er der mange erfaringer, som kan tages med

### NY HJEMMESIDE SNART I LUFTEN»

FoFoDaLa har i mange år haft en forældet og usammenhængende hjemmeside, som var besværlig at holde opdateret, grundet de mange tiltag der ikke længere gav mening. Foreningen besluttede, at der skulle gøres noget herved, og har i år arbejdet på at få en ny hjemmeside op at køre.

Den nye hjemmeside vil kun indeholde relevant information



videre til de næste semestre vedrørende planlægning og gruppearbejde. Eksempelvis erfaringer om, hvordan gruppearbejdet på universitetet kan gøres hjemmefra gennem videoopkald. Her skabes en fornuftig løsning, hvis gruppemedlemmer eksempelvis ikke kan være til stede på universitetet. Ligeledes kan forelæsninger også udføres digitalt på en velfungerende måde, hvis der skulle opstå et behov for at tage denne metode i brug.

/Marko Birk Nielsen, 3. semester

for vores sponsorer, herunder billeder af både tidligere og nuværende studerende, foreningernes vedtægter, æresmedlemmer og kontaktinformation. Således vil alt intern information til de aktive medlemmer udelukkende blive formidlet ud gennem andre platforme. Hjemmesiden forventes at gå i luften i løbet af efteråret.

/Jonas Højberg, 7. semester



DdL-bestyrelsen ønsker åbenhed om emner, der behandles på bestyrelsesmøderne. Bestyrelsen

Plus'-siden her i foreningens fagblad er et udtryk for denne åbenhed. Siden skrives på skift af bestyrelsens medlemmer.

## ►► Opmærksomhed på COVID-19

Bestyrelsen er meget opmærksom på, hvilken indflydelse COVID-19 har på foreningens medlemmer. Der har været gennemført en række analyser/spørgeskemaer for at se, hvilken indflydelse situationen har på både firmaernes tilstand, arbejdsløshed, arbejdsmiljøet mm. Vi er ikke i tvivl om, at der har været udfordringer rundt omkring på både offentlige og private arbejdspladser. Interessant nok bliver der meldt om travlhed og høj produktion på arbejdspladserne – både privat og offentligt, hvilket sammen med trenden om at arbejde hjemmefra har været positivt. Der har været enkelte opsigelser, men professionen er som helhed ikke hårdt ramt.

Bestyrelsen har besluttet at følge situationen tæt i det kommende halvår således, at der eventuelt kan ageres på kort bane. Derfor kan medlemmer i 2. halvår forvente at blive kontaktet på mail for yderligere spørgsmål.

## DRØFTELSE AF FORENINGEN SOM EN FAGFORENING

I juni afholdt bestyrelsen og ALF-ledelsen et seminar om DdL som fagforening. Emnerne var mange, men gennemgående tema var en evaluering af det nuværende set-up. Hvad skal vi gøre bedre, hvad skal vi gøre mere af og hvordan ser fagforeningsdelen ud i DdL i fremtiden?

Det var et rigtigt godt møde med megen debat – sådanne debatter udløser ofte en yderligere diskussion af foreningens fremtid og organisering som helhed. Vi havde inviteret professor Henning Jørgensen fra Center for Arbejdsmarkedsforskning, AAU, til at fremprovokere holdninger og udstille os, hvilket lykkedes meget godt. Børge Jørgensen, direktør i Dyr lægeforeningen, deltog som facilitator i den efterfølgende proces. Dyr lægeforeningen er meget sammenlignelig i størrelse, organisation, forholdet mellem private (herunder både virksomhedsejere, partnere og ansatte i bred forstand) samt offentligt ansatte.

Udkommet af drøftelserne var en hel række emner, som skal drøftes nærmere i den kommende tid samt en række tiltag, der skal gøre os klogere på retning og indhold af fagforeningsdelen. Et af tiltagene er muligheden for at få tilbagemelding fra medlemmer om den fremtidige linje. Så har du som medlem noget på hjerte om varetagelse af medlemmernes interesser på fagforeningsdelen, er du velkommen til at kontakte os i bestyrelsen.



## FREMtidIGE UDENLANDSKE SAMARBEJDER

Bestyrelsen har drøftet de internationale samarbejder – herunder hvor mange kræfter (læs: ressourcer i det hele taget) der skal lægges i dette. Foreningen har ansvaret for det nordiske Ombudsmandsmøde i 2020, som er udsat til 2021. Her vil bestyrelsen gerne drøfte aktualitet, og hvad et fremtidigt samarbejde skal indeholde. Det internationale arbejde skal gerne give resultater, som kan anvendes i foreningen og professionen.

## KAPITALFORVALTNING

I den senere tid har Danske Bank udmærket sig i medierne ved nogle tvivlsomme sager, som bestyrelsen selvfølgelig ikke kan sidde overhørig. Danske Bank forvalter i dag foreningens formue, og disse lidt trølse sager skal drøftes yderligere. Det betyder, at foreningen vil diskutere etik i kapitalforvaltning, og hvilke kriterier vi med fordel kan kræve af forvaltningen. Det er selvfølgelig ikke med en ren filantropisk tilgang, da vi som bestyrelse har ansvaret for, at pengene også forvaltes ud fra et økonomisk synspunkt.

## JORDFORDELINGSKONFERENCE

Mange arrangementer har været aflyst pga. situationen med COVID-19. Det har også betydning for en jordfordelingskonference, som DdL planlægger at arrangere. Det er et vigtigt signal, at foreningen afholder en konference om et af professionens højaktuelle faglige emner. Samtidig har Efteruddannelsesudvalget tilrettelagt et efteruddannelsesstilbud om netop jordfordeling, så foreningen skal anvende en konference til at synliggøre professionen, og invitere mulige samarbejdspartnere ind i "folden". Arbejdet med at planlægge konferencen fortsætter i andet halvår af 2020.

# 3% på lønkontoen. Hvordan kan det lade sig gøre?

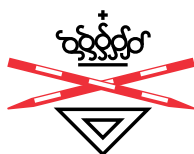
Læs mere  
om dine fordele  
som medlem af DdL  
i en bank, du ejer:

[lsb.dk/ddl](http://lsb.dk/ddl)

Man skal vist eje sin egen bank for at få de fordele. Og det er ikke helt forkert. Når Lån & Spar giver 3%\* i rente på lønkontoen, er det ikke, fordi vi er bedre venner med Nationalbanken end andre banker. Det er fordi, vores ejerkreds mener, at vi skal tilbyde medlemmer af DdL særligt favorable vilkår. Selv i en tid, hvor renten ellers er negativ.

Lån & Spar er ejet af bl.a. DdL. Er du medlem, ejer du os. Derfor får du højere rente, bedre vilkår og en bestyrelse, der til hverdag varetager dine interesser som lønmodtager.

Giver det mening? Ring 3378 1924  
– eller gå på [lsb.dk/ddl](http://lsb.dk/ddl) og book et møde.



3% i rente på op til 50.000 kr. kræver medlemskab af DdL og afsluttet uddannelse. Indestående over 50.000 kr. forrentes med 0%. Du skal samle hele din privatøkonomi hos Lån & Spar (LSBprivat er en del af en samlet pakke af produkter og services, som din økonomi kredittvurderes ud fra) Rentesatserne er variable og gælder pr. 9. maj 2019. Du behøver ikke flytte dine realkreditlån. Men evt. ændringer og nye realkreditlån skal gå gennem Lån & Spar og Totalkredit – se alle vilkår på [lsb.dk/medlemsvilkaar](http://lsb.dk/medlemsvilkaar).



## Lån & Spar

# ”Det er bare megafedt at komme i gang”

Nyuddannede Nanna Vinther Poulsen sikrede sig allerede i marts sit første job som landinspektør hos LIFA A/S i Odense. Nu glæder hun sig til at omsætte teorien fra studiet til praksis.

**Du er nyudklækket kandidat fra denne sommer, og har nu taget hul på dit første job som landinspektør. Hvordan gik det til, at du havnede hos LIFA A/S?**

Jeg søgte uopfordret job hos LIFA tilbage i februar, og skrev under på kontrakten i marts. At det lige blev LIFA skyldes både, at jeg har fået et godt indtryk af firmaet gennem FoFoDaLa's virksomhedsbesøg, men især, at en af mine studiekammerater har været rigtig glad for at være i praktik i LIFA, og det som hun fortalte, lød bare rigtig godt.

**Har det hele tiden været din plan, at du skulle ud at arbejde i en landinspektørvirksomhed?**

Da jeg startede på studiet, vidste jeg faktisk ikke så meget om, hvad landinspektører laver. Jeg syntes bare, at det lød som en rigtig spændende uddannelse med en stor bredde og med spændende fremtidsmuligheder. I løbet af studietiden har jeg gennem studiejobs og praktikophold snuset til forskellige sider af faget, men ikke i en landinspektørvirksomhed, så jeg besluttede mig for, at jeg gerne ville starte min karriere med ”klassisk” landinspektørarbejde.

**Hvad har det givet dig, at du har haft relevante studiejobs?**

Jeg har fået noget god erfaring om faget, og så betyder det også, at jeg har prøvet at mærke, hvordan en arbejdsplads i praksis fungerer med journal-systemer, timeregistrering osv.

**Nu er det stadig helt nyt for dig, men hvordan har det været at starte i dit nye job?**

Det har været megafedt, og levet op til alle mine forventninger. Folk har taget rigtig godt imod mig, og jeg har inden for den første uge allerede været med på forskellige opgaver, bl.a. en skelfastlæggelse, og i morgen skal jeg med på en bygningsafsætning. Det er planen, at jeg skal hele den matrikulære palette rundt, og på sigt vil det være naturligt at gå efter at få beskikkelse. Lige nu er det bare megafedt at komme i gang, og at kunne omsætte teorien fra uddannelsen til praksis.

**Hvad glæder du dig allermost til?**

At få mere erfaring, og at lave mine egne sager. Og lære mine nye kolleger bedre at kende! ◀◀



## BLÅ BOG

Nanna Vinther Poulsen, 24 år, fra Aalborg. Nu bosat i Odense. Sin fritid bruger hun bl.a. på at spille badminton i Dalum Hjallese.

### Job og uddannelse:

- Fra 1. august 2020: Landinspektør, LIFA A/S Landinspektører, Odense.
- 2019 - 2020: Studentermedhjælper i Aalborg Kommune – Kollektiv Trafik.
- 2019: Studentermedhjælper, COWI – Planlægning og trafik.
- 2016 - 2018: Målemedhjælper, Mariagerfjord Vand A/S.
- 2015 - 2020: Landinspektørvidenskab, Aalborg Universitet, Aalborg – cand. geom. med specialisering i Arealforvaltning / Land Management. Speciale om erstatning ved naboretlige gener. Praktik på 9. semester i Vejdirektoratet – Plan og Myndighed. Mentor for nye landinspektørstuderende.



DEN DANSKE LANDINSPEKTØRFORENING  
KALVEBOD BRYGGE 31  
1780 KØBENHAVN V



TELEFON: 38 86 10 70 · MAIL: DDL@DDL.ORG · HJEMMESIDE: LANDINSPEKTØREN.DK · CVR-NR. 15 26 89 13

**Sekretariat:**

Sekretariatschef Kim Ingemann Christensen: kic@ida.dk  
Sekretær Vibeke Bo: vbc@ida.dk  
Redaktør Torben Lund Christensen: tlc@ida.dk

**Rådgivning om løn- og ansættelse, karriere, arbejdsmiljø mv.:**

Telefon: 3318 4848  
Hjemmeside: ida.dk/kontakt  
(Rådgivningen udføres af IDA's konsulenter på vegne af DdL)

**Akademikernes A-Kasse:**

Telefon: 3395 0395  
Mail: kontakt@aka.dk  
Hjemmeside: aka.dk

**Danica Pension:**

Telefon: 7011 2525  
Hjemmeside: danicapension.dk

LinkedIn og Facebook: Den Danske Landinspektørforening



*Vil du vandre i  
Nordby Bakker eller*



*Nyde Marielysts  
sandstrande?*

*Så lej et af ALF's sommerhuse på Samsø eller Falster.  
Tjek landinspektøren.dk under Fordele*

## EFTERUDDANNELSESKURSER

**Ejerlejligheder – Ny lov og nyeste praksis**

Mandag den 7. september 2020

Vejle Center Hotel

Pris: 3.400 kr. + moms, for medlemmer af DdL og IDA  
(3.700 kr. + moms for øvrige deltagere)

Frist for tilmelding: 3. september 2020

Arrangementsnummer: 336809

OVERTEGNET  
VENTELISTE**Planlægning for kystbeskyttelse og oversvømmelse**

Torsdag den 24. september 2020

Vejle Center Hotel

Pris: 3.400 kr. + moms, for medlemmer af DdL og IDA  
(3.700 kr. + moms for øvrige deltagere)

Frist for tilmelding: 23. august 2020

Arrangementsnummer: 334894

**Multifunktionel jordfordeling – modul 1**

Mandag den 28. september - tirsdag den 29. september 2020

Torvehallerne, Vejle

Pris: 7.300 kr. + moms, for medlemmer af DdL og IDA  
(7.800 kr. + moms for øvrige deltagere)

Frist for tilmelding: 24. september 2020

Arrangementsnummer: 336871

**Vejloven**

Onsdag den 26. oktober 2020

Vejle Center Hotel

Pris: 3.400 kr. + moms, for medlemmer af DdL og IDA  
(3.700 kr. + moms for øvrige deltagere)

Frist for tilmelding: 25. september 2020

Arrangementsnummer: 335577

**Miljøvurdering af planer og programmer**

Torsdag den 19. november 2020

Torvehallerne, Vejle

Pris: 3.400 kr. + moms, for medlemmer af DdL og IDA  
(3.700 kr. + moms for øvrige deltagere)

Frist for tilmelding: 2. oktober 2020

Arrangementsnummer: 336757

Tilmelding til kurser skal ske på DdLs hjemmeside  
<http://landinspektoren.dk> eller tlf. 3318 4818. Læs mere om  
kurserne på hjemmesiden under 'Fagligt' og 'Efteruddannelse'.

## NYT JOB

**ERIK SKIBSTED** er pr. 1. marts 2020 ansat i Lemvig Kommune.**JAKOB HØJBERG THOMSEN** er pr. 1. april 2020 ansat  
hos Landinspektør Nord A/S.**KATHRINE STELSIG LILLELUND** er pr. 1. juni 2020 ansat  
hos Better Energy Management A/S.**BO MØRKBÆK** er pr. 1. juni 2020 ansat i Banedanmark.**FREDERIK SEERUP HASS** er pr. 1. august 2020 ansat

på Aalborg Universitet, København.

**CAMILLA PAGEL JENSEN** er pr. 1. august 2020 ansat  
hos Landinspektør Vest ApS.**NANNA VINTEH POULSEN** er pr. 1. august ansat  
hos LIFA A/S Landinspektører.**CAMILLA GSTIR-SVENSTRUP** er pr. 3. august 2020 ansat  
hos Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe Aps.**ALF ALLAN AGUAYO THOMSEN** er pr. 3. august 2020 ansat  
hos Geopartner Landinspektører A/S.**MOHAMMAD SEAM AKBAR** er pr. 5. august 2020 ansat i Cowi A/S.**MICHELLE BENJAMINSEN** er pr. 17. august 2020 ansat  
hos Landinspektørfirmaet Bonefeld & Bystrup A/S.**JONAS SØBY PEDERSEN** er pr. 1. september 2020 ansat  
hos Geopartner Landinspektører A/S.**CARL FREDERIK BIEHL WIBRAND** er pr. 1. september 2020 ansat  
hos Landinspektørfirmaet LE34 A/S.**NICOLAI BILLESKOV JUULSAGER** er pr. 1. september 2020 ansat  
hos Geopartner Landinspektører A/S.**RIKKE BODE POULSEN** er pr. 1. september 2020 ansat  
hos LIFA A/S Landinspektører.**MARIE DALUM HERNØ HANSEN** er pr. 1. september 2020 ansat  
hos Landinspektør Anders Dalum Hansen.**ANDREAS THYBO** er pr. 1. september 2020 ansat  
hos LIFA A/S Landinspektører.

## NYE BESKIKKELSER

Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet har meddelt beskik-  
kelse som landinspektør til:**KATHRINE PINHOLT**, Bredsten, den 16. juni 2020**MALENE LOUISE MØLBAK**, Greve, den 26. juni 2020

## RUNDE FØDSELSDAGE

**60 år:**

Svend Elgaard, Silkeborg, 8. september

Kåre Christensen, Ryomgård, 27. september

**70 år:**

Niels Otto Haldrup, Frederikshavn, 9. september

Kristian Svendsen Hjorth, Højslev, 26. september

Marianne Bo, Kongens Lyngby, 28. september

Asger Sonne Kristensen, Silkeborg, 2. oktober

**75 år:**

Herman Hansen, Årre, 15. oktober

**80 år:**

Walter Leopold Harenberg, Nakskov, 9. september

Hans Brigsted, Hillerød, 3. oktober

## DØDSFALD

• Den 13. april 2020 døde landinspektør  
Lars Faartoft, Rudkøbing• Den 13. maj 2020 døde landinspektør  
Benny Bøggild Eriksen, Skødstrup

• Den 3. juni 2020 døde landinspektør Finn Nielsen, Odense

Klummen skrives på skift af tre landinspektører: Line Hvingel, projektleder i Kommunernes Landsforening – Anne Kristine Munk Mouritsen, områdechef i Geopartner Landinspektører A/S – Kim Ingemann Christensen, sekretariatschef i DdL. Skribenterne har frie tøjler til at kaste sig over emner, så længe det på den ene eller anden måde kan relateres til faggruppen.



Anne Kristine Munk Mouritsen

## Den beskikkedes hverdag på balancebrættet



En projektleder beskrives typisk som én, der skal være loyal overfor firmaet, kunden, projektmedarbejdere og sig selv eller som én, der skal have styr på ressourcerne; tid, kvalitet og pris. Begge modeller kan jeg hente inspiration fra, men som beskikket landinspektør supplerer jeg gerne med en beskrivelse af min hverdag med afsæt i de tre fundamentale og modsatrettede vektorer; stat, marked og civilsamfund. De tre vektorer trækker og rykker nemlig i mig og udgør mit daglige mulighedsrum for beslutninger og handlinger.

*Staten* er i min hverdag repræsenteret ved Geodatastyrelsen, Tinglysningen, kommunerne, lovgivningen og monopolet/landinspektøransvaret. Logikken i staten er juridisk og principiel. Fokus er på at opretholde valide ejendomsregistre og det handler om overholdelse af regler, rettigheder og pligter.

*Markedet* består af de private landinspektørfirmaer for så vidt angår monopolarbejdet, men en meget større arena, hvad angår den samlede butik. Et (landinspektør)firma eksisterer så længe, det har noget at tilbyde kunderne. Markedet er der, hvor der tjenes penge. Logikken er målstyret og maksimering af indtjening er i fokus. En aktivitet skal kunne betale sig og derfor er der fokus på effektivitet og rentabilitet.

*Civilsamfundet* er ikke sat i verden for at tjene penge. Det er de dele af samfundet, der ikke er motiveret af profit. Det repræsenteres i min hverdag på arbejdet af klanen, fællesskabet og sammenholdet med kollegerne og vel også her; landinspektøransvaret. Logikken er her loyalitet, kærlighed, fællesskab og pligt. Her har hverken stat eller marked kontrol og dog; hvis jeg ikke lever op til god landinspektørsik kan staten gribe ind og tage beskikkelsen fra mig, og hvis jeg er en dårlig kollega, kan firmaet smide mig ud af fællesskabet.

Danmarks første landinspektører blev udnævnt 1768. De var embedsmænd ansat ved staten. Deres hverdag var helt sikkert præget af de tre vektorer på en helt anden måde end min. Siden er professionen gradvist blevet privatiseret, men forsøgt styret af staten gennem et monopol. Til monopolet blev knyttet regler om landinspektøransvar og -sik med henblik på at bevare en del af magtbalancen i systemet. Når der liberaliseres, må den beskikkede landinspektør ændre på vægten i forhold til de tre aktørers trækraft – ellers vil han/hun miste balancen. Derfor bliver kunderne behandlet bedre og anderledes i dag end tidligere og derfor er priserne siden ophævelsen af honorarreglerne faldet til en brøkdel.

De seneste 15 år har jeg befundet mig som beskikket landinspektør i forskellige firmasammenhænge og jeg har i forbindelse med min MBA-uddannelse snakket med flere store og mellemstore landinspektørfirmaer. Grundlæggende er udspændtheden den samme: Vi skal levere en sag til staten uden fejl, hurtigt og billigt i markedet og vi skal bevare vores personlige

integritet og like-ability i forhold til kolleger, kunder, kunders nabo mv. Det er o.k. Det opslidende, synes jeg, er en stadig mere rigid varetagelse af værdierne og øgede konflikter internt hos de tre forskellige kræfter.

For statens vedkommende gælder fx, at styrelserne ikke altid er enige. Officielt må de imidlertid ikke være uenige og derfor kastes det tilbage til mig at klage. Jeg skal blive i silosystemet og må ikke hente hjælp fra Geodatastyrelsen, når Tinglysningen pludselig synes, at der skal relaxeres ved hævvd, fordi de er bange for sagsanlæg fra Finans Danmark. Logikken er, at sagen skal afgøres af retten. Her ligger autoriteten i det system, og det sikre valg for Tinglysningen er at blive principielle og rigide.

For markedets vedkommende beror konflikterne fx på manglende autoritet i firmaerne. Partnerformen, hvor partnerne er sidestillede, er typisk i landinspektørbranchen og det er en vanskelig størrelse at sikre autoritet i. Det kan medføre rod, kaos, forvirring og derfor; anarki. I dette kaos står jeg (potentielt) skoleret for både økonomichefen, markedschefen og kvalitetschefen, som alle hver især overlades til silotænkning med egne logikker, målsætninger og i nogle tilfælde manglende indsigt i landinspektøransvaret.

For civilsamfundets vedkommende beror konflikterne fx på forskellige værdier og normer mellem den monopoliserede del af branchen og den ikke-monopoliserede del af branchen. I forbindelse med de verserende problemer med Tinglysningen møder jeg en holdning på monopolsidens yderpol om, at vi skal arbejde gratis for at løse problemerne, da det ikke er rimeligt at sende regningen til kunderne. Heroverfor står en stor del af branchen og ser måbende på, at de beskikkede ikke jubler over muligheden for mersalg.

Jeg søger hele tiden efter at kunne balancere i kraftfeltet mellem de tre modsatrettede vektorer. Jeg finder aldrig balancen for bestandigt, men lige nu holder jeg den ved at være selvstændig, alliere mig med kunderne, håndtere de nye krav fra Tinglysningen som mersalg og fokusere på, at min værdidriver er tid.



# IMAGINE

Imaging Power

NYHED

POST

DANMARK

PP

Magasinet MIMP  
ID nr. 46308

## Leica GS18 I

Vi introducerer ny RTK-rover med visuel positionering og sensorfusion.

Leica GS18 I kombinerer GNSS, IMU og kamera, der giver brugerne adgang til utilgængelige eller afspærrede områder. Mål det du ser i billeder - hurtigere, sikrere og enklere end før.

Få en gratis demonstration, eller besøg et af vores seminarer i september. Kontakt os for mere info på tlf. 70 23 00 32

