



Konkurrence i landinspektørbranchen

Dokumentation

til det tværministerielle udvalg – om ejerskabsrestriktioner, konkurrenceforhold og innovation.
December 2014



Praktiserende Landinspektørers Forening
Kalvebod Brygge 31-33
1780 København V
www.plf.dk



Indholdsfortegnelse

1. INTRODUKTION OG BAGGRUND	3
2. EXECUTIVE SUMMARY	4
NOTATETS BAGGRUND OG INDHOLD	4
KONKLUSION OG ANBEFALING.....	4
3. KORT OM PLF OG BRANCHENS KERNEOPGAVER	5
SAMFUNDSBIDRAG	5
KERNEOPGAVER	5
ØVRIGE OPGAVER	6
BESTYRELSEN:	6
4. NØGLETAL OG OPGAVEVARETAGELSE	7
CENTRALE NØGLETAL	7
OPGAVEVARETAGELSE	7
5. LANDINSPEKTØRBRANCHENS SPÆNDVIDDE	8
KONKLUSION	8
6. ANALOGIER FRA ANDRE BRANCHER	9
ADVOKATBRANCHEN.....	9
TRANSLATØRER	9
KONKLUSION	9
7. ANALOGIER FRA ANDRE LANDE.....	10
GENERELLE KONKURRENCEFORHOLD I EUROPA	10
ORGANISERING AF MATRIKULÆRE ARBEJDER.....	10
REGULERING.....	10
PRISDANNELSE	10
KONKLUSION	10
HISTORISK TIDSLINJE – NY TID	11
FORRETNINGSUDVIKLING	11
KONKLUSION	11
KONKURRENCE.....	12
PRISDANNELSE OG SERVICE.....	12
RETSSIKKERHED OG KVALITET	12
FORBRUGERBESKYTTELSE OG ADMINISTRATIVE BYRDER	13
BILAG.....	14

19. december 2014





1. Introduktion og baggrund

AB-regeringen fremlagde den 8. maj 2014 et udspil til vækstpakke, ”Danmark helt ud af krisen - virksomheder i vækst¹”, hvor der nævnes en række forskellige initiativer, der skal skabe vækst i Danmark - bl.a. krav til stigende produktivitet og øget konkurrence. Derudover kræves øget konkurrence i flere erhverv, herunder advokatbranchen, taxierhvervet, byggebranchen og landinspektørbranchen.

I initiativ nr. 49 nævnes på side 27² muligheden af at igangsætte analyser med henblik på at ændre ejerskabsrestriktionerne for landinspektører.

Hensigten med ændringen er en liberalisering af ejerskabsrestriktionerne og adgangen til erhvervet³, således at der gennem øget konkurrence vil blive mulighed for, at andre aktører kan byde ind på danske landinspektørers arbejde, og at bygherrerne kan opnå lavere priser.

Som følge af vedtagelsen af vækstpakken skal et tværministerielt udvalg med repræsentanter fra Miljøministeriet, Finansministeriet og Erhvervs- og Vækstministeriet bl.a. belyse forholdene bl.a. i landinspektørbranchen og komme med indstilling til udmøntning af vækstpakkens forskellige initiativer.

Praktiserende Landinspektørers Forening er blevet informeret om kommissoriet og har på den baggrund henover sommeren arbejdet på at tilvejebringe opdaterede data om de eksisterende forhold i landinspektørbranchen, herunder udviklingen i prisdannelse, ejerskabsrestriktioner med mere.

Bestyrelsen har bl.a. gennem to eksterne bureauer netop afsluttet en medlemsundersøgelse omkring prisdannelse og har endvidere indhentet information om branchen i andre lande samt set på ligheder og forskelle i andre erhverv i Danmark.

Nærværende dokument samler i resumeform op på de indkomne informationer, og der er i tillæg hertil udarbejdet et bilagskompendium med analyseresultater, statistikker og anden kildeinformation.

Den 5. december 2014 havde foreningen foretræde for det tværministerielle udvalg og aftalte i denne forbindelse at eftersende nærværende rapport med relevant bilagsmateriale.

Foreningen stiller gerne yderligere dokumentation til rådighed, i det omfang relevante udvalg, Folketinget eller Regeringen måtte ønske det.

Torben Juulsager
Formand

¹ http://www.stm.dk/multimedia/Danmark_helt_ud_af_krisen_-_virksomheder_i_v_kst_web.pdf

² Citat fra oplægget: ”Øget konkurrence i byggebranchen gennem lempeligere adgang til erhvervet. Regeringen vil igangsætte analyser af autorisationsordningen for statikere samt af ejerskabsrestriktionerne for landinspektører med henblik på at sikre konkurrence og fjerne unødige byrder og adgangsbarrierer.”

³ Landinspektørloven: <https://www.retsinformation.dk/Forms/r0710.aspx?id=146610>



2. Executive Summary

Notatets baggrund og indhold

Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) har i henhold til det tværministerielle udvalgskommissorium udarbejdet nærværende notat for at belyse en række forhold om konkurrence, prisdannelse og beskæftigelse i landinspektørvirksomhederne.

Der er i dag 55 landinspektørvirksomheder, hvoraf flere end 95 % er medlem af PLF.

Seks kortfattede afsnit afdækker de faktuelle forhold:

1. Nøgletal og opgavevaretagelse
2. Landinspektørbranchens spændevidde
3. Analogier fra andre brancher
4. Analogier fra andre lande
5. Historik og forretningsudvikling
6. Konsekvenser ved ophævelse af ejerskabsrestriktioner.

Indholdet i de seks afsnit bygger på data fra PLF, besvarelser fra nationale og internationale interessenter samt en uvildig undersøgelse - foretaget eksternt af analysebureauet Novigo og kommunikationsbureauet Lindskov - blandt PLF's medlemmer med henblik på at dokumentere konkurrenceforhold og prisdannelse.

Konklusion og anbefaling

For PLF er det et centralt argument, at en ophævelse af ejerskabsrestriktionerne vil føre til en svækkelse af retssikkerheden og forbrugerbeskyttelsen ved matrikulære arbejder, samt til en destabilisering af den danske offentlige-private matrikulære samarbejdsmodel.

En forudsætning for retssikkerheden i den samlede ejendomsdannelsesproces er borgernes adgang til uafhængige praktiserende landinspektører fri af særinteresser, der er landinspektørvirksomheden uvedkommende, og som alene varetager de ejendomsretlige og skellets interesser til gavn for hele samfundet. Flere analyser og kilder dokumenterer, at branchen allerede i dag er præget af fri konkurrence og en markedsorienteret prisdannelse. Siden ophævelsen af branchens honorarregler i 1994 er priserne på en række matrikulære arbejder målt i forhold til fremskrevne priser faldet med op til 75 %, ligesom eneretsarbejderne i 75 % af alle opgaver udføres på baggrund af en konkurrenceudsat pris.

PLFs medlemsvirksomheder fungerer således i dag på et frit og konkurrencepræget marked, og foreningen kan ikke umiddelbart finde dokumentation, der understøtter visse interessenters argumentation for at ændre ejerrestriktioner og vilkårene for den nuværende markedssituation og frie konkurrenceprægede prisdannelse.

Derimod ser vi en række muligheder i at se nærmere på perspektiverne inden for forretningsudvikling, hvor det nuværende lovgrundlag ikke helt er fulgt med samfundsudviklingen og branchens ønske om at styrke innovative og forretningsmæssige kompetencer i bestyrelserne blandt andet gennem forbedrede muligheder for tilgang af bestyrelsesmedlemmer fra andre professioner. Disse perspektiver medvirker brancheforeningen meget gerne til at se nærmere på.



3. Kort om PLF og branchens kerneopgaver

PLF er en brancheorganisation for landinspektørvirksomheder i Danmark. Brancheorganisationen er i forhold til den praktiserende landinspektør aktiv inden for politisk arbejde, faglig udvikling og forretningsudvikling.

Samfundsbidrag

PLF bidrager aktivt til at styrke retssikkerheden, forbrugerbeskyttelsen og udviklingen af ejendomsdannelsen og registreringen i Danmark på en række centrale områder, hvor foreningen:

- som en del af det samlede klagesystem på området driver en gebyrfri klageinstans vedr. honorar og landinspektørydelser
- forestår kompetence- og vidensudvikling inden for branchens forretningsområder.
- leverer konsulentbistand og sparring til en række offentlige myndigheder omkring f.eks. digital forvaltning, matriklens udvidelse, den digitale tinglysning og den geografiske infrastruktur
- samarbejder med Geodatastyrelsen om udvikling og kvalitetssikring af matrikulære arbejder
- gennem aftagerpanel bidrager til udvikling af landinspektøruddannelsen - herunder kandidater til censorkorps
- gennemfører overenskomstforhandlinger med tre aftaleparter - ALF (Ansatte Landinspektørers forening), KLF (Kort og Landmålingsteknikernes Forening) samt TL (Teknisk Landsforbund).

Værdiansættelsen af disse opgaver er svær at gøre op, fordi en række virksomheder bidrager til at løse disse opgaver ved at stille medarbejdere og ledelse til rådighed. Beløbet anslås til at være 7-cifret, og hvis ikke branchens virksomheder løste denne opgave, ville forpligtelsen i overvejende grad gå over til at blive en statslig udgift - ikke mindst placeret i retsvæsenet.

Kerneopgaver

Der knytter sig store økonomiske og samfundsmæssige interesser til fast ejendom, og for at sikre et troværdigt og ajourført grundlag for omsætning, belåning, stiftelse af rettigheder, forvaltning og benyttelse skal ejendomsdannelsen og registreringen varetages i en sikker, systematisk og objektiv proces. Den privatpraktiserende landinspektørs kerneopgaver knytter sig til ejendomsdannelse og ændring - i fagsprog betegnet "matrikulære arbejder" og "ejerlejlighedsopdeling".

Til sikring af, at disse arbejder udføres korrekt og uafhængigt af andre interesser, således at borgerne og samfundet kan have tillid til landinspektørernes arbejde, eksisterer der en række rammebetingelser og reguleringer af de praktiserende landinspektørers virke:

- Udstykningsloven - *"Matrikulært arbejde må kun udføres af en landinspektør med beskikkelse. Matrikulært arbejde omfatter afsætning af skel samt udarbejdelse af de dokumenter, der er nødvendige for registrering af matrikulære forandringer"*
- Landinspektørloven - *"Et landinspektørselskab må alene have til formål at drive landinspektørvirksomhed"*
- Landinspektørloven - *"En landinspektør med beskikkelse, der udøver virksomhed i et landinspektørselskab, hæfter personligt sammen med selskabet for ethvert krav, der er opstået som følge af landinspektørens bistand til en klient."*



Praktiserende Landinspektørers Forening

- Landinspektørloven - *"I et landinspektørselskab skal mindst 51 pct. af aktie- eller anpartskapitalen og stemmerettighederne ejes enten af landinspektører med beskikkelse, der aktivt driver landinspektørvirksomhed i selskabet eller i dets moder- eller datterselskab, eller af et andet landinspektørselskab"*
- Landinspektørloven - *"I et landinspektørselskab skal flertallet af bestyrelsesmedlemmerne have beskikkelse som landinspektør og aktivt drive landinspektørvirksomhed i selskabet eller i dets moder- eller datterselskab. Flertallet af medlemmerne af direktionen i et landinspektørselskab skal have beskikkelse som landinspektør og aktivt drive landinspektørvirksomhed i selskabet"*
- Bekendtgørelse om ansvarsforsikring - *"Det er en betingelse for udførelse af matrikulære arbejder, at der for landinspektøren er tegnet forsikring for erstatningsansvar som følge af handlinger eller undladelser begået af landinspektøren selv eller af landinspektørens ansatte"*
- Bekendtgørelse om Landinspektørnævnet - *"Nævnet behandler klager over, at en praktiserende landinspektør eller en landinspektørassistent med beskikkelse ved udøvelsen af sin virksomhed har tilsidesat de pligter, som vedkommendes stilling medfører."*

Øvrige opgaver

Ud over de matrikulære opgaver påtager de praktiserende landinspektører sig mange andre opgaver, der ikke omfattes af beskikkelsen - bl.a. opgaver i relation til opmåling og kortlægning, bygningsafsætning, projektering, fysisk planlægning og rådgivning vedrørende udvikling og implementering af geografiske informationssystemer mv.

Bestyrelsen:

- Torben Juulsager, fmd.
- Morten Ørtved, næstfmd.
- Søren Ladegaard Andersen, kasserer
- Anne Kristine Munk Mouritsen
- Steen Boe

Læs mere på www.plf.dk



4. Nøgletal og opgavevaretagelse

Dette afsnit beskriver organisatoriske og økonomiske nøgletal blandt landinspektørvirksomhederne samt en kort angivelse af den praktiserende landinspektørs kerneopgaver.

Centrale nøgletal

1. Organisatorisk:

- PLF har 55 landinspektørvirksomheder fordelt på 140 kontorsteder - det svarer til flere end 95 % af landinspektørvirksomhederne i Danmark
- Landinspektørvirksomhederne beskæftiger 192 praktiserende landinspektører, 164 landinspektørassistenter, 170 teknikere og ca. 200 medarbejdere med anden uddannelsesmæssig kompetence.

2. Økonomisk:

- Den samlede årsindtægt i landinspektørbranchen skønnes at være ca. 800 mio. kr., heraf ca. 250-300 mio. kr. fra eneretsarbejder
- I regnskabsåret 2013 er bruttoomsætningen i gennemsnit 545.900 kr. pr. medarbejder

3. Prisdannelse:

- Siden ophævelse af branchens honorarregler i 1994 har den efterfølgende frie konkurrence og markedsorienterede prisdannelse på eneretsarbejderne resulteret i prisfald på op til 75% på en standardydelse i forhold til dengang.⁴

4. Konkurrence:

- Omkring 75 % af alle eneretsarbejder udføres og afregnes på baggrund af en konkurrenceudsat pris - udbud, licitation, tilbud eller godkendt prisoverlag.

5. Klagesager:

- Landinspektørnævnet har i perioden 1964-2013 (49 år) behandlet 337 klagesager (6.7 sager pr. år) - med i alt 106 sanktioner, heraf 4 midlertidig fratagelse af beskikkelse
- PLFs Honorarudvalg har i perioden 2006-2014 (8 år) modtaget og behandlet 90 klager (11.3 klager pr. år) over landinspektørhonorar (alle sagstyper).

Opgavevaretagelse

De praktiserende landinspektørers professionelle varetagelse af kerneopgaverne i den danske ejendomsdannelsesproces baserer sig på en forretningsmæssig substans, som sikrer, at borgerne og samfundet kan have tillid til landinspektørernes opgavevaretagelse:

- Leveringen af helhedsløsninger i spændingsfeltet mellem kollektive og private behov
- Opretholdelse af den private ejendomsret ved at varetage skellets interesse
- At levere autoritative grunddata.

Konklusion

Der hersker en fri og markedsbaseret konkurrence og prisdannelse i landinspektørbranchen, samtidig med at den praktiserende landinspektør i sin opgavevareløsning ud over hensynet til kunden samtidig varetager hensynet til tredjepart og dennes retssikkerhed - herunder den samfundsmæssige opgave i at kvalitetssikre de ejendomsretlige autoritative grunddata.

⁴ Se bilag A-1 og B-1



5. Landinspektørbranchens spændvidde

Landinspektørvirksomhederne i Danmark opererer med stor spændvidde og samfundsmæssig relevans:

- Helhedsløsninger
 - En væsentlig opgave er at udarbejde helhedsorienterede og afbalancerede løsninger i spændingsfeltet mellem den kollektive regulering og samfundets, virksomheders og individers ønsker om at udvikle en ejendom, eksempelvis gennem ændringer i størrelse, anvendelse, bebyggelse eller opdeling. De mange forskellige og ofte modsatrettede interesser kræver en uvildig interessent, der kan tænke i samfundsnyttige helhedsløsninger. Det er netop denne rolle, landinspektørvirksomheden udfylder
- Skellets advokat
 - Landinspektørvirksomhederne spiller en vigtig rolle som rådgiver samt udviklings- og forvaltningsfunktion for kunder i arbejdet med skelforhold, ejendomsdannelse, udformning og anvendelse. Her fungerer landinspektøren som et beskyttende element for tredjepart (samfundet, naboer, rettighedshavere, matriklen m.m.). At handle i skellets interesse er en kerneopgave for landinspektørvirksomhederne, da de på denne vis bidrager til at opretholde retssikkerheden og beskytte den private ejendomsret, der er en grundpille i det danske samfund
- Fri prisdannelse
 - Som det fremgår af PLFs medlemsundersøgelse fra december 2014 hersker der fri prisdannelse blandt landinspektørvirksomhederne. Den sunde konkurrencesituation har ført til lavere priser for kunderne. Et eksempel på dette er udstykning af en erhvervsgrund på 10.000 m², hvor prisen i gennemsnit er faldet med mere end 50 % siden 1994
- Leverandør af autoritative grunddata
 - De autoritative grunddata er oplysninger/data som bruges på tværs af den offentlige sektor. De er fundamentet for, at myndighederne kan varetage deres opgaver korrekt, for borgernes og virksomhedernes retssikkerhed og for hele samfundets effektivitet. Grunddata er blandt andet de ejendomsoplysninger, der registreres i Matriklen og som benyttes som grundlag for:
 - Transaktioner på ejendomme
 - Digital forvaltning
 - Udvikling af den geografiske infrastruktur i både offentligt og privat regi.

Konklusion

Landinspektørvirksomhederne spiller en central rolle i den danske model. Udover at varetage en række essentielle opgaver til sikring af ejendomsret og forbrugerbeskyttelse, udfører landinspektørvirksomhederne også samfundsgavnige opgaver. Den væsentligste af disse er udarbejdelsen af autoritativ grunddata.



6. Analogier fra andre brancher

En række fagområder i andre liberale erhverv har mange fællestræk med landinspektørerne i forhold til ønsker om liberalisering - eksempelvis advokater og translatører.

Advokatbranchen

- **Uvildigheden:** Advokatbranchen har i dag klientens interesse som fundamentet for sit arbejde, og dette fungerer som grundlag for, at alle borgere uanset baggrund eller social status garanteres retssikkerhed. På samme måde har landinspektørerne skellet interesse som fundamentet for arbejdet med matrikulære sager. Det sikrer hensynet til tredjepart og dennes retssikkerhed
- **Fri prisdannelse:** Begge brancher har fri prisdannelse og er spredt bredt ud. Markedet for juridisk rådgivning er, bortset fra sager omfattet af møderetsmonopol, omfattet af fri konkurrence. At der er fri konkurrence blandt landinspektørvirksomhederne bekræftes i Novigos spørgeskemaundersøgelse, der viser, at prisniveauet på f.eks. en parcelhusgrund varierer kraftigt, hvilket vidner om stor konkurrence på området ⁵
- **Kapitalfonde (retssikkerhed):** En væsentlig trussel ved liberalisering af ejerskabsrestriktionerne er risikoen for, at kapitalfonde eller investeringsfirmaer vil have mulighed for at købe en advokat- eller landinspektørvirksomhed. Dette vil skabe en interessekonflikt, der kan være særdeles skadelig for hensynet til tredjepart, der under den nuværende lovgivning er beskyttet. I begge brancher fungerer ejerskabsrestriktionerne som garanti for retssikkerheden og hensynet til klienten/skellet.

Translatører

- **Uvildigheden:** Ikke alle kan fungere som translatør, da Erhvervsstyrelsen skal beskikke disse. Årsagen er ønsket om at sikre juridiske og økonomiske dokumenters validitet gennem en uvildig instans. På tilsvarende måde fungerer landinspektørerne som uvildig instans, der sikrer at hverken offentlige eller private interessenter kan tilsidesætte hensynet til skellet ved bygge- og anlægsprojekter.
- **Fri prisdannelse:** Begge brancher har fri prisdannelse. Således dokumenterer en undersøgelse af Forbundet Kommunikation og Sprog, at priserne på oversættelse er faldet med ca. 40 % inden for de sidste 10 år ⁶
- **Vidensamfund:** Translatører er specialister og spiller en væsentlig rolle for uvildigheden i den kommunikative infrastruktur. Uddannelsen er, på samme måde som landinspektøruddannelsen, en hjørnesten i den fortsatte udvikling af vidensamfundet.

Konklusion

I lighed med translatør- og advokatbrancherne er uvildigheden fundamentet for landinspektørvirksomhedernes arbejde. Uvildigheden er garantien for den enkelte klients/borgers/lodsejers retssikkerhed, så hverken stat eller kapitalfonde kan træffe beslutninger uden hensyn til tredjepart. Landinspektørvirksomhederne er således uvildige, liberale erhverv, der sikrer hensynet til tredjepart. En liberalisering af ejerskabsrestriktionerne vil derfor være en trussel mod den enkelte borgers retssikkerhed, hvilket PLF finder uhensigtsmæssigt.

⁵ PLF. Spørgeskemaundersøgelse. Se bilag A-1 og B-1

⁶http://www.kommunikationogsprog.dk/files/kommunikationogsprog.dk/filer/KS_Fag/notat_mod_afskaffelse_af_autorisation.pdf



7. Analogier fra andre lande

Dette afsnit analyserer den danske konkurrencesituation i et europæisk perspektiv og indeholder eksempler fra Sverige, Norge og Tyskland.

Generelle konkurrenceforhold i Europa

Matrikulære arbejder er i Europa primært organiseret som et rent offentligt anliggende omkring en statslig, regional eller kommunal offentlig operatør. I 9 medlemsnationer af CLGE (den fælles europæiske landinspektørorganisation) er det matrikulære arbejde organiseret under inddragelse af en privat aktør (landinspektørvirksomhed). Blandt disse lande er Danmark.

Organisering af matrikulære arbejder

- Sverige: Et statsligt anliggende, som udøves af Lantmäteriet. Større kommuner kan efter anmodning og tilladelse oprette egen matrikelmyndighed til udøvelse af matrikulære arbejder
- Norge: Primært et kommunalt anliggende - kan dog outsources til andre. Statslige "matrikulær domstol" Jordskifteretten kan være aktør
- Tyskland: En myndighedsopgave, som i nogle delstater udøves sammen med forskellige private landinspektørfirmaer, som får beføjelse til at arbejde på vegne af myndigheden.

Regulering

- Sverige:- Almindelige forvaltningsretlige (etiske) krav, ingen formelle kompetencekrav til aktørerne, men i praksis ansættes personer med 3-5 års uddannelse på fagområdet, "sidemandsoplæring" inden beslutningskompetence
- Norge: Ingen kompetencekrav til de kommunale aktører. Statslige aktører skal have gennemgået en 5 årig relevant kandidatuddannelse
- Tyskland: Uddannelseskrav (kandidat), krav til praktisk arbejde før beskikkelse, beskikkelseskrav (statslig eksamination), ejerskabskrav 100 % ejet af landinspektør med beskikkelse.

Prisdannelse

- Sverige: Som udgangspunkt er prisen baseret på tidsforbrug. Forbrugeren kan dog vælge en fast pris, som oplyses af myndigheden. Myndigheden forsøger at oplyse vejledende faste priser på forskellige ydelser. De fleste forbrugere vælger afregning efter medgået tid.
- Norge: Ukoordinerede, faste priser. Kommunerne fastsætter individuelt egne takster. Den statslige myndighed fastsætter egne takster. Prisniveau mellem 7000 og 50.000 kr. for udstykning af en parcel på 750 m²
- Tyskland: Faste priser i henhold til takster fastsat af myndighederne.

Konklusion

Danmark er placeret blandt de lande med den mest omfattende liberalisering og konkurrence på markedet. I både Sverige, Norge og Tyskland varetages eller reguleres landinspektørvirksomhedernes opgaver af stat eller kommune, og i denne kontekst må det danske marked betragtes som værende frit og konkurrencepræget, hvilket er i overensstemmelse med ønskerne i regeringens vækstpakke.



8. Historik og forretningsudvikling

Dette afsnit beskriver den historiske udvikling for regulering og liberaliseringer af danske landinspektørvirksomheder.

Historisk tidslinje - ny tid

- **1963** - Landinspektørloven træder i kraft. Styrkelse af beskikkelsen, oprettelse af disciplinærudvalg, habilitetsregler, begrænsning i offentligt ansatte landinspektørers mulighed for at udføre matrikulære arbejder m.v.
- **1977** - Forbud mod, at praktiserende landinspektører indgår i forretningsfællesskaber med personer, der har en anden uddannelse - hindre forflygtigelse af den beskikkede landinspektørs personlige ansvar ved forretningsfællesskaber
- **1992** - Mulighed for at drive landinspektørvirksomhed i selskabsform (aktie og anpart). Ejerskabsreguleringen fra 1977 kom også til at gælde for landinspektørselskaber
- **1999** - Privatisering af det sønderjyske matrikelvæsen - omlægges til den offentlige-private matrikulære samarbejdsmodel mellem Geodatastyrelsen og privat praktiserende landinspektører som i det øvrige land (bortset fra København og Frederiksberg)
- **2005** - Analyse af lempelse af ejerskabsreglen til landinspektørvirksomheder. To modeller 1) ophævelse af regulering 2) 51 %/49 % ejerskabsmodel. 51 %/49 % model anbefalet og lovgivet. Andre end landinspektører kan eje op til 49 % af aktier/anparten i landinspektørselskab dog højst 15 % pr. udefrakommende part - fastholde landinspektørernes bestemmende indflydelse ud fra hensynet til landinspektørens uvildighed og professionelle ansvar
- **2009** - Privatisering af matrikelvæsenet i København og på Frederiksberg - omlægges til den offentlige-private matrikulære samarbejdsmodel mellem Geodatastyrelsen og privat praktiserende landinspektører som i det øvrige land.

Forretningsudvikling

I landinspektørlovens §4 stk.5 beskrives det, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne skal have beskikkelse som landinspektør og aktivt drive landinspektørvirksomhed i selskabet eller i dets moder- eller datterselskab.⁷ PLF oplever virksomheder, der grundet fokus på kerneopgaverne og den teknologiske udvikling ønsker mere fokus på forretningsudvikling. Enkelte virksomheder har haft stor glæde af eksterne parter, f.eks. med revisorer i bestyrelsen, da de har bidraget til forretningsudviklingen af virksomheden. Derfor vil en ophævelse af restriktionerne for antallet af eksterne parter i en bestyrelse kunne bidrage positivt til forretningsudviklingen og dermed øge virksomhedernes agilitet og konkurrenceevne til glæde for kunderne.

Konklusion

Der har været foretaget adskillige liberaliseringer på markedet for danske landinspektører. Disse liberaliseringer har alle taget udgangspunkt i opretholdelsen af landinspektørernes uvildighed og professionelle ansvar. De nuværende ejerskabsforhold sikrer sunde konkurrenceforhold. PLF opfatter dog restriktionerne for eksterne bestyrelsesmedlemmer i en landinspektørvirksomhed som en barriere for muligheden for forretningsudvikling, og det er derfor PLFs ønske, at disse restriktioner ophæves.

⁷ <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=146610>



9. Konsekvenser ved ophævelse af ejerskabsrestriktioner

Dette afsnit beskriver hvilke konsekvenser branchen vurderer en liberalisering af ejerskabsrestriktionerne kan have for borgerne og samfundet.

Konkurrence

Liberaliseringens mulighed for at skabe mere konkurrence og lavere priser i landinspektørbranchen er begrænset, da det marked (eneretsarbejderne), der herved vil blive konkurrenceudsat er et begrænset og konjunkturafhængigt forretningsområde, hvor der i forvejen eksisterer en stærk konkurrence i branchen.

Prisdannelse og service

Efter ophævelse af branchens vejledende honorarregler i 1994 samt privatisering af det sønderjyske og københavnske matrikelvæsen er honorarerne for de praktiserende landinspektørers eneretsarbejder faldet markant. Opgaverne udføres på et frit og konkurrenceorienteret marked og under en betydelig konkurrenceudsættelse af eneretsarbejderne. Samtidigt med, at der i dag foregår en løbende professionalisering af rådgivningskompetencerne inden for branchen - blandt andet gennem fusioner til større virksomheder - eksisterer der fortsat en meget borgernær service via decentral filialstruktur i branchen, som dækker hele landet.

En væsentlig konsekvens ved en liberalisering kan være, at få, store og centraliserede rådgivningsfirmaer, investeringselskaber eller kapitalfonde vil konsolidere sig på markedet, og dermed vil få aktører i fremtiden sætte priserne på markedet til skade for konkurrencen og servicen.

Retssikkerhed og kvalitet

Uigennemtænkt liberaliseringen kan risikere at skabe negative konsekvenser for den samfundsopgave, de praktiserende landinspektører med succes har tradition for at varetage.

Hvis matrikulære arbejder og ejerlejlighedsdannelse kan udøves i en virksomhed, hvor størstedelen af selskabet ikke ejes af landinspektører, kan der opstå konflikter mellem de beskikkede landinspektører og ejerne omkring virksomhedens strategi, ledelse, interesse- og opgavevaretagelse.

Hvis landinspektøren ikke agerer uafhængigt af egeninteresser eller andre særinteresser, kan især hensynet til tredje part i ejendomsdannelsesprocessen blive anfægtet, ligesom det kan gå ud over kvaliteten i den tilknyttede samfundsopgave vedrørende kvalitetssikring og levering af autoritative ejendomsretlige grunddata til samfundet. Den praktiserende landinspektørs uafhængighed med et forretningsmæssigt ståsted i en virksomhed, som alene må have til formål at drive landinspektørvirksomhed er en afgørende komponent for landinspektørens faglige integritet og for beskyttelsen af "skellet" og dermed for opretholdelse af en sikker og troværdig ejendomsdannelse og registrering.

Kernen i den praktiserende landinspektørs opgavevaretagelse er at tænke i skellets interesse, så hverken offentlige eller private interessenter kan tilsidesætte landinspektørens objektive vurdering ved fastlæggelse af skellet. Det meget lille antal klagesager over landinspektørens opgavevaretagelse og honorar vidner om en stor faglig integritet, samt om borgernes og samfundets tillid til landinspektørens arbejde.



En liberalisering af ejerskabsrestriktionerne vil muliggøre, at andre virksomheder, myndigheder eller kapitalfonde kan foretage skelfastlæggelser og skelmålinger i forbindelse med egne bygge- og ejendomsudviklingsprojekter. Derved udelades den praktiserende landinspektørs uvildige vurdering af processen, som er en forudsætning for retssikkerheden for tredje part.

Forbrugerbeskyttelse og administrative byrder

En ophævelse af den eksisterende ejerskabsmodel vil introducere nye aktører på området hvor "uvildig" landinspektørvirksomhed ikke er den centrale portefølje, hvilket vil åbne markedet for andre aktører med andet formål end at drive landinspektørvirksomhed og samtidig introducere flere mulige interessekonflikter. Det vil kræve at man indfører ny regulering og andre/nye ankeinstanser for at sikre forbrugerbeskyttelsen.

De praktiserende landinspektører rådgiver og sælger viden på et komplekst område (ejendomsdannelse og ændring), som kunden sædvanligvis ikke har nogen særlig viden om. Det betyder, at kunden har vanskeligt ved at vurdere kvaliteten af landinspektørens rådgivning. Derfor ligger der en forbrugerbeskyttelse i at disse eneretsopgaver "kun må udføres af praktiserende landinspektører og deres landinspektørassistenter med beskikkelse". Så ved kunden, at rådgiveren har de nødvendige kompetencer til at rådgive om og gennemføre ejendomsdannelse og -ændring.

I Danmark eksisterer der et velfungerende ankesystem vedrørende de praktiserende landinspektørers erhvervsudøvelse og honorar. Der er som en del af den eksisterende danske matrikulære model tale om et to-delt system, hvor Geodatastyrelsen som ressortmyndighed er ansvarlig for Landinspektørnævnet (klager over erhvervsudøvelsen) medens PLF er ansvarlig for Honorarudvalget (klager over honorar). PLF kan ikke påtage sig ansvaret for klager over andre aktørers opgavevaretagelse og prissætning.

Landinspektørens arbejder skaber en positiv værdi for andre personer end kunden. Samfundet som helhed har en interesse i at landinspektøren leverer et godt arbejde som grundlag for ejendomsretlige transaktioner og den geografiske og ejendomsretlige infrastruktur.



Bilag

Bilag er samlet i særskilt dokument og omfatter bl.a.

- A. "Medlemsundersøgelse 2014" fra analysebureauet Novigo og kommunikationsbureauet Lindskov
- B. "Medlemsundersøgelse 2014" – uddrag med kommentarer fra PLF
- C. Oversigt over disciplinærsager
- D. Tabel over prisforhold 1994 – fremskrevne tal til i dag
- E. Markedsinformation fra PLFs søsterorganisationer i Sverige, Norge og Tyskland
- F. Presseomtale af forskellige sager med landinspektørers aktive medvirken