



Regeringens "Vækst 2015": Afskaffelse af ejerskabsrestriktioner for landinspektører

Argument papir

Arbejdsgruppen V49, PLF

Juni 2015



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



PLF – centrale argumenter



Initierende præmisser for vækstinitiativet holder ikke.

Præmis 1 - Nuværende regler er en barriere for konkurrencen

Eneretsopgaverne (ejendomsdannelse og ændringer samt skelfastlæggelse) udføres på et konkurrence- og markedsbaseret marked - konkurrencen er intakt og prisdannelsen helt fri.

- 1) Konkurrencepotentialitet: Begrænset - årsomsætningen på eneretsopgaverne udgør samlet kr. 250-300 mio. i landinspektørbranchen.
- 2) Eneretsopgaver: 75-80% af alle eneretsopgaver er konkurrenceudsat - afregnes til en "prøvet" pris (udbud, licitation, prisoverslag etc.). Dokumenteret i undersøgelse fra 2015. Den resterende mængde af eneretsopgaver udføres typisk for "stamkunder", som er tilfredse med ydelse og pris.
- 3) Markant prisfald på eneretsopgaver: Målt i f.t. fremskrevne priser fra tidligere Honorarregler og Offentlige Takster (København og Frederiksberg Kommuner samt Sønderjyllands Amt) - fald på mellem 25-75% på standardopgaver. Dokumenteret i undersøgelse fra 2015.
- 4) Øvrige opgaveportefølje: På et helt frit konkurrenceorienteret marked.

Præmis 2 - Nuværende regler er en barriere produktiviteten

Eneretsopgaverne er 100% konjunkturafhængige og kan ikke forøges ved anden prisdannelse. Det nuværende lave konkurrence- og markedsorienterede prisniveau på eneretsarbejderne nødvendiggør en løbende forretningsudvikling af sagsudarbejdelsen - produktivitetsoptimering.

- 1) Produktivitetspotentialitet: Eneretsopgaverne er rådgivningsydelser, som baserer sig på borgernes ønsker og muligheder at gennemføre en ejendomsforandring. Det er ikke en vare, som kan produceres til lager. Mængden af eneretsopgaver kan ikke fremmes af udbyderne ved markedsføring.
- 2) Eneretsopgaver: Mængden af eneretsopgaver er 100% konjunkturafhængig.
- 3) Prisniveau: Det nuværende konkurrence- og markedsbaserede honorarniveau har ingen betydning for mængden af eneretsopgaver. Honoraret for udstykning af en parcelhusgrund i en typisk kommunal udstykning af et boligområde udgør eksempelvis omkring 1% af grundens salgspris.

Præmis 3 - Nuværende regler er en barriere innovation

Landinspektørbranchen har løbende konsolideret sig 1) gennem fusioner og opkøb 2) ved udvikling af de ejendomsretlige kerneforretningsområder både teknologisk og kompetencemæssigt.

- 1) Innovationspotentialitet: Landinspektørbranchen er innovativ - både internt i branchen men også ved samarbejder med andre brancher. Der sker løbende fornyelser, ide- og produktudvikling i hele opgaveporteføljen, herunder eneretsopgaverne.
- 2) Branchestruktur: Branchen har løbende konsolideret sig i forhold til markedet. Siden 2004 har branchen udviklet sig fra 100 landinspektørfirmaer til 55 landinspektørfirmaer i 2015 - i en bred varieret firmastruktur fra enkeltmandsfirmaer til store firmaer med op til 300 ansatte
- 3) Teknologi: Arbejdsprocesserne er digitaliserede og under anvendelse af nyeste teknologier - ex. droner, laserscan etc.



PLF – konsekvenser



Vækstinitiativet kan svække både retssikkerheden og forbrugerbeskyttelsen omkring fastlæggelse af ejendomsgrænser, ejendomsdannelse og -ændringer, og dermed grundlaget for en velfungerende ejendomsregistrering.

Retssikkerhed

Hvis man fjerner det personlige ansvar og åbner mulighed for at alle og enhver kan erhverve og drive et landinspektørfirma, vil landinspektørens uafhængighed og dermed forbrugernes retssikkerhed komme under pres.

1) Afskaffelse af ejerskabsrestriktioner og personlig hæftelse: Fjernes reglerne om at landinspektørfirmaerne skal ejes og ledes af en majoritet af landinspektører med beskikkelse med indsigt i eneretsarbejderne, introduceres nye aktører på området, hvor eneretsopgaverne ikke er de centrale i firmaerne. Der kan desuden være risiko for, at andre rådgivere (ex. banker, ejendomsmæglere, landbrugscentre) vil eje egne landinspektørfirmaer for enten at sikre et kundegrundlag for deres egen rådgivning eller for at udnytte deres eget kundegrundlag til at skaffe kunder til egne landinspektører.

Herved kan der opstå interessekonflikter mellem de beskikkede landinspektørers opgavevaretagelse og virksomhedsledelsens strategier og forretningsinteresser omkring varetagelsen af eneretsopgaverne. Kunden vil ikke vide hvilke interesser landinspektøren varetager. Som praktiserende landinspektør skal man kun have én interesse - skellets og ejendomsregistreringens interesse.

Det er af fundamental betydning for den praktiserende landinspektørs opgavevaretagelse, at landinspektøren hæfter personligt for udførelsen af sit arbejde og konsekvenserne heraf over for kunden. Afskaffes den personlige økonomiske hæftelse samtidig med at det faglige ansvar for opgavevaretagelsen, herunder reglerne ”god landinspektørskik” og habilitet, overlades til virksomhedens ledelse, svækkes landinspektørens professionsansvar, med risiko for kvaliteten i opgavevaretagelsen og dermed for retssikkerheden.

Agerer landinspektøren ikke uafhængigt af egeninteresser eller andre særinteresser, kan især hensynet til tredje part i udførelsen af eneretsarbejderne blive anfægtet, ligesom det kan gå ud over kvaliteten i den tilknyttede samfundsopgave vedrørende kvalitetssikring af ejendomsregistreringen og levering af autoritative ejendomsretlige grunddata til samfundet. Retssikkerheden kan komme under pres.

Forbrugerbeskyttelse

Fjernes ejerskabsrestriktionerne og formålsbestemmelsen forsvinder begrebet ”praktiserende landinspektør”, hvilket vil stille forbrugerne ringere i forhold til at vurdere kvaliteten af en landinspektørydelse vedrørende eneretsarbejderne.

1) Afskaffelse af ejerskabsrestriktioner og formålsbestemmelse: De praktiserende landinspektørers rådgivning og ydelser omkring eneretsarbejderne er komplekse, en ydelse som forbrugerne sædvanligvis ikke har nogen særlig viden om. Det betyder, at forbrugerne har vanskeligt ved at vurdere kvaliteten af landinspektørens rådgivning. Derfor ligger der en forbrugerbeskyttelse i at disse



eneretsarbejder ”kun må udføres af praktiserende landinspektører og deres landinspektørassistenter med beskikkelse”. Så ved forbrugeren, at den praktiserende landinspektør har de nødvendige kompetencer til at rådgive om og gennemføre ejendomsdannelse og -ændring.

Landinspektørens rolle og interessevaretagelse vil med vækstinitiativet blive uklar og skabe usikkerhed om den kompetente og rette professionelle rådgiver vedr. eneretsarbejder - en tillidsbaseret opgave som er ukendt for de fleste forbrugere.



Vækstinitiativet resulterer i flere administrative byrder, og dermed højere samfundsmæssige omkostninger.

Administrative byrder

Vækstinitiativet vil resultere i flere administrative byrder for såvel Geodatastyrelsen som for firmaerne - som i sidste instans vil resultere i højere samfundsmæssige omkostninger til skade for forbrugerne.

1) Udvidet anmeldeligt: Indberetning til Geodatastyrelsen (alle firmaer og selskaber der udfører eneretsarbejder) = 1) forsikringserklæring om ansatte beskikkede landinspektører, 2) datablad om ledelsesstrukturen for udførelse af eneretsarbejder herunder den person i ledelsen, der er ansvarlig for firmaets udførelse af eneretsopgaver, habilitetsregler og ”god landinspektørskik” 3) oplysninger om kontrolprocedurer for overholdelse af reglerne til udførelse af eneretsarbejder ex. ISO9001.

En forøgelse af de nuværende indberetningskrav om forsikring (såvel personligt ejede landinspektørfirmaer som landinspektørselskaber) samt ejer- og ledelsesforhold i landinspektørselskaber. Samt et nyt udvidet krav til alle firmaer og selskaber der udfører eneretsarbejder om etablering og dokumentation for særlige kontrolprocedurer for overholdelse af reglerne for udøvelse af eneretsarbejderne.

2) Risikobaseret tilsyn: Geodatastyrelsens tilsyn med firmaer der udfører eneretsarbejder omfattende virksomhedsbesøg. Ressourceforbruget i Geodatastyrelsen er estimeret til 1-2 arbejdsdage pr. virksomhedsbesøg, som forventes at omfatte 1/3 af firmaerne pr. år.

Et nyt kontrolsystem, som pålægger både Geodatastyrelsen og firmaerne ekstra administrative byrder.

3) Ankesystem: Landinspektørnævnet skal ændre sammensætning, så nævnet kan behandle klager over nye og andre virksomhedsleders håndhævelse af reglerne for udførelse af eneretsarbejde, habilitetsregler og overholdelse af ”god landinspektørskik”. PLF kan som brancheorganisation ikke påtage sig at opretholde Honorarudvalget til vederlagsfri behandling af klager over honorar - herunder implicit definition og fastlæggelse af ”god landinspektørskik”. Denne klagemulighed må overgå til et statsligt klagesystem - ex. Forbrugerklagenævnet som kan behandle honorarspørgsmålet, men ikke har forudsætninger for at fastlægge og definere begrebet ”god landinspektørskik”.

Omlægning af det eksisterende velfungerende klagesystem (Landinspektørnævn, Responsumudvalg og Honorarudvalg), betyder flere administrative byrder for det offentlige klagesystem, og bidrager ikke nødvendigvis til håndhævelse og dynamisk udvidelse og definition af begrebet ”god landinspektørskik”. Det vil i sidste instans resultere i højere samfundsmæssige omkostninger og i en



svækkelse af kvalitetssikringen af eneretsarbejderne ("god landinspektørskik") til skade for samfundet og forbrugerne.



Vækstinitiativet kan forringe borgernes adgang til landinspektørydelser både geografisk og kvalitetsmæssigt, og dermed resultere i en dårligere service og i sidste instans højere samfundsmæssige omkostninger.

Serviceniveau

Vækstinitiativet kan resultere i en betydelig konsolidering og centralisering af firmaer, der udfører eneretsarbejder - hvilket i sidste instans kan resultere i en reduceret geografisk spredning af firmaer der udfører eneretsopgaver samt forringelse af konkurrencen og et højere prisniveau for borgere i udkantsområderne.

1) Afskaffelse af ejerskabsrestriktioner og formålsbestemmelse: En væsentlig konsekvens ved en liberalisering kan være, at få store og centraliserede rådgivningsfirmaer, investeringsselskaber eller kapitalfonde med helt andre forretningsmæssige hovedformål end eneretsarbejderne vil konsolidere sig på markedet, og dermed vil få aktører i fremtiden sætte priserne på markedet til skade for konkurrencen. En lang række eneretsopgaver med et lille økonomisk volumen og uden forretningsmæssig potentiale, vil desuden være uinteressante for disse store centraliserede firmaer og prisniveauet for løsning heraf vil stige alt andet lige stige.

2) Afskaffelse af personlig hæftelse: Forsvinder den beskikkede landinspektørs personlige hæftelse for opgaveløsningen så en person i ledelsen bliver ansvarlig for gennemførelse af eneretsopgaverne, så forsvinder også grundlaget for at fastholde det nuværende krav om at alle kontorsteder der udfører eneretsarbejder, skal ledes af en landinspektør med beskikkelse med daglig tilknytning til kontorstedet.

Resultatet heraf er, at enten forsvinder der en række filialkontorer eller også bliver de ikke bemandet med en professionel beskikket landinspektør, hvilket indebærer en klar serviceforringelse for borgerne i forhold til adgang til landinspektørfirma og adgang til kvalificeret rådgivning.



Vækstinitiativet vil fjerne hele grundlaget for eksistensen af landinspektørbranchen og dermed resultere, i at den matrikulære sektor og samarbejdet mellem Geodatastyrelsen og PLF omkring udvikling en velfungerende ejendomsregistrering bryder sammen.

Kvalitetssikring og udvikling af ejendomsregistreringen

Fremmes vækstinitiativet forsvinder eneretsarbejderne som den faglige opgaveløsning, der i dag binder de praktiserende landinspektørfirmaer sammen i én samlende brancheorganisation. PLF og organisationens medlemsvirksomheder kan ikke påtage sig forpligtelser omkring forretnings udvikling og faglig udvikling af eneretsarbejderne og ejendomsregistreringen - så som drive en del af klagesystemet, bidrage til udvikling af landinspektøruddannelsen, forestå efteruddannelsesaktiviteter, sparringspart med Geodatastyrelsen, Tinglysningsretten og andre offentlige myndigheder omkring vidensformidling og udvikling af forretningsområder i relation til eneretsarbejderne.



1) Afskaffelse af formålsbestemmelse og personlig hæftelse: Afskaffes formålsbestemmelsen og forsvinder det personlige økonomiske ansvar, vil der ikke være en faglig opgaveløsning, der binder virksomhederne sammen i én samlet brancheorganisation, som derfor mister sin betydning.

Perspektivet er, at der ikke vil være en samlende brancheorganisation som Geodatastyrelsen og andre relevante myndigheder kan indgå forretningsmæssige aftaler med, drøfte faglige spørgsmål med og udvikle forretningsområdet med. Det vil alt andet lige have en negativ påvirkning af kvalitetssikringen og udviklingen af det matrikulære område. Desuden vil en række andre opgaver som brancheorganisationen løser i dag, ophøre eller i overvejende grad skulle overgå til en statslig løsning og udgift.

PLF – derfor er regulering nødvendig



Formålet med den nuværende regulering af landinspektørbranchen er at sikre en pålidelig og troværdig ejendomsdannelse, forandring og registrering af fast ejendom samt skelfastlæggelse alt under hensyn til ”tredje part” (naboer, rettighedshavere, myndigheder, matriklen etc.), så samfundet kan bygge på en velfungerende ejendomsregistrering - hvilket er vigtig drivkraft for vækst.



En forudsætning for retssikkerheden og forbrugerbeskyttelsen omkring skelfastlæggelse, ejendomsdannelse og - ændring samt anvendelse 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.



Fakta boks

Regeringens Vækstplan 2015 – initiativ ejerskabsregler for landinspektører

Afskaffelse af ejerskabsrestriktioner for landinspektører

Landinspektører med beskikkelse, der er ansat i landinspektørfirmaer, har eneret på at udføre udstyknings af grunde, opdeling af ejerlejligheder samt afmærkning og opmåling af skel mv. En beskikket landinspektør har ikke lov til at udføre disse opgaver, hvis landinspektøren er ansat i fx et rådgivende ingeniørfirma. Endvidere har det vist sig, at de nuværende regler kan give landinspektørbranchen en utilsigtet konkurrencefordel på andre opgaver, som ikke er omfattet af eneretten. Samtidig er der sket en konsolidering i landinspektørbranchen, der på længere sigt også kan være uhenigtsmæssigt for konkurrencen. De nuværende regler er utidssvarende og begrænser konkurrencen.

Regeringen vil sikre, at alle virksomheder, der ønsker det, kan udføre eneretsopgaverne. Regeringen vil derfor afskaffe ejerskabsrestriktionerne, hovedformålsskrav for landinspektørselskaber og krav til personlig hæftelse. Landinspektører udfører væsentlige samfundsmæssige opgaver, som bl.a. er udgangspunkt for fx ejendomsvurdering og -belåning. Regeringen lægger derfor vægt på kvalitet og uafhængighed i udførelsen af eneretsopgaverne, som fortsat vil skulle udføres af beskikkede landinspektører, som er uafhængige af uvedkommende interesser. De nye regler sikrer endvidere, at ledelsen i virksomheder, der ønsker at udføre eneretsopgaver, vil kunne drages til ansvar for, at reglerne om habilitet og "god landinspektørskik" overholdes. Der indføres samtidig et risikobaseret tilsyn, *jf. boks 4.*

Det vurderes, at de nye regler for landinspektørerne vil bidrage til at øge konkurrencen og produktiviteten samt fremme innovation og nye forretningsmodeller i branchen. Det kan medføre lavere priser på matrikulære opgaver mv. til gavn for andre virksomheder og forbrugere.

Boks 4. Nye regler for landinspektører

- Formålsbestemmelsen til landinspektørselskaber afskaffes.
- Ejerskabsrestriktionerne for landinspektørselskaber afskaffes.
- Krav om at en landinspektør, der ejer eller er medejer af et landinspektørselskab, hæfter personligt afskaffes.
- Regler om habilitet og "god landinspektørskik" vil gælde for alle virksomheder, der ønsker at udføre eneretsopgaver, og ledelsen vil kunne drages til ansvar for at reglerne overholdes.
- Virksomheder, der ønsker at udføre eneretsopgaver, vil have anmelderpligt til Geodatastyrelsen om bl.a. virksomhedens kvalitetsprocedurer.
- Geodatastyrelsen vil fremover indføre et risikobaseret tilsyn, der tages op til evaluering efter 2-3 år.
- Der vil fortsat være krav til uddannelse og erhvervs erfaring for at opnå beskikkelse som landinspektør samt krav om en erhvervsansvarsforsikring.

Link til Finansministeriets hjemmeside "Vækst 2015": <http://www.fm.dk/temaer/vaekst-2015> - jf. "Effektivt byggeri og billig forsyning"