

Konsekvenser af ændringer i de praktiserende landinspektørers uafhængige rolle i samfundet

Illustreret og kommenteret dokumentation i forbindelse med igangværende lovforberedende arbejde om påtænkte ændringer i landinspektørloven

Oktober 2015



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



Indhold

INTRODUKTION	3
POLITISKE MÅLSÆTNINGER OG OPDRAG	3
FREMLAGT BRANCHEDOKUMENTATION IKKE MEDTAGET I EMBEDSUDVALGS RAPPORT	3
IGANGVÆRENDE LOVFORBEREDENDE ARBEJDE PÅ FORKERT GRUNDLAG	3
BRANCHENS REAKTION PÅ FEJLBEHÆFTET RAPPORT	4
NÆRVÆRENDE DOKUMENT SUPPLERER TIDLIGERE RESPONSA	4
TMU-RAPPORTENS ANBEFALING – FAKTA BOKS	5
REGERINGENS VÆKSTPLAN 2015 – INITIATIV EJERSKABSREGLER FOR LANDINSPEKTØRER	5
TMU-RAPPORTENS INITIERENDE PRÆMISSER HOLDER IKKE	6
PRÆMIS 1 – NUVÆRENDE REGLER ER EN BARRIERE FOR KONKURRENCEN	6
PRÆMIS 2 - NUVÆRENDE REGLER ER EN BARRIERE PRODUKTIVITETEN	6
PRÆMIS 3 - NUVÆRENDE REGLER ER EN BARRIERE INNOVATION.....	6
KONKLUSION	6
TMU-RAPPORTENS NØGLETAL ER FEJLBEHÆFTEDE	7
TABEL 1.0: RAPPORTENS NØGLETAL SAMMENLIGNET MED PLF’S EGNE TAL	7
DATAGRUNDLAG	7
SAMLET OMSÆTNING OG ANTAL FULDTIDSANSATTE	7
OMSÆTNING PR. MEDARBEJDER	7
KONKLUSION	7
ILLUSTRATION	8
NUVÆRENDE LØSNINGSORIENTERET MEDIATOR MODEL	8
FREMTIDIG KONFLIKTORIENTERET ADVOKATORISK MODEL	9
TMU-RAPPORTENS KONSEKVENSVURDERINGER ER MANGELFULDE	10
RISIKOSCENARIE MELLEM NUVÆRENDE OG FREMTIDIG MODEL (MODEL 3).....	10
TMU-RAPPORTENS KONKLUSIONER ER UDOKUMENTEREDE	13
UVILDIG RAPPORT DOKUMENTERER FEJL I TMU’S ANALYSER	13
TMU’S ANALYSER BØR REVIDERES	13
LOVÆNDRING VIL MEDFØRE KONSOLIDERING OG MANGLENDE KONKURRENCE	13
MANGLENDE HELHEDSVURDERING OG SAMFUNDSMÆSSIGE KONSEKVENSER	13
HVORFOR FJERNE NOGET DER FUNGERER?.....	14

”Rapporten er fejlbehæftet og tendentiell, konklusionerne er udokumenterede og konsekvensvurderingerne er mangelfulde” (PLF)



Introduktion

Politiske målsætninger og opdrag

Det igangværende lovforberedende arbejde om mulige ændringer i Landinspektørloven har baggrund i vækstinitiativ nr. 49 fremlagt i 2013, der som et af i alt 80 tiltag - fremlagt af den daværende ABF-regering - havde til formål, at:

- Skabe beskæftigelse
- Øge konkurrencen
- Medvirke til lavere priser på det danske marked

Grundlaget for konkret udmøntning blev placering i et tværministerielt udvalg (TMU) med repræsentanter fra Erhvervs- og Vækstministeriet (står bag skiftende vækstpakker), Miljøministeriet (hvor Geodatastyrelsen, som er ressortområde for landinspektørerne, er forankret) og Finansministeriet (der skal bruge nøgletal til at fremlægge regeringens økonomiske resultater), der fik til opgave at udfærdige en analyse af landinspektørbranchen inden politisk realisering af vækstinitiativerne.

Efter regeringsomdannelsen primo 2014 blev vækstplanen "Danmark helt ud af krisen" fremlagt, hvoraf det bl.a. fremgår, at:

"Vi skal styrke virksomhedernes konkurrenceevne ved blandt andet at reducere omkostningerne for erhvervslivet og sikre, at virksomhederne har adgang til kvalificeret og produktiv arbejdskraft. "

Under afsnittet "Øget konkurrence i byggebranchen gennem lempeligere adgang til erhvervet" lægges der op til en ophævelse af ejerskabsrestriktionerne for landinspektørvirksomheder:

"Regeringen vil igangsætte analyser af autorisationsordningen for statikere samt af ejerskabsrestriktionerne for landinspektørvirksomheder med henblik på at sikre konkurrence og fjerne unødige byrder og adgangsbarrierer. "

Fremlagt branchedokumentation ikke medtaget i embedsudvalgs rapport

PLF fik sammen med andre brancheaktører - samt en enkelt stor rådgivende ingeniørvirksomhed, der arbejder aktivt på at få mulighed for at overtage landinspektørernes eneretsarbejder - foretræde for udvalget i december 2014, hvor branchen fremlagde dokumentation til brug for TMU's arbejde.

Disse fremlagte faktuelle informationer om branchen er ikke medtaget i den rapport, der af TMU blev præsenteret i ly af Folketingsvalget i maj. Her fremlægges nøgletal og beskrivelser, som branchen på centrale områder ikke kan genkende. De bærende konklusioner er derfor efter branchens opfattelse forkerte - og rapporten tegner et direkte forkert billede af konkurrencesituationen i landinspektørbranchen.

Rapporten indeholder også fem mulige modeller for fremtidige rammevilkår for at drive landinspektørvirksomhed i DK, som ikke understøtter den historisk udviklede og internationalt anerkendte danske model med den praktiserende landinspektør i en uvildig og samfundsmæssig særlig rolle, hvor de administrative byrder såvel i virksomheder og på myndighedsniveau er begrænsede, og hvor der løbende er foretaget nøje afbalancerede hensyn mellem eneretsarbejder og fri konkurrence mellem flere aktører.

Igangværende lovforberedende arbejde på forkert grundlag

Til trods for, at TMU's udarbejdede rapport dokumenterbart er fejlbehæftet og derfor generelt ikke er retvisende, er den - uden parlamentarisk behandling og på trods af branchens tilbagevisninger af



indholdet - anvendt som oplæg til det igangværende lovforberedende arbejde. Ifølge branchens oplysninger arbejdes der - imod branchens kraftige anbefaling - med en af de mest skadelige af de fem beskrevne modeller.

PLF er således direkte bedt om administrativt at bistå med implementering af ”model 3”, som med et pennestrøg vil fjerne den praktiserende landinspektør og totalt vil ændre landinspektørens uvildige rolle som de praktiserende landinspektører indtager i dag - og i stedet gøre landinspektøren til interessant og dermed potentiel part i konflikter. Der vil ske et paradigmeskifte i den danske matrikulære model - fra en mediator model til en konflikt model.

Hvis landinspektørloven ændres på det foreliggende grundlag risikerer dette efter branchens klare opfattelse at medføre forringelser i borgernes retssikkerhed, forbrugerbeskyttelsen, serviceniveauet, øge de administrative udgifter til centrale myndighedsorganer, forsinke byggerier - og medføre andre u hensigtsmæssige konsekvenser, der vil være stik imod de politiske intentioner, som skiftende regeringer har meldt ud.

Branchens reaktion på fejlbehæftet rapport

PLF har som reaktion til den fejlbehæftede rapport udarbejdet særskilt dokumentation, hvor branchen gennemgår rapporten for fejl og mangler, der blandt andet peger på fejl og mangler på områder som:

- Beskæftigelse
- Priseniveau
- Omsætning pr virksomhed
- Honorar pr medarbejder
- Sammenligning med andre brancher

Herudover er der kommenteret på de skitserede fem modeller - hvor fire af dem er varianter over model 3. PLF's indsigelser går primært på:

- Uvildighed
- Retssikkerhed for 3. part
- Forbrugerbeskyttelse
- Personlig hæftelse for virksomheder
- Bureaukratiske konsekvenser

Nærværende dokument supplerer tidligere responsa

Som sammenfatning heraf er præmisser og nøgletal beskrevet ligesom risici ved den nuværende og den påtænkte konfliktmodel er illustreret.

Dokumentet er udarbejdet i forbindelse med møde mellem Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet og PLF den 28. oktober 2015 samt til brug for dialog med politikere og medier forud for eventuel fremlæggelse af lovforslag, der som følge af det igangværende lovforberedende arbejde kan forventes primo 2016 - trods, at ændringer i landinspektørloven ikke er fremlagt i lovkataloget ved Folketingets åbning.

København den 25. oktober 2015

Praktiserende Landinspektørers Forening

Torben Juulsager

Formand



TMU-rapportens anbefaling – 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 udstykning 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"



TMU-rapportens initierende præmisser holder ikke

Dette afsnit beskriver den faktiske konkurrencesituation på det matrikulære marked (eneretsopgaverne), hvor de praktiserende landinspektører agerer, samt den ramme disse vilkår sætter for produktivitetsudvikling og innovation i branchen.

Præmis 1 - Nuværende regler er en barriere for konkurrencen

1) Markedet: Markedet er lille og konkurrencepotentialet er begrænset - årsomsætningen på de praktiserende landinspektørers eneretsopgaver udgør samlet kr. 250-300 mio.

2) Prisdannelse: 75-80% af alle eneretsopgaver er konkurrenceudsat og afregnes til en "prøvet" pris (udbud, licitation, prisoverslag etc.). Dokumenteret i en undersøgelse fra 2014. Den resterende mængde af eneretsopgaver udføres typisk for "stamkunder", som er tilfredse med ydelse og pris.

3) Prisudvikling: Målt i f.t. fremskrevne "faste priser" fra tidligere Honorarregler og Offentlige Takster (København og Frederiksberg Kommuner samt Sønderjyllands Amt) vedrørende eneretsarbejderne er der over de seneste 20 år sket et prisfald på mellem 25-75% på matrikulære standardopgaver. Markedet har bevæget sig mod markant lavere priser. Dokumenteret i en undersøgelse fra 2014. De praktiserende landinspektørers øvrige opgaveportefølje foregår på et helt frit og konkurrenceorienteret marked.

Præmis 2 - Nuværende regler er en barriere produktiviteten

1) Markedet: Mængden af eneretsopgaver er 100% afhængig af konjunkturerne og rammevilkårene for ejendomsudvikling. Forretningsområdet er begrænset og knytter sig som en rådgivningsydelse, til konkrete ønsker om at gennemføre en ejendomsforandring. Mængden af Eneretsopgaverne kan ikke "vækstes" ved markedsføring og prissætning.

2) Prisniveau: Det nuværende konkurrence- og markedsbaserede prisniveau har ingen betydning for mængden af eneretsopgaver. Honoraret for udstykning af en parcelhusgrund i en typisk kommunal udstykning af et boligområde udgør eksempelvis omkring kun 1% af grundens salgspris.

3) Prisudvikling: Den frie prisudvikling med et betydeligt prisfald på eneretsarbejderne resulterer i produktivitetsoptimeringer i landinspektørvirksomhederne - organisation og opgaveløsning.

Præmis 3 - Nuværende regler er en barriere innovation

1) Forretningsudvikling: I landinspektørbranchen sker der løbende produkt- og forretningsudvikling såvel internt i branchen men også ved multidisciplinære samarbejder med andre brancher. Der sker udvikling af arbejdsprocesserne samt ide- og produktudvikling i hele opgaveporteføljen.

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 vækstbaserede firmaer med op til 300 ansatte

Konklusion

TMU-rapportens præmisser baserer sig på en udokumenteret og fejlagtig påstand om manglende konkurrence på eneretsarbejderne.

Gennem en undersøgelse fra 2014 af konkurrenceudviklingen i landinspektørbranchen har PLF dokumenteret, at der eksisterer en intens og hård konkurrence i landinspektørbranchen - også på eneretsarbejderne. Denne dokumentation er afleveret til TMU, men indgår ikke i rapportens analyser. Eneretsopgaverne udføres på et konkurrencebaseret marked med fri etableringsret og helt fri prisdannelse.



TMU-rapportens nøgletal er fejlbehæftede

Dette afsnit beskriver de faktiske økonomiske forhold i landinspektør branchen sammenlignet med tilsvarende nøgletal fra TMU-rapporten. Nøgletallene er indhentet af rådgivningsfirmaet BDO, der i alt har modtaget svar fra 35 ud af de organiserede 55 virksomheder i PLF. Nøgletallene i BDO's notat er vurderet på baggrund af konkrete regnskabstal og øvrige nøgletal tilsendt fra de deltagende virksomheder. TMU-rapporten baseres på Erhvervs- og Vækstministeriets egne beregninger, som PLF ikke har fået adgang til, og som branchen stiller sig uforstående over for, idet branchen ikke kan genkende tallene.

Tabel 1.0: Rapportens nøgletal sammenlignet med PLF's egne tal

Emne	TMU-Rapport	BDO-Rapport
Deltagende virksomheder	55	35
Samlet omsætning	643.000.000	670.198.228
Samlet antal ansatte	608	740
Samlet værditilvækst	426.000.000	494.539.413
Omsætning pr. medarbejder - Vægtet	1.059.000	906.078
Omsætning pr. medarbejder - Uvægtet	1.412.000	874.447

Datagrundlag

BDO's opgørelse er beregnet efter dialog med de 35 virksomheder, der har indberettet nøgletal fra regnskabsåret 2014. PLF er ikke bekendt med, at Erhvervs- og Vækstministeriet eller andre instanser har været i kontakt med PLF's medlemsvirksomheder i forbindelse med indhentningen af tal, hvorfor branchen er uforstående over for grundlaget for TMU-rapportens nøgletal.

Samlet omsætning og antal fuldtidsansatte

Hvor den samlede omsætning i TMU-rapporten er 643 mio. kr. fordelt på 55 virksomheder med i alt 608 fuldtidsansatte, er der i BDO-rapporten tale om en højere omsætning på 670,198 mio. kr. fordelt på 35 virksomheder med 740 fuldtidsansatte (alle store virksomheder indgår i statistikken). Det faktiske antal fuldtidsansatte i landinspektørbranchen skønnes til at være ca. 850, hvis de virksomheder, der ikke har medvirket i BDO-rapporten medregnes. Der er dermed tale om en alvorlig regnefejl i TMU-rapportens beskrivelse af konkurrencesituationen i landinspektør branchen, da virksomhedernes omsætning fordeles mellem flere medarbejdere end rapporten hævder.

Omsætning pr. medarbejder

På grund af den ukorrekte angivelse af antallet af medarbejdere i landinspektørvirksomhederne bliver TMU-rapportens tal for omsætning pr. medarbejder pustet kunstigt højt op. Dette bekræftes af BDO's rapport, der afslører, at Erhvervs- og Vækstministeriet på det vægtede gennemsnit regner mere end 150.000 kr. forkert i omsætningen pr. medarbejder, mens der på det uvægtede gennemsnit regnes mere end 500.000 kr. forkert. Fejlen er meget alvorlig, idet rapporten bl.a. bruger tallene til at tegne et billede af en konsolideret branche, hvor omsætningen pr. medarbejder er så høj, at der er grundlag for sammenligning med bl.a. advokatbranchen.

Konklusion

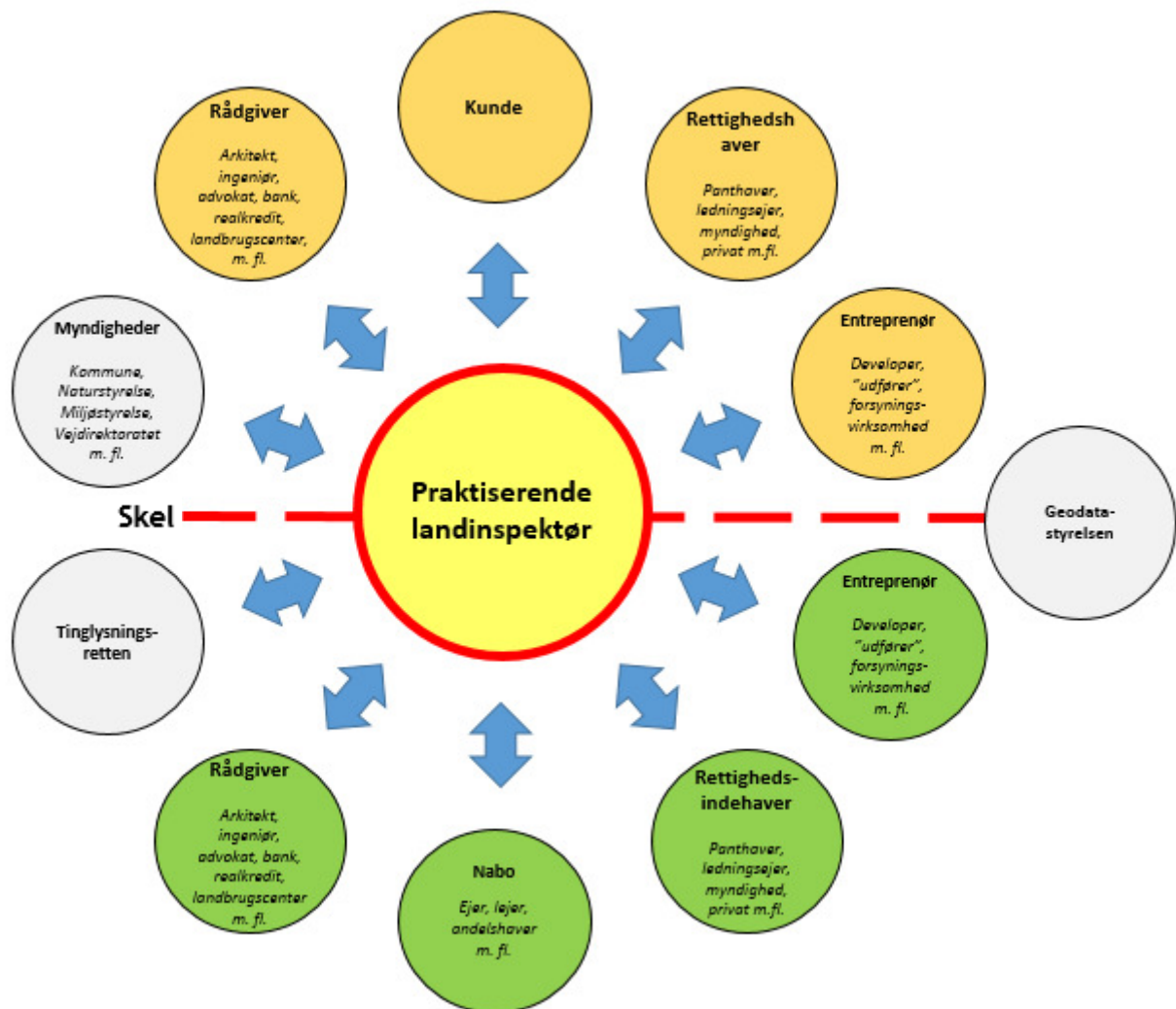
BDO's tal, der er indhentet hos 35 landinspektørvirksomheder viser, at TMU-rapporten rummer en række alvorlige fejlslutninger, der enten må basere sig på fejlagtige beregninger eller ukorrekte tal. Herudover er der udstillet en række andre nøgletal i rapporten, som branchen ikke kan genkende. Ligeledes har Erhvervs- og Vækstministeriet tydeligvis undladt at inddrage tal fra PLF's prisudviklingsundersøgelse, der dannede grundlag for rapporten "Konkurrence i landinspektørbranchen", der blev indsendt til TMU i december 2014. PLF stiller sig dog gerne til rådighed med nøgletal i forbindelse med den videre politiske behandling af forslaget.



Illustration

Følgende illustrationer viser ændringen i landinspektørens rolle i den matrikulære proces ved implementering af TMU-rapportens model 3 for fremtidig regulering af rammerne for udøvelse af matrikulære arbejder. Den centrale og helt grundlæggende ændring ligger i det paradigme skifte, der sker omkring landinspektørens samfunds- og rådgivermæssige position - i forhold til skellet, i forhold til 3. part og i forhold til samfundets interesser. Et skifte fra en løsningsorienteret mediator model med den uafhængige praktiserende landinspektør repræsenterende "skellets interesse" mod en konfliktorienteret advokatorisk model med ansatte landinspektører repræsenterende virksomheds- og partsinteresser.

Figur 1.1: Nuværende løsningsorienteret mediator model



Den nuværende matrikulære model baserer sig på et grundlæggende samfundsmæssigt ønske om at sikre hensynet til 3. parts rettigheder ved fastlæggelse af ejendomsgrænser. Den praktiserende landinspektør navigerer i et spændingsfelt mellem forskellige interesser og fungerer som skellets ambassadør og som mediator mellem de involverede interessenter - det er den praktiserende landinspektørs opgave at sikre en uvildig vurdering og håndtering af de ejendomsretlige interesser.

Gennem en regulering af erhvervsudøvelsen ved blandt andet ejerskabsregler og hovedformålkrav for landinspektørselskaber samt krav til personlig hæftelse har samfundet sikret den praktiserende

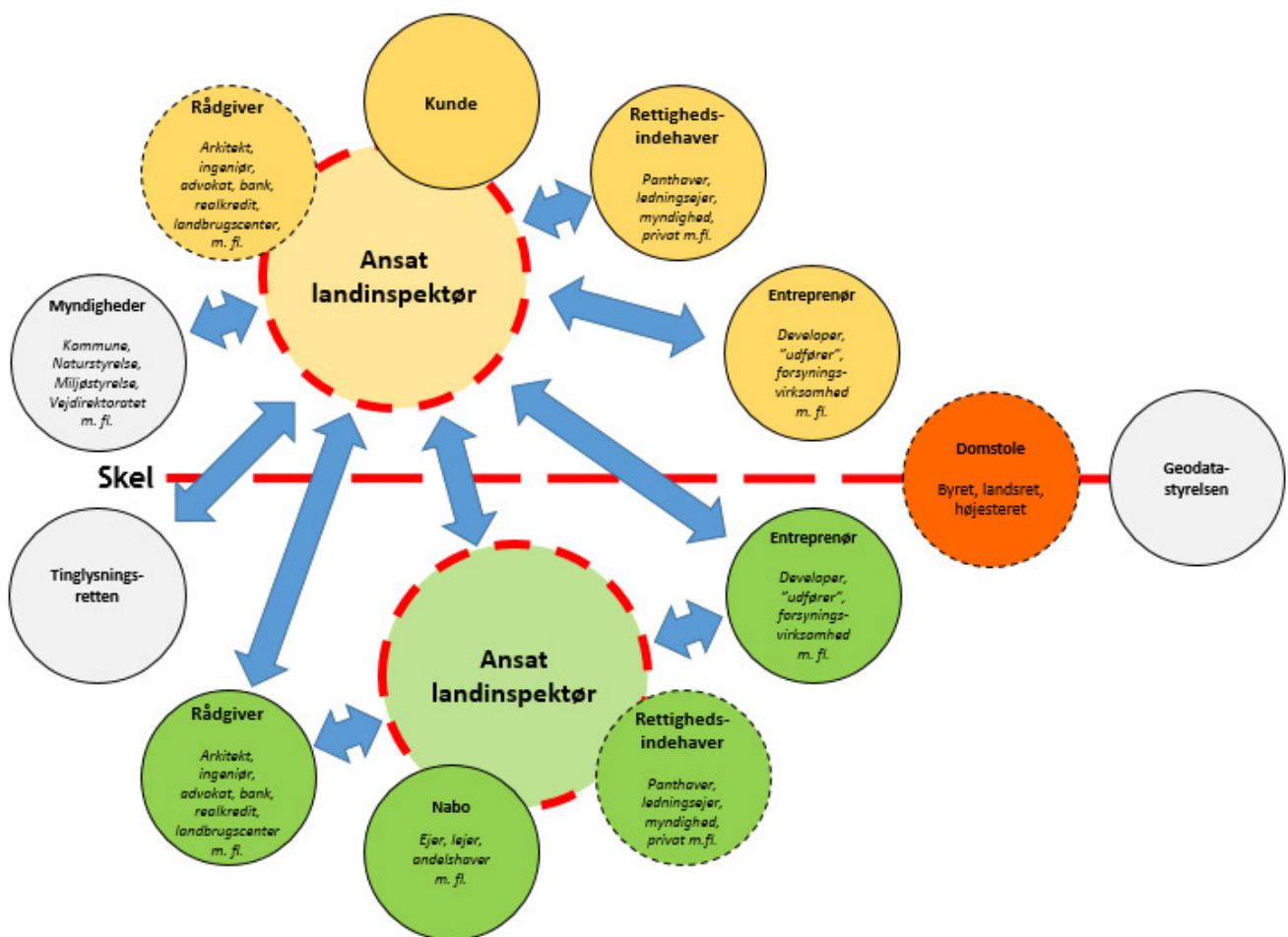


landinspektørs uafhængige rolle i den matrikulære proces - på kundens, samfundets, skellet og 3. parts præmisser.

Det bagvedliggende hensyn er præcist beskrevet i TMU-rapporten:

"Hensigten med de selskabsretlige begrænsninger har overordnet set været at sikre, at eneretsarbejderne er de centrale i selskabet, at de udføres uafhængigt af uvedkommende interesser samt at selskabet ledes af personer med indsigt i de arbejder, som selskabet udfører, og som står personligt og økonomisk til ansvar herfor. Der må således ikke kunne rejses tvivl om uafhængigheden hos de landinspektører, som virker i selskabet, og om at de medejere, som ikke er landinspektører, kun har begrænset indflydelse på selskabets drift og landinspektørernes udførelse af deres opgaver"

Figur 1.2: Fremtidig partsorienteret konflikt model



Ved afskaffelse af ejerskabsrestriktionerne, hovedformålskrav for landinspektørselskaber og krav til personlig hæftelse forsvinder den praktiserende landinspektør, og de matrikulære arbejder kan udføres af en ansat beskikket landinspektør i et hvilket som helst firma. I den matrikulære proces overgår landinspektøren fra en rolle som uvildig mediator til en parts-/interessentrolle, hvor landinspektøren ikke har som hovedformål at repræsentere "skellet's interesse", men kan derimod repræsentere en given virksomhed, en rettighedshaver eller en rådgiver frem for skellet. Det vil sætte landinspektøren i en "advokerende" rolle - ensidig interessevaretagelse. Det vil påvirke landinspektørens legitimitet i opgavevaretagelsen og alt andet lige bidrage til en forøgelse af klageniveau og bureaukrati.



TMU-rapportens konsekvensvurderinger er mangelfulde

Da ophævelsen af ejerskabsrestriktionerne og formålsparagraffen utvivlsomt vil medføre uklarhed omkring landinspektørens rolle og interessevaretagelse, må der forventes et stigende antal konflikter om fastlæggelse af skel, hvilket ikke indgår i TMU's vurdering af konsekvenserne ved en ny model.

Når den praktiserende landinspektør forsvinder ud af lovgivningen og markedet, må det ligeledes forventes, at grundlaget brancheorganisation PLF ophører. Vurderingen af konsekvenserne af fraværet af én samlet brancheorganisation på det matrikulære marked og i den matrikulære model indgår ikke i TMU-rapportens konsekvensvurderinger.

Nedenstående tabel indeholder derfor risikoscenarier ved sammenligning af den nuværende matrikulære model og den fremtidige model 3 for landinspektørbranchen i Danmark.

Modelmatrice 1.0: Risikoscenarie mellem nuværende og fremtidig model

Emne	Nuværende model	Fremtidig model	Bemærkninger
Antal matrikulære sager <i>Eneretsarbejderne omfatter desuden afmærkning af skel og ejerlejlighedsopdeling</i>	Der registreres ca. 8000 Matrikulære sager - udstykning, arealoverførsel m.v. - om året i Geodatastyrelsen	Uændret sagsmængde.	Antallet af matrikulære sager vil være upåvirket af valget af model, da antallet er konjunkturbestemt. Der er ikke noget vækstpotentiale målt i flere udstykninger eller ejerlejlighedsopdelinger.
Skelforretninger <i>En domstolslignende proces ledet af en praktiserende landinspektør til fastlæggelse af skel i situationer hvor der er uenighed om skellets placering.</i>	Der gennemføres 60-70 skelforretninger om året, hvoraf der overgår gennemsnitlig 3 sager til domstolene.	Der må forventes at ske en stigning i antallet af skelforretninger, når der kan opstå tvivl om den beskikkede landinspektørs rolle og interessevaretagelse, i skelfastlæggelsen.	Den naturlige stigning i antallet af skelforretninger vil nødvendigvis også føre til flere sager ved domstolene. Skelfastlæggelser vil generelt kunne drages i tvivl til skade for ejendomsjerne samt pant- og rettighedshaver i fast ejendom.
Landinspektørnævn <i>Statsligt udvalg under Geodatastyrelsen som behandler klager over landinspektørens udførelse af eneretsarbejder. (Landinspektørloven § 9)</i>	Behandler gennemsnitligt 7 klagesager om året, med sanktion i ca. 2.	Fortsætter på samme måde som i dag, men må forventes at få flere klagesager.	Nævnet må forventes at skulle håndtere et stigende antal klagesager, som følge af den øgede usikkerhed om landinspektørens uvildighed og habilitet. Det vil bidrage til fordyrelse af den matrikulære sagsudarbejdelse og forlængelse af sagsforløb.
Honorarudvalget <i>Branche udvalg under PLF som behandler klager over landinspektørens honorar og sagshåndtering i hele opgaveporteføljen. En del af det samlede ankesystem omkring eneretsarbejderne. Finansieres og drives som en gratis service af PLF</i>	Er en del af det samlede ankesystem omkring eneretsarbejderne. Finansieres i dag internt i branchen. Behandler gennemsnitligt 11 klagesager om året.	Udvalget vil ophøre ved PLF's nedlæggelse. Klagerne overgår herefter til forbrugerklagenævn eller domstole i forbindelse med civile søgsmål.	Det må forventes, at en ophævelse af ejerskabsrestriktionerne vil medføre stigende usikkerhed og flere interessekonflikter ved fastsættelse af skel. Der må derfor forventes en stigning i antallet af klagesager - herunder også honorarspørgsmål. Omkostninger til retssager er i modstrid med ønsket om lavere priser på eneretsarbejder.



Ledelseskrav <i>Et flertal af personer i landinspektørfirmaernes ejerkreds og ledelse skal være landinspektører med beskikkelse, som beskæftiger sig i firmaet. (Landinspektørloven § 4a, stk. 4)</i>	Krav om at et landinspektørkontor herunder filialkontorer ledes af og bemannes med en landinspektør med beskikkelse.	Krav om ledelse og tilstedeværelse af en beskikket landinspektør på et kontor, der beskæftiger sig med matrikulære arbejder, forsvinder.	Det må forventes, at der ikke er tilstedeværelse af beskikkede landinspektører på filialkontorer, som måtte blive opretholdt. Det vil alt andet lige forringe kvaliteten og serviceniveauet - hvilket især vil ramme udkantsområderne.
Branchestruktur	Der findes i dag ca. 55 firmaer med ca. 140 kontorsteder spredt over hele landet.	Der vil ske en konsolidering og centralisering i branchen, hvor specielt mindre firmaer / kontorer i udkantsområder forventes at ophøre.	Som følge af konsolideringen vil konkurrencesituationen blive svag i udkantsområderne og medføre stigende priser til skade for forbrugerne. Desuden vil lokale arbejdspladser blive flyttet til større byer.
Overenskomst <i>PLF er en arbejdsgiverorganisation og indgår kollektive overenskomster på vegne af medlems Virksomhederne og varetager overenskomstmæssige spørgsmål</i>	PLF har p.t. overenskomster med 3 aftaleparter (ALF, TL, KLF). Omfatter ca. 500 personer. Overenskomsterne omfatter ud over lønforhold blandt andet pensionsordninger samt rammebeløb til efteruddannelse.	Kollektive overenskomster vil blive opsagt.	PLF's rolle som arbejdsgiverorganisation vil hurtigst muligt blive ophævet for at stille medlemsvirksomhederne frit i f.t. konkurrencen fra andre aktører, der ikke har kollektive overenskomster. I stedet skal der forhandles individuelle overenskomster, hvilket vil medføre større administrative byrder for specielt de mindre virksomheder. Desuden vil spørgsmål og tvister omkring aftaleforhold skulle behandles og afgøres i et andet system - ex. faglige voldgiftsretter.
Brancheforening	PLF er samlende brancheorganisation for praktiserende landinspektører, og optræder bl.a. som sparingspartner og høringspart i forbindelse med udvikling af det matrikulære område. Desuden tager PLF bl.a. et kollektivt ansvar for varetagelse af selvjustits i branchen samt kvalitetssikring af matrikulære arbejder.	Begrebet Praktiserende Landinspektør vil de facto forsvinde, og PLF vil blive nedlagt som brancheorganisation.	Ved PLF's ophør, forsvinder én samlet interessent for den private matrikulære sektor. Forretningsområdet vil miste en aktiv sparrings- og høringspart. Vil resultere i en svagere og mindre kvalitetssikret udvikling af området samt i en forringelse af vidensdeling.



Habilitet <i>"En praktiserende landinspektør eller en landinspektørassistent med beskikkelse må ikke udføre matrikulært arbejde vedrørende en ejendom, når landinspektøren har en væsentlig interesse i ejendommen eller er interesseret i sagen på en måde, der i øvrigt kan vække tvivl om landinspektørens upartiskhed."</i> (Landinspektørloven § 5)	Habilitetsreglerne sikrer, at de praktiserende landinspektører udfører eneretsarbejderne upartisk og fri af særinteresser. Understøttes af de nuværende krav til landinspektørselskabers ejerforhold og ledelse: 1) firmaet har matrikulære arbejder som selskabets centrale formål 2) ejere og ledelse har indsigt i eneretsarbejderne 3) ejere og ledelse er selv er underlagt habilitetsbestemmelser, 4) ejere, ledelse og de beskikkede landinspektører har et personligt ansvar for at reglerne overholdelse.	Habilitetsreglerne vil ikke være forankret i firmaets ejerkreds og ledelse, og der vil opstå flere spørgsmål om inhabilitet i forhold til hvorvidt den ansatte landinspektør er fri af særinteresser i forhold til firmaets aktionærer og firmaets primære forretnings interesser.	Med alle firmaers indtog på det matrikulære marked vil habilitetsreglernes overholdelse blive udfordret. Reglerne vil ikke blive understøttet af firmaledelser, som har matrikulære arbejder som den centrale portefølje. Reglerne vil desuden blive svækket ved, at firmaledelserne ikke er underlagt de samme habilitetsbestemmelser og et personligt / økonomisk ansvar for opgaveudførelsen. Med fjernelse af det økonomiske ansvar, vil der også ske en forflygtigelse af ansvaret og en svækkelse af retssikkerheden. Der ville kunne opstå situationer hvor selskabets økonomiske interesser er knyttet til hvor et skel bliver afsat. Der må forventes indbragt flere sager om habilitet for ressortmyndigheden, hvilket vil fordyre og forlænge matrikulære sager.
Beskikkelse <i>Ret til at opnå beskikkelse som landinspektør har enhver, der i mindst 3 år efter landinspektøreksamen har deltaget i udførelsen af almindeligt forekommende matrikulære arbejder ved ansættelse hos en praktiserende landinspektør.</i> (Landinspektørloven § 1, stk. 4)	I dag påtager PLF og medlemsvirksomhederne sig et kollektivt ansvar for at uddanne landinspektører til at opnå beskikkelse. At sikre fødekæden er en del af branchens eksistensgrundlag. Uddannelsen foregår i praksis og understøttes af en 4-modulers kursusrække omkring beskikkelsesrelaterede emner - aktiviteter som drives og bekostes af PLF.	Nye firmaer på det matrikulære marked, som ikke har matrikulære arbejder som det centrale grundlag for virksomheden, vil næppe påtage sig et fælles ansvar for uddannelse til beskikkelse. Ved PLF's ophør forsvinder de beskikkelsesrelevante kurser.	Der vil være tilbageholdenhed med firmaernes ansvar for uddannelse til opnåelse af beskikkelse, og firmaerne vil holde på assistenter med beskikkelse - ex. ved at beskikkelsen bliver en del i at indgå i ejerkredsen, eller ved at der knyttes en konkurrenceklausul på beskikkelsen. Beskikkelsen vil blive et strategisk element i firmaernes forretningsmodel. Det vil svække mobiliteten og den faglige udvikling og i sidste instans påvirke udbud og konkurrencen negativt.



TMU-rapportens konklusioner er udokumenterede

PLF stiller sig uforstående overfor TMU-rapportens konklusioner, der er udokumenterede og hovedsageligt baserer sig på en række forkerte initierende præmisser og en tendentielt behandling af fejlagtige nøgletal om landinspektørbranchen. Rapporten bærer præg af, at TMU har misforstået eller undladt at indarbejde PLF's hørings svar indeholdende en konkret brancheundersøgelse fra 2014 om prisudvikling og konkurrencesituationen vedrørende eneretsarbejderne. Dette resulterer i en række fejlslutninger i TMU-rapportens brancheanalyse, og hvoraf det postuleres og konkluderes, at konkurrencen er svag, produktiviteten er ringe og innovations potentialet lille i landinspektørbranchen under den nuværende regulering. Disse konklusioner drages til trods for, at TMU ikke har gennemført en konkret analyse og undersøgelse af landinspektørbranchen ved at indsamle data direkte fra kilden (landinspektørfirmaerne) eller har anvendt det eksternt indsendte datamateriale, som PLF afleverede i december 2014.

Uvildig rapport dokumenterer fejl i TMU's analyser

BDO's uvildige økonomirapport om landinspektørbranchen understreger, at TMU-rapportens tal er særdeles fejlagtige, da både omsætning pr. medarbejder, antal medarbejdere og samlet omsætning er forkert angivet. Afvigelser og fejl som resulterer i, at samtlige økonomiske forhold i TMU-rapporten er forkerte og utroværdige, og at de fejlagtigt og tendentielt udstiller en udviklings- og konkurrencesvag branche.

TMU's analyser bør revideres

PLF kan derfor ikke anerkende grundlaget for TMU-rapportens brancheanalyse samt de økonomiske nøgletal og sammenligninger, der ligger til grund for TMU's anbefalinger om ophævelse af ejerskabsrestriktioner og formålsbestemmelser i lov om landinspektørvirksomhed. PLF forventer derfor enten at initiativerne om implementering af model 3 skrinlægges, eller at rapportens data, tal og konsekvensvurderinger vil blive revideret, og at rapportens konklusioner og anbefalinger vil blive taget op til genovervejelse. PLF bistår naturligvis gerne med data og nøgletal i et evt. fremadrettet arbejde med dette.

Lovændring vil medføre konsolidering og manglende konkurrence

Et andet beklageligt element er TMU-rapportens fuldstændigt udokumenterede og konkluderende postulat om at ophævelse af ejerskabsrestriktionerne forventes at resultere i en 1-2 % produktivitetstilvækst frem mod 2020 samt et mindre, positivt bidrag til strukturelt BNP. Rapporten rummer ikke skyggen af beregninger, der kan danne grundlag for indfrielse af denne forventning. Tværtimod forventer PLF, at en ophævelse af ejerskabsrestriktionerne og formålsparagraffen vil føre til voldsom konsolidering blandt de virksomheder som vil påtage sig eneretsarbejderne, og som vil resultere i et marked præget af få centraliserede aktører. Dette vil naturligt medføre færre kontorsteder og en øget centralisering, hvilket vil i sidste instans vil have en negativ indvirkning på konkurrencen, beskæftigelsen og servicen i udkantsområderne.

Manglende helhedsvurdering og samfundsmæssige konsekvenser

Sidst men ikke mindst er det både mangelfuldt og kritisabelt, at TMU-rapporten ikke foretager en realistisk helhedsvurdering af de samfundsmæssige konsekvenserne ved ophævelse af ejerskabsrestriktionerne og formålsparagraffen. Den praktiserende landinspektør vil de facto forsvinde og landinspektøren vil som konsekvens heraf, miste sin rolle og legitimitet som uafhængig mediator i spørgsmål om ejendomsret og skelfastlæggelse, hvilket vil bidrage til en øget mistillid til skelfastlæggelser og matrikulære arbejder. Retssikkerheden for ejendoms ejere og pantgiver vil blive svækket. Konsekvensen vil være flere konflikter og dermed øget bureaukrati for domstolene og det nye, risikobaserede tilsyn, der skal håndtere det.



Hvorfor fjerne noget der fungerer?

Det forekommer ugenomtænkt, at fjerne et velfungerende og konkurrencepræget og løsningsorienteret system og erstatte det med et nyt og mere konfliktbaseret system, der samtidig svækker retssikkerheden, svækker forbrugerbeskyttelsen, skaber flere administrative byrder og meromkostninger for brugere og samfund samt svækker hele fundamentet for regulering af fast ejendom.

”En forudsætning for **retssikkerheden** og **forbrugerbeskyttelsen** omkring ejendomsregistrering og skelfastlæggelse, er ”borgernes” adgang til uafhængige **praktiserende landinspektører** 1) fri af særinteresser, der er landinspektørvirksomheden uvedkommende, og 2) som alene varetager de ejendomsretlige og skellets interesser til gavn for hele samfundet” (PLF).