

Landinspektør L gennemførte en arealoverførselssag, hvorved et landbrugsareal blev forøget fra ca. 5 ha. til ca. 35 ha., uden at foretage høring af klageren A vedrørende en vejret over dennes ejendom. L var forud for gennemførelsen af arealoverførselssagen bekendt med den modvilje, som A nærede mod, at trafikken på vejen ville blive forøget.

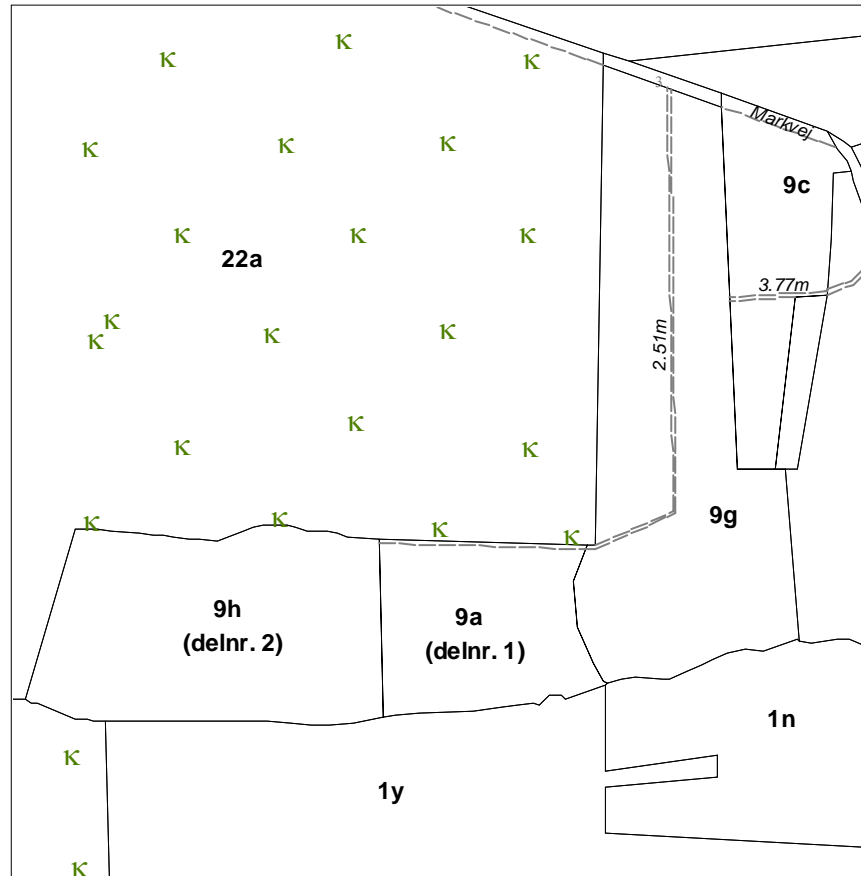
Landinspektørnævnet fandt sig kompetent til at behandle spørgsmålet om, hvorvidt landinspektør L ved at undlade at indhente tilladelse fra A til forøgelsen af færdslen på vejen handlede i overensstemmelse med god landinspektørskik, og afviste hermed L's påstand om det modsatte.

Nævnet fandt, at forøgelsen af det areal, som vejen er adgang til, fra ca. 5 ha. til ca. 35 ha., ville medføre en så betydelig forøgelse af den landbrugsmæssige trafik på vejen, at det ikke kunne anses for utvivlsomt, at A skulle tåle forøgelsen. Hertil kom, at færdslen ad vejen var særligt belastende for A, da vejen fører tæt forbi stuehuset på ejendommen. Nævnet fandt det derfor kritisabelt, at L undlod at indhente godkendelse fra A til forøgelsen af færdslen på vejen, før arealoverførselssagen blev gennemført.

I Landinspektørnævnets sag nr. 258: Advokat B på vegne af gårdejer A mod landinspektør L afsagde nævnet den 15. september 2004 følgende

KENDELSE:

I et brev af 24. juni 2003 har advokat B klaget over, at landinspektør L i forbindelse med en arealoverførselssag ikke foretog høring af A vedrørende en vejret over dennes ejendom.



I brevet af 24. juni 2003 står der bl.a.:

”På vegne af min klient gårdejer A,, som ejer ejendommen matr.nr. 9g fremsendes hermed klage til nævnet over landinspektør L i forbindelse med en sag om arealoverførsel i år 2000, som han varetog for gårdejer C, som blandt andet ejer ejendommen matr.nr. 8a m.fl.

Sagsfremstilling:

Gårdejer C, der ejer matr.nr. 8a, erhvervede i 1988 grundstykket matr.nr. 9h,.... Grundstykket blev delt i to parceller... Parcel I hvorpå lå bygninger blev frasolgt og C beholdt parcel II (ca. 5 ha) uden bygninger. Såvel parcel I som parcel II havde vejret til benyttelse af vejen over matr.nr. 9g, som ejedes/ejes af A, idet det var/er eneste adgangsvej til offentlig vej for begge parceller.

Parcel II, matr.nr. 9h blev i december 1988 sammenlagt med matr.nr. 8a og matr.nr. 6f

C erhvervede i 1997 yderligere matr.nr. 1y, som støder op til parcel II, og som er på ca. 30 ha. I forbindelse med udstykningen til salg/køb blev det påpeget overfor C af landinspektør M, at ejerens anerkendelse af vejretten var nødvendig, hvis matr.nr. 1y skulle arealoverføres til matr.nr. 9h. Dette ønskede C ikke, da han vidste, at han ikke ville få den ønskede

accept, og derfor blev matr.nr. 1y udstykket som en landbrugsejendom (nr. 2) uden bygninger med vejadgang ad landevejen udenom matr.nr. 9h ad selvstændig tilkørselsvej fravej.

I år 2000 ønskede C at erhverve endnu en ejendom uden bygninger og fik således brug for at arealoverføre matr.nr. 1y. I forbindelse med denne arealoverførsel erklærede landinspektør L "uden forbehold", at der var vejadgang over matr.nr. 9g, og landinspektøren undlod at høre ejeren af matr.nr. 9g, der ikke havde nogen mulighed for at gøre indsigelse, da han ikke kendte til sagen, før den var afsluttet.

I Matrikeldirektoratets skrivelse af 23. december 1988 anføres det, at "det efter praksis antages, at der ved den nye udstykning sker en så begrænset udvidelse af den landbrugsmæssige trafik ad vejen over matr.nr. 9g, at ejeren af den tjenende ejendom ikke har baggrund for at modsætte sig den ændrede benyttelse af vejen". Dette drejede sig om den øgede landbrugsmæssige trafik, der ville blive resultatet af sammatrikuleringen af matr.nr. 8a,, matr.nr. 6f og parcel II af matr.nr. 9h

Spørgsmålet er, om vurderingen "en så begrænset udvidelse af den landbrugsmæssige trafik" blot kan overføres i forbindelse med den næste arealoverførselssag der sker af C's ejendomme i år 2000, sådan som landinspektør L anfører i sin skrivelse af 16. maj 2000

I realiteten er der, efter sammatrikuleringen af matr.nr. 8a m.fl., og matr.nr. 1y, tale om, at ejeren af matr.nr. 9g skal tåle, at den landbrugsmæssige trafik i relation til et areal på 5 ha. øges til trafik i relation til 35 ha. Det vil formentlig ikke være korrekt at sige, at trafikpresset bliver forøget proportionalt med arealforøgelsen, altså 6 gange så meget, men det er nok i overensstemmelse med realiteten, at trafikken forøges med cirka 3-4 gange i forhold til det tidligere, idet der nu ikke mere gøres brug af adgangsvejen til det tidligere matr.nr. 1y viavej men alene via den private fællesvej, der går over matr.nr. 9g, som tilhører min klient.

I den relation skal der desuden gøres opmærksom på

- at den omhandlede vej går lige forbi stuehuset på matr.nr. 9g, og her tales om, at der fra sidste trin på trappen og hen til vejen er mindre end 2 meter, dels
- at C har kvægdrift på den oprindelige ejendom matr.nr. 8a og herfra kører ad den omhandlede vej til de tilliggende arealer.

Klagen:

På baggrund af hændelsesforløbet som skitseret ovenfor, klages over landinspektør L's manglende høring af ejeren af den ejendom vejretten går over i forbindelse med hans behandling af ovennævnte arealoverførselssag i maj måned år 2000.

Klagen begrundes med henvisning til Vejledning nr. 23 af 28. februar 1991 om matrikulære arbejder afsnit 8.4.2., hvor der står, at hvis der i forbindelse med arealoverførslen vil fremkomme væsentlige ændringer i færdsdens art

eller omfang, bør landinspektøren indhente godkendelse fra ejeren af den ejendom, vejen fører over.

Der henvises i øvrigt til, at landinspektør L, da han udfærdigede sin redegørelse den 16. maj 2000 vidste, at ejeren af matr.nr. 9g havde klaget i forbindelse med sagen i 1988. Desuden var han vidende om, at landinspektør M tidligere havde påpeget overfor C, at ejerens anerkendelse af vejretten var nødvendig, hvis arealet matr.nr. 1y skulle arealoverføres til matr.nr. 9h.”.

Med advokat B's brev af 24. juni 2003 til nævnet fulgte som bilag en kopi af et brev af 16. maj 2000 fra landinspektør L til advokat D som advokat for C vedrørende vejretten til over matr.nr. 9g. Af brevet fremgår bl.a. følgende:

”....

Det er sikkert, at det ikke er praksis, at man indhenter erklæring fra ejerne af samtlige ejendomme, hvorover en privat adgangsvej fører, når man supplerer en ejendom, som benytter denne vej som adgangsvej. Det er overladt til landinspektøren at skønne over, hvorvidt der faktisk er tale om en ret, som medfører, at man kan supplere det pågældende matr.nr.

Som det fremgår af ovenstående, så er jeg ikke i tvivl om, at der foreligger en sådan ret i det konkrete tilfælde, og jeg vil derfor kunne underskrive erklæringen uden forbehold.

Dette støttes – foruden af det anførte – af, at Kort- og Matrikelstyrelsen har godkendt sammenlægningen (i 1988), efter at der var fremkommet indsigelser, og af, at ejeren af matr.nr. 9g ikke har anlagt den sag, som man gav ham muligheden for, således at man ville stille sammenlægningen i bero, indtil der forelå en endelig afgørelse.

Da jeg som nævnt er blevet anmodet om at foretage en sammenlægning, og da mine undersøgelser vedrørende vejretten nu er afsluttet, vil jeg kunne udfylde pkt. 11 på erhvervelsesskemaet med den virkning, at C's køb af en landbrugsejendom vil være køb af landbrugsejendom nr. 2.

Jeg skal endelige bede Dem overveje, om De finder, at der kan være noget at indvende imod min analyse af det foreliggende retstilfælde.

En modvillig nabo skal naturligvis ikke kunne sinke en sammenlægning eet sekund, medmindre der kan være hold i hans indvendinger. Og jeg finder – dels på grund af analysen og dels på grund af det manglende sagsanlæg – at der ikke er anledning til at tage sagen op med ham.

Jeg har kendskab til, at naboen ved visse lejligheder har hindret passage ved at lægge sig på vejarealet, når dette blev benyttet som adgang til C's anden landbrugsejendom i Det følger af det ovennævnte, at han muligvis har haft føje hertil, idet det ikke er sikkert, at ejeren af den tjenende ejendom skal finde sig i, at ejeren af den herskende ejendom giver enhver lov til at benytte vejen. Og i denne forbindelse er C ”enhver”, fordi han har optrådt som ejer af en anden ejendom. Denne rolle ændres nu, når ejendommene lægges sammen. Men det ville jo ikke være enhver ejendom, som kunne have været lagt sammen med matr.nr. 9h.

Det forhold, at der har været foretaget fysisk blokade, er altså ikke et moment, der behøver at indicere, at det er nødvendigt at tage kontakt til naboen. Hans invendinger har i og for sig været relevante.

Som det fremgår, har landinspektør M tidligere afgivet en udtalelse, som i næstsidste afsnit bygger på samme grundlæggende ræsonnement, som jeg lidt mere uddybende udvikler ovenfor. På daværende tidspunkt var der ikke anledning til at gå videre med overvejelserne, som altså blev fulgt af matrikelmyndigheden.”.

I et brev modtaget den 24. november 2003 har landinspektør L til Landinspektørnævnet afgivet bemærkninger til den fremsatte klage. Af brevet fremgår bl.a. følgende:

”Jeg har nu modtaget kopi af de ønskede dokumenter fra Kort- og Matrikelstyrelsen.

Det fremgår af brevet fra Matrikelmyndigheden, at det er landinspektøren, der afgør, om der skal indsendes godkendelse fra ejeren af den ejendom, vejen fører over.

....

Det er en følge af de regler, der gælder for forberedelse, gennemførelse og godkendelse af de sager, der er omfattet af reglerne i udstykningsloven, at den praktiserende landinspektør med beskikkelse, som har ansvar for sagen (sagens landinspektør) i visse tilfælde skal træffe en beslutning, som får betydning for sagens gang: f.eks. kan en ejendomsberigtigelse ikke noteres i matriklens dokumenter, medmindre den indeholder en erklæring fra sagens landinspektør om, at han kan tiltræde parternes erklæring om skellets rette beliggenhed. Landinspektøren påser her, at der ikke gennemføres handler i berigtigelsens klædebon, og han optræder som statens repræsentant.

På tilsvarende måde findes der i anden lovgivning bestemmelser, som pålægger sagens landinspektør at indestå for, at visse forhold er lovlige: landinspektøren erklærer overfor Direktoratet for FødevarerErhverv, at en ejer lovlig ejer sin landbrugsejendom.

Og i den aktuelle sag, hvor der – fordi ejendommen ikke grænser til offentlig vej – skal afgives en erklæring fra ejeren om, at vejretten består og hvor denne erklæring skal tiltrædes af sagens landinspektør.

Også i disse situationer optræder landinspektøren som statens repræsentant – det gælder således også i vejsituationen, hvor landinspektøren påser, at der ikke opstår vejløse ejendomme, således at reglerne om ekspropriation i l. nr. 143 af 13/4-1938 § 2 skal bringes i anvendelse.

Disse afgørelser, som alene kan træffes af en landinspektør med beskikkelse, kan ikke gøres til genstand for prøvelse af Landinspektørnævnet. Dette gælder hvadenten landinspektøren finder, at sagen kan ekspederes på det foreliggende grundlag, eller han omvendt finder, at hans klient ikke har den fornødne ret, og at der altså må indhentes samtykke fra udenforstående personer. Ej heller klienten kan påklage denne afgørelse.

Dette betyder i øvrigt intet for parternes retsstilling. I den konkrete sag har klageren modtaget opfordring fra Matrikelmyndigheden til at anlægge sag, og denne myndighed har senest overfor den nuværende advokat gjort opmærksom på denne mulighed. Det materielle spørgsmål har således ikke ”taget skade” derved, at M eller jeg selv muligvis har foretaget en forkert subsumption på grundlag af de fakta, som vi har fremskaffet vedrørende vejens opståen (ved en viljeserklæring, dateret 4/2-1941).

Idet jeg oplyser, at jeg har været i besiddelse af samtlige akter i de tidligere sager – herunder klagerens notater på en kopi af M’s redegørelse, hvoraf hans synspunkt på de spørgsmål, der rejser sig i min sag fremgår – forinden jeg udarbejdede den redegørelse, som tilsyneladende nu danner grundlag for en klage, og idet jeg oplyser, at jeg ved arbejdet med sagen er gået ud fra, at klageren med ethvert til rådighed stående middel (herunder med sin egen krop) ville forhindre den brug af vejen, som jeg anser for at være lovlig, så har der ikke været anledning til at forhøre, om der måske alligevel var en mulighed for, at han ville tiltræde vejerklæringen.

Jeg opfordrer klageren til at anlægge sag mod ejeren af den bagvedliggende ejendom med påstand om, at anvendelsen af vejen til det tilkøbte areal skal ophøre, subsidiært at anlægge sag mod matrikelmyndigheden, som på trods af, at man havde modtaget såvel M’s som min redegørelse samt en protest fra klagerens daværende advokat, har godkendt sammenlægningen med påstand om, at sammenlægningen skal annulleres, fordi klageren ikke har været hørt.

Som det fremgår, så finder jeg, at Landinspektørnævnet må afvise sagen, fordi nævnet ikke kan påtale erklæringer, som udstedes af praktiserende landinspektører med beskikkelse om forhold, som det er forbeholdt disse personer at erklære sig om,

.... Jeg kan oplyse, at jeg har deltaget i forhandlinger med henblik på at skaffe vejadgang fra min klient ejendom ud til kommunevejen mod syd, men at dette må anses for at være umuligt. Øvrige naboejendomme er dele af Gods, og der vil således kun være én mulig køber til arealet, såfremt retten skulle finde, at vejretten har en anden beskaffenhed, end den, der er forudsat af Matrikelmyndigheden.

....”.

Efterfølgende har landinspektør L i et brev af 6. januar 2004 til Landinspektørnævnet afgivet bemærkninger vedrørende kompetencen til at fastslå, om reglerne i bekendtgørelse om matrikulære arbejder er overholdt i forbindelse med den konkrete klagesag. Af brevet fremgår følgende:

”Vedr. kompetence til og ansvar for, at reglerne i bekendtgørelse om matrikulære arbejder er overholdt i forbindelse med en konkret, matrikulær sag – advokat B’s klage over min redegørelse til Kort- og Matrikelstyrelsen

Vedlagt fremsendes kopi af brev fra Kort & Matrikelstyrelsen

Jeg henviser til, at styrelsen udtaler: ”Spørgsmålet om, hvorvidt der foreligger den fornødne dokumentation for vejret ad en eksisterende privat fællesvej, der er optaget på matrikelkortet, behandles af Kort & Matrikelstyrelsen. Hvis styrelsen finder, at den fornødne dokumentation for vejret ikke foreligger, må spørgsmålet om vejret afgøres ved civilt søgsmål.”

Jeg kan ikke opfatte det på anden måde, end at hvis styrelsen – på grundlag af alt foreliggende materiale (herunder den tidligere indsigelse og styrelsens svar på denne) havde fundet, at der var fejl i min fremgangsmåde, så ville man ikke have godkendt sagen.

Den del af opgaven, som har påhvilet mig, er således udført korrekt.

Korrekt udførelse af en matrikulær sag kan ikke være strafbar.”.

Den 24. maj 2004 afholdtes møde i nævnet. Indklagede, landinspektør L, var ikke mødt. Klageren, A og dennes ægtefælle, E var mødt sammen med advokatfuldmægtig F.

Advokatfuldmægtig F redegjorde for, at klagen over L skyldes, at det er klagernes opfattelse, at L har tilsidesat sine pligter som landinspektør ved, at han i forbindelse med sammenlægningen af C´s landbrugsejendomme i 2000 undlod at foretage høring af klagerne med hensyn til anvendelsen af vejen over klagernes ejendom. Hun henviste til, at det af den dagældende vejledning nr. 23 af 28. februar 1991 om matrikulære arbejder fremgår, at landinspektøren i sager om sammenlægning, hvor der fremkommer væsentlige ændringer i færdsdens art eller omfang, bør indhente godkendelse fra ejeren af den ejendom, vejen fører over. Det er klagernes opfattelse, at forøgelsen af landbrugsarealet fra 5 ha til 35 ha ville medføre en så væsentlig udvidelse af trafikken på vejen, at de skulle have været hørt.

A forklarede, at trafikken på deres vej er øget væsentligt som følge af sammenlægningen af C´s landbrugsjorder. Den tunge trafik til landbrugsarealerne kører klods op ad stuehuset, hvorfor de har betydelige gener som følge heraf. Særligt generende er det, når der skal ske gyllespredning, som foregår forår og efterår, og som strækker sig over mange timer både dag og nat. I forbindelse hermed spildes der ofte gylle på vejen, når der køres tæt forbi huset. Før sammenlægningen var der også landbrugsmæssig trafik på vejen, men det var i mindre omfang. Han har tidligere forsøgt at hindre kørsel ad vejen til C´s landbrugsjord på matr.nr. 1y, men det skete før matr.nr. 1y blev sammenlagt med matr.nr. 9h, og hvor adgangen til matr.nr. 1y skulle ske ad en anden adgangsvej. Han standsede traktorførerne, når de kørte forbi hans ejendom og gjorde dem opmærksom på, at de ikke lovligt kunne anvende vejen som adgangsvej til matr.nr. 1y. L henvendte sig ikke til ham i forbindelse med sammenlægningssagen. Først i foråret 2001 blev han opmærksom på, at sammenlægningen var gennemført, idet han fra en af traktorførerne fik oplyst, at de nu måtte køre på vejen.

På spørgsmål fra Landinspektørnævnet oplyste F, at hun sammen med sine klienter overvejer at lade vejretsspørgsmålet indbringe for domstolene. Hendes klienter har imidlertid ikke en forsikring, der dækker omkostningerne herved, hvorfor svarene på deres forespørgsel til Kort & Matrikelstyrelsen og deres klage til Landinspektørnævnet skal indgå i grundlaget for en beslutning om, hvorvidt de vil føre retssag.

Ligeledes på spørgsmål fra nævnet oplyste A, at de har overvejet at omlægge vejen, men at terrænforholdene på stedet vanskeliggør dette. Den mulige løsning på en ændring af vejens forløb vil medføre, at vejen kommer til at ligge klods op ad en af staldbygningen modsat stuehuset. Han har ikke talt med C om en ændring af vejens forløb.

Landinspektørnævnet udtaler:

Først bemærkes, at nævnet ikke har beføjelse til at fastslå, om den eksisterende vejret over matr.nr. 9g ..., der sikrer C adgang til matr.nr. 9h smst., tillige kan benyttes for matr.nr. 1y. Spørgsmålet om, hvorvidt ejeren af matr.nr. 9g skal tåle denne forøgelse af færdslen på vejen, kan alene afgøres af domstolene.

L har for nævnet påstået sagen afvist under henvisning til, at nævnet kan ikke påtale erklæringer, som udstedes af praktiserende landinspektører med beskikkelse om forhold, som det er forbeholdt praktiserende landinspektører at udtale sig om, og at det er Kort- og Matrikelstyrelsen, der påser, at der foreligger den fornødne dokumentation for vejret ad en eksisterende privat fællesvej, der er optaget på matrikelkortet.

Nævnet skal til påstanden om afvisning bemærke følgende:

Det er i den dagældende vejledning nr. 23. af 28. februar 1991 om matrikulære arbejder i afsnit 8.4.2., sidste stykke om vejadgang ad en vej, der er optaget på matrikelkortet, anført: "Der findes ingen regler i bekendtgørelsen (om matrikulære arbejder) om dokumentation for, at en eksisterende vejret også gælder for et tilgrænsende areal, der tillægges en ejendom ved arealoverførsel eller sammenlægning. Dette skyldes, at vejretten normalt er upåvirket af ejendommens størrelse. Der er imidlertid modifikationer. Dels kan den eksisterende vejret være til hinder for, at vejretten benyttes for det overførte areal, dels kan der være tale om, at der i forbindelse med arealoverførslen vil fremkomme så væsentlige ændringer i færdslens art eller omfang, at landinspektøren bør indhente godkendelse fra ejeren af den ejendom, vejen fører over."

Spørgsmålet om, hvorvidt der i sådanne tilfælde skal indsendes godkendelse fra ejeren af den ejendom, vejen fører over, afgøres af landinspektøren.

Efter bestemmelsen i § 10 i landinspektørloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 6. oktober 1999) kan Landinspektørnævnet sanktionere, at landinspektører ved udøvelsen af deres virksomhed tilsidesætter de

pligter, som stillingen som landinspektør medfører, heriblandt de pligter, som følger efter udstykningslovgivningen. Det ligger således inden for nævnets beføjelser at behandle spørgsmålet om, hvorvidt L ved at undlade at indhente tilladelse fra ejeren af matr.nr. 9g til forøgelsen af færdslen på vejen handlede i overensstemmelse med god landinspektørskik.

I denne sag lægger nævnet til grund, at L forud for gennemførelsen af arealoverførelssagen var bekendt med den modvilje, som ejeren af matr.nr. 9g nærede mod, at trafikken på vejen blev forøget. L har således i sit brev af 16. maj 2000 til advokat D detaljeret redegjort for vejretsforholdene og de forudliggende indsigelser fra ejeren af matr.nr. 9g og på dette grundlag valgt at indsende arealoverførelssagen til registrering i Kort- og Matrikelstyrelsen uden forinden at indhente tilladelse fra ejeren af matr.nr. 9g til forøgelsen af færdslen på vejen.

Nævnet finder, at forøgelsen af det areal, som vejen er adgang til, fra ca. 5 ha. til ca. 35 ha., vil medføre en så betydelig forøgelse af den landbrugsmæssige trafik på vejen, at det ikke kan anses for utvivlsomt, at ejeren af matr.nr. 9g skal tåle forøgelsen. Hertil kommer, at færdslen ad vejen er særligt belastende for ejeren af matr.nr. 9g, da vejen fører tæt forbi stuehuset på ejendommen. Nævnet finder det derfor kritisabelt, at L undlod at indhente godkendelse fra ejeren af matr.nr. 9g til forøgelsen af færdslen på vejen, før arealoverførelssagen blev gennemført.

På baggrund heraf finder nævnet, at landinspektør L ved sin handlemåde har tilsidesat sine pligter som landinspektør, jf. landinspektørlovens § 7. Sanktionen fastsættes i medfør af samme lovs § 10 til en irettesættelse. Landinspektør L har tidligere været indbragt for nævnet flere gange. Nævnet har vurderet, at de tidligere afgørelser ikke er af betydning ved fastsættelsen af sanktionen i denne sag.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildeles en irettesættelse.

Lars Buhl

Sigrid Ballund

Lars Bakholt Pedersen