

Landinspektør L var rekvireret til at fastlægge beliggenheden af et eksisterende sommerhus i forhold til ejendommens skel som projekteringsgrundlag for en ombygning af sommerhuset. Landinspektørnævnet fandt, at L ikke havde fulgt anvisningerne i § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, da han ikke gav klageren lejlighed til at udtale sig forinden afsætningen af skellet mod dennes ejendom, selv om L havde konstateret, at sommerhuset overskred det matrikulære skel med 28 cm. Nævnet fandt det tillige kritisabelt, at L først 1 år og 3 måneder efter skelafsætningen henvendte sig til klageren herom.

Sommerhuset blev nedrevet og et nyt opført med den beliggenhed, som det gamle havde haft. Nævnet fandt, at det ikke kunne bebrejdes L, at han til sin rekvirents brug afgav en udtalelse om muligheden for eventuel hævds erhvervelse til de grænser, som det nedrevne sommerhus havde haft. Udtalelsen blev af kommunen anvendt til at lovliggøre det nyopførte sommerhus.

For sin handlemåde i forbindelse med afmærkningen af skellet samt ved sin manglende underretning af klageren blev L pålagt en bøde på 3.000 kr.

I Landinspektørnævnets sag nr. 271: A på vegne af sin svigermor B mod landinspektør L afsagde nævnet den 4. marts 2005 følgende

KENDELSE:

I et brev modtaget den 6. maj 2004 har A klaget over landinspektør L's handlemåde i en sag om lovliggørelse af et sommerhus på matr.nr. 10q, herunder landinspektørens fastlæggelse af skellet mod B's sommerhusgrund, matr.nr. 10r smst.

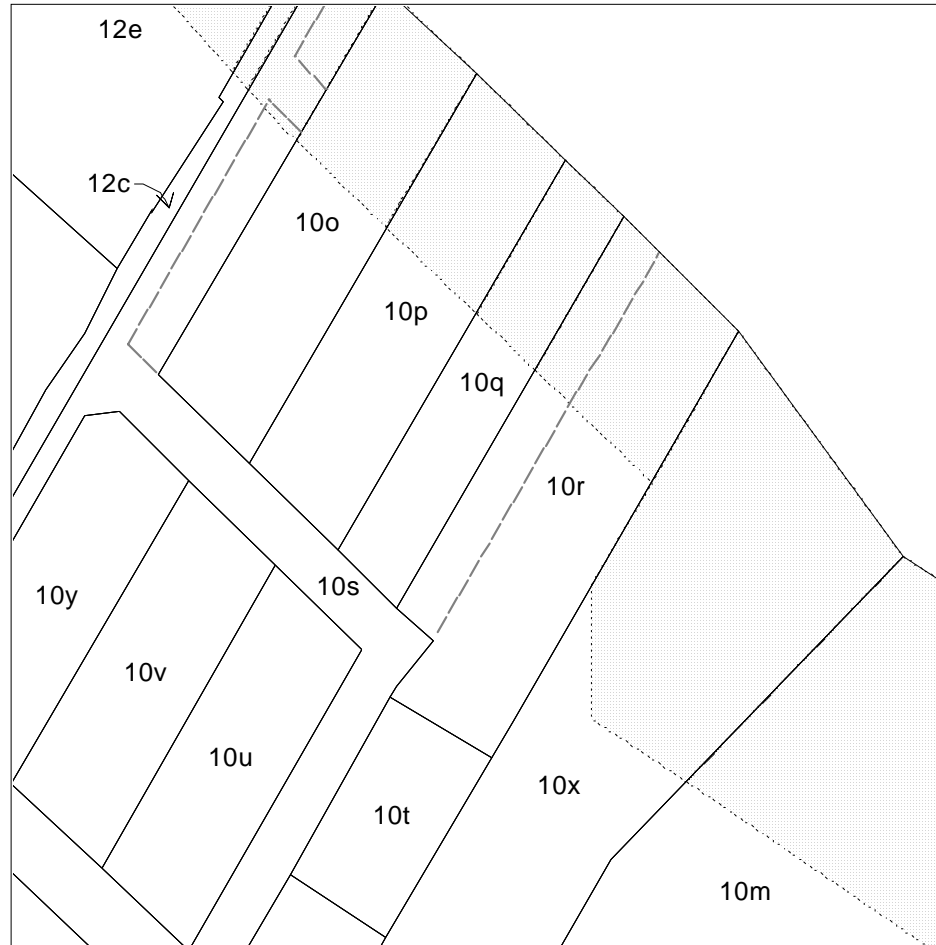


Fig. Udsnit af matrikelkortet over

I brevet har A bl.a. anført følgende:

- Landinspektør L foretog den 22. oktober 1998 opmåling af matr.nr. 10q, hvorved det konstateredes, at sommerhuset på grunden overskred skellet mod matr.nr. 10r. L underrettede ikke B herom.
- Kommune lovliggjorde den 23. februar 2004 et nyopført sommerhus på matr.nr. 10q på grundlag af en erklæring fra L om, at der var vundet hævde på sommerhusets placering mod matr.nr. 10r. Det er A's opfattelse, at en eventuel hævdeserhvervelse ophørte, da det gamle sommerhus blev nedrevet.
- Klageren er aldrig blevet kontaktet af L og har heller ikke fået tilsendt opmålingsresultatet fra ham.

Den omtalte erklæring fra L refererer til et brev, som L den 7. januar 2004 sendte til ejeren af matr.nr. 10q, C. I brevet står der bl.a.:

”....

Hermed fremsendes luftfoto optaget den 15.05.1977, hvoraf ses, at sommerhuset ligger skævt på den linie, der repræsenteres af rækværket svarende til opmålingen af det gamle sommerhus af 22.10.1998.

Da sommerhuset således umiddelbart må antages at have haft den samme beliggenhed i mindst 20 år (hævdetid) er betingelserne for hævd til stede f.s.v. angår det bebyggede areal på naboejendommen matr.nr. 10-r,

Hvorvidt arealet under det etablerede tagudhæng evt. også er ”fanget” af hævd må bero på evt. vidneforklaringer, da anden form for dokumentation sandsynligvis vil være umuligt af fremskaffe.

....”.

Landinspektør L har i et brev af 6. juli 2004 til Landinspektørnævnet afgivet sine bemærkninger til klagen. I brevet står der bl.a.:

”....

5.10.1998 bliver jeg af ejeren af (matr.nr. 10q) – C – bedt om at registrere de skelmæssige forhold på ejendommen i relation til det på grunden beliggende sommerhus – ikke fordi der var nogen som helst problemer i forhold til naboer – men fordi C og hans hustru ville i gang med at renovere / ombygge det eksisterende sommerhus og derfor ville skaffe sig et ordentligt grundlag for den efterfølgende projektering og byggeansøgning, herunder mulighed for at indpasse byggeriet under gældende skelmæssige forhold.

Vi foretager derfor en grundig skelundersøgelse på baggrund af fremskaffede måloplysninger, sørger for, at der er synlig markering af skelforløbet i marken og udfærdiger en skitse omfattende matrikulære og bygningsmæssige forhold. Skitsen blev fremsendt til ejeren men ikke til ejerne af de tilstødende ejendomme, idet vi anså opgaven for at være en forløber for og et led i den efterfølgende projektering og byggeansøgning til kommunen, hvor der i forbindelse med kommunens behandling af byggeriet ville ske en obligatorisk nabohøring f.s.v.a. de skelmæssige forhold i relation til den projekterede ombygning / nybygning. Dette er blot en forklaring, idet jeg efterfølgende kun kan beklage, at naboejerne ikke på det tidspunkt fik en direkte orientering fra os.

....

C bad mig i jan 2004 om min vurdering af betingelserne omkring hævd. Jeg har – som opfattet af A – **ikke** fastslået, at der er vundet hævd – det har jeg ingen myndighed til i sådan en skrivelse – men har på baggrund af luftfoto m.m. givet udtryk for, at betingelserne for hævd må antages at være til stede, og det er noget helt andet.

Jeg har med min medvirken og vurdering ikke ændret et komma i den eksisterende retstilstand f.s.v.a. de skelmæssige og bygningsmæssige forhold mellem de 2 ejendomme. En ændring af skellet i matiklen kan alene ske ved en frivillig aftale om køb / salg (arealoverførsel), ved frivillig anerkendelse af hævd (ejendomsberigtigelse) eller ved afholdelse af en skelforretning, hvor

en evt. ændring af skel må basere sig på hævde. I alle 3 tilfælde fordrer det, at en af parterne henvender sig til en landinspektør

Med hensyn til A's oplysninger om Kommunes lovliggørelse af det omhandlede byggeri er det væsentligt at få slået fast, at lovliggørelsen **udelukkende** er bygningsmyndighedens beslutning og ansvar. Jeg har efter bestilling fra C foretaget en registrering af det nyopførte sommerhus med det formål at konstatere, om det nye sommerhus var beliggende som det gamle og jeg har foretaget en vurdering af (ikke truffet nogen afgørelse) vedr betingelserne for hævde.

I januar 2000 kontaktede jeg telefonisk A, idet C – på min opfordring – havde bedt mig undersøge mulighederne for at stable et møde på benene med A med henblik på at forsøge at tilvejebringe en mindelig løsning på striden omkring det nyopførte sommerhus, idet det er min erfaring, at opståede problemer bedst løses, hvis parterne sidder over for hinanden og stille og roligt kan drøfte tingene igennem. Telefonisk havde A og jeg en god og fornuftig samtale, og der var på det tidspunkt ikke skyggen af anklagepunkter på mit arbejde eller min person. A var ikke afvisende overfor et møde på mit kontor, men ville lige tænke over det og melde tilbage. Da jeg ikke fik nogen tilbagemelding inden for en 14 dages tid ringede jeg igen til A, hvor han meddelte, at han ikke umiddelbart så noget formål i et sådan møde.

Jeg er derfor mildt sagt noget forundret, når A samtidig udtaler, at han aldrig er blevet kontaktet.

....”.

Den 24. januar 2005 afholdtes møde i Landinspektørnævnet, hvorunder landinspektør L afgav forklaring. A var ikke mødt.

Med udgangspunkt i sine skriftlige bemærkninger til klagen gennemgik L forløbet af sagen om lovliggørelsen af sommerhuset samt sine opmålingsarbejder.

L forklarede, at efter hans opfattelse er det ikke den manglende orientering om skelafsætningen, der er den egentlige anledning for A's klage til nævnet. Det er derimod den omstændighed, at L i brevet af 7. januar 2004 afgav en udtalelse om eventuel hævds erhvervelse, som kommunen lagde til grund ved sin lovliggørelse af det nye sommerhus på matr.nr. 10q. Hermed var A's klagesag hos kommunen reelt lukket. Brevet af 7. januar 2004 blev af A opfattet således, at L havde fastslået, at der var vundet hævde til de grænser, som det nedrevne sommerhus havde haft, hvilket han imidlertid ikke havde. L erkendte, at han kunne have formuleret sit brev således, at oplysningen om eventuel hævds erhvervelse fremstod mere forståelig for A.

L forklarede yderligere, at C den 5. oktober 1998 rekvirerede ham til at fastlægge beliggenheden af det eksisterende sommerhus på matr.nr. 10q i forhold til ejendommens skel som projekteringsgrundlag for en ombygning af sommerhuset. Han foretog skelundersøgelser og genfandt et skelrør i den sydlige ende af skellet mod matr.nr. 10r. Han afsatte bl.a.

et nyt skelrør i skellet mod matr.nr. 10r som retningspunkt for skellet. Han udfærdigede en skitse over de matrikulære og bygningsmæssige forhold på grunden, som han sendte til C. Af skitsen fremgår det, at sommerhusets nordøstlige hjørne overskrider skellet mod matr.nr. 10r med 28 cm. Han kontaktede ikke klageren forud for skelafsætningen, ligesom han efterfølgende ikke sendte kopi af skitsen til klageren eller på anden måde orienterede denne om skelafsætningen.

I 2000 foretog L opmåling som dokumentation til kommunen for, at det nye sommerhus lå, hvor det gamle havde ligget. Denne måling var relateret til målingen og skelafsætningen fra 1998.

L kunne erkende, at han efter bestemmelsen i § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder skulle have orienteret klageren, da han i 1998 havde afmærket skellet mod klagerens ejendom. Han beklagede, at dette ikke var sket, men efter hans opfattelse havde det været uden betydning i forhold til byggesagen, idet klageren på det tidspunkt, hvor han klagede til kommunen over byggeriet, var bekendt med skelafmærkningen og sommerhusets placering i forhold til skel. Hans afmærkning af skellet i 1998 ændrede således ikke beliggenheden af det ejendomsretlige skel.

På spørgsmål fra nævnet kunne L erkende, at hvis han i 1998 havde orienteret klageren om skelafmærkningen og sommerhusets placering i forhold til skel, havde det givet klageren mulighed for at iværksætte en skelforretning.

Landinspektørnævnet udtaler:

Først bemærkes, at nævnet ikke har beføjelse til at fastslå den rette beliggenhed af skellet mellem matr.nre. 10q og 10r, herunder om skellet er ændret ved hævds erhvervelse, hvor det nedrevne sommerhus overskred skel. Dette spørgsmål må afklares ved afholdelse af en skelforretning, og først når det ejendomsretlige skel er fastlagt, er det muligt at fastslå, om det nyopførte sommerhus overskrider skel.

Nævnet finder, at det ikke kan bebrejdes L, at han i brevet af 7. januar 2004 til sin rekvirents brug afgav en udtalelse om muligheden for eventuel hævds erhvervelse til de grænser, som det nedrevne sommerhus havde haft. Spørgsmålet om hævds erhvervelse må som nævnt afklares ved en skelforretning. Hvorvidt kommunen kunne anvende udtalelsen fra L til at lovliggøre det nyopførte sommerhus, har nævnet ikke beføjelse til at fastslå.

Ifølge § 4 i den dagældende bekendtgørelse nr. 1021 af 17. december 1997 om matrikulære arbejder skal landinspektøren ved afsætning af skel undersøge, om ejendomsgrænsen på stedet er i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Hvis dette ikke er tilfældet, eller hvis der i øvrigt kan være tvivl om skellets rette beliggenhed, skal landinspektøren give de berørte ejere lejlighed til at

udtale sig, før skellet afsættes. Landinspektøren må derefter tage stilling til, om skellet kan afsættes i overensstemmelse med matriklens oplysninger, eller om forholdet skal søges ordnet efter reglerne om ejendomsberigtigelse, arealoverførsel eller skelforretning. Hvis der er overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, behøver landinspektøren ifølge bekendtgørelsens § 4, stk. 2 ikke at give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig, før skellet afsættes. Når et bestående skel afmærkes, skal landinspektøren ifølge bekendtgørelsens § 4, stk. 3 underrette naboejere om skelafmærkningen.

Landinspektørnævnet lægger til grund, at L ikke kontaktede klageren forud for skelafsætningen den 5. oktober 1998, ligesom han efterfølgende ikke sendte kopi af opmålingsskitsen til klageren eller på anden måde orienterede denne om skelafsætningen, herunder at sommerhuset på matr.nr. 10q overskred skellet mod matr.nr. 10r med 28 cm. Først i januar 2000 kontaktede L telefonisk A med henblik på afholdelse af et møde til løsning af striden om placeringen af det nye sommerhus.

L har erkendt, at han efter bestemmelsen i § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder skulle have orienteret naboejerne, da han i 1998 havde afmærket skellene.

Idet det nu nedrevne sommerhus overskred skellet mod matr.nr. 10r med 28 cm, finder nævnet tillige, at L ikke kunne være i tvivl om, at der ikke var den nødvendige overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, og at han derfor efter bestemmelsen i bekendtgørelsens § 4, stk. 2, skulle have givet ejeren af matr.nr. 10r lejlighed til at udtale sig, før skellet blev afsat.

Nævnet finder det derfor kritisabelt, at L først 1 år og 3 måneder efter skelafsætningen henvendte sig til klageren i striden om sommerhusets overskridelse af det matrikulære skel.

Efter det anførte finder nævnet, at landinspektøren ved sin handlemåde i forbindelse med sin afmærkning af skellet samt ved sin manglende underretning af klageren, har tilsidesat sine pligter som landinspektør, jf. landinspektørlovens § 7. Sanktionen herfor fastsættes i medfør af samme lovs § 10 til en bøde på 3.000 kr.

Thi bestemmes:

Landinspektør L pålægges en bøde på 3.000 kr.

Lars Buhl

Sigrid Ballund

Lars Bakholt Pedersen