

Landinspektør L var indklaget for Landinspektørnævnet for at have initieret afholdelsen af en skelforretning og misbrugt skelforretningsinstituttet for at dække over, at Landinspektørfirmaet, som L er medejer af, ikke havde foretaget naboorientering i forbindelse med udarbejdelsen af en situationsplan over en kommunal ejendom. Herved skulle L have haft det fortsat at inddrage klagerne i deltagelse af udgifter til afklaring af et problem, der allerede var løst ved Landinspektørfirmaets formidling af aftale om skellets beliggenhed.

Nævnet fandt, at L ikke var pligtig til at inddrage / orientere naboejerne efter bestemmelserne i § 4 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, idet der ved udarbejdelsen af situationsplanen ikke blev afsat skel. Nævnet fandt desuden, at der mellem de to naboejere forelå en uenighed om skellets beliggenhed, som nødvendiggjorde afholdelsen af en skelforretning, idet klagerne under skelforretningen havde fastholdt deres påstand om hævdserhvervelse. Endvidere fandt nævnet, at det ikke kunne lastes L, der havde været rådgiver for kommunen i skelspørgsmålet, at kommunen først i sagsforløbet ikke havde indsigelser mod klagernes opfattelse af skellets beliggenhed, men senere ændrede sin opfattelse heraf. Endelig fandt nævnet, at L ikke på usaglig måde havde tilskyndet kommunen til at rekvirere skelforretningen.

På baggrund af det anførte fandt Landinspektørnævnet ikke grundlag for kritik af L's handlemåde i sagen om fastlæggelsen af skellet mod klagerens ejendom.

I Landinspektørnævnets sag nr. 269: A og B mod landinspektør L afsagde nævnet den 4. marts 2005 følgende

KENDELSE:

I et brev modtaget af Landinspektørnævnet den 13. april 2004 har A og B klaget over landinspektør L's handlemåde i forbindelse med en sag om fastlæggelse af skellet mellem klagerens ejendom, matr.nr. 202v, og Kommunes ejendom, matr.nr. 109a smst. Spørgsmålet om skellets beliggenhed førte til en skelforretning, som landinspektør M afholdt, og hvor parterne indgik forlig. Klagerne blev af hegnssynet pålagt at betale 65 % af omkostningerne ved skelforretningen, svarende til knapt 43.000 kr.

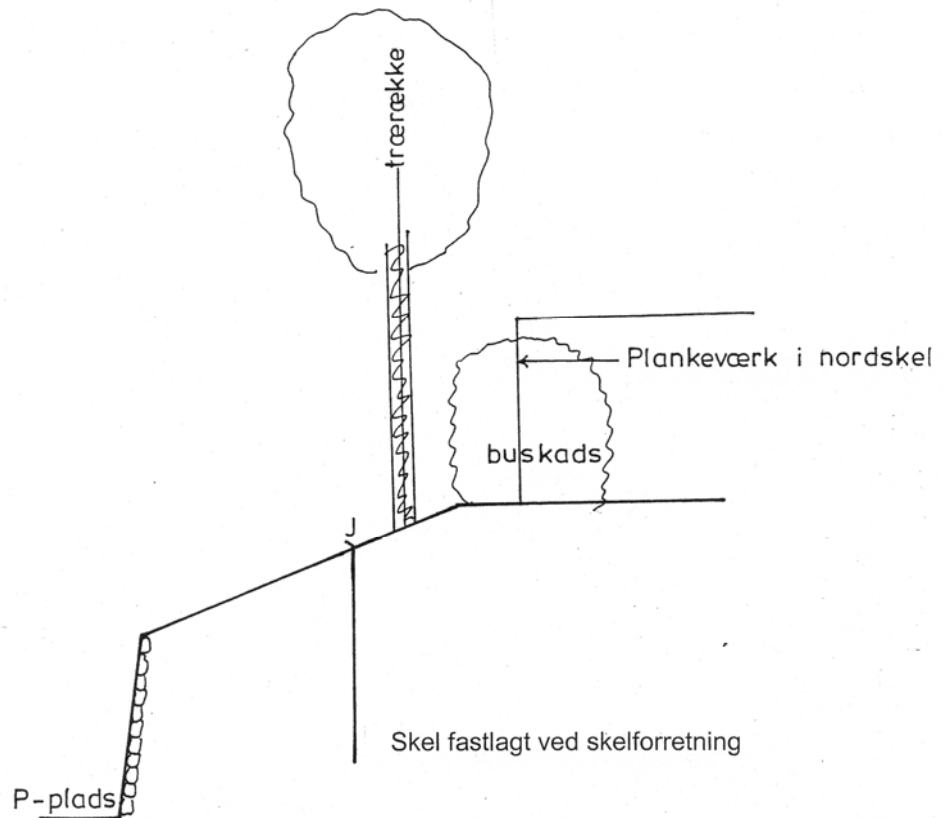


Fig. Tværsnit af støttemur m.m. Efter skitse udfærdiget af landinspektør N.

I et brev af 14. april 2004 og senere breve har landinspektør N på vegne af klagerne præciseret klagen over L og redegjort for skelsagens forløb og udvikling. Klagepunkterne sammenfattes således, at L har initieret afholdelsen af en skelforretning og misbrugt skelforretningsinstituttet for at dække over, at Landinspektørfirmaet O, som L er medejer af, ikke har foretaget naboorientering i forbindelse med udarbejdelsen af en situationsplan over kommunens ejendom. Herved havde L det fortsat at inddrage klagerne i deltagelse af udgifter til afklaring af et problem, der allerede var løst ved Landinspektørfirmaet O's formidling af aftale om skellets beliggenhed.

Landinspektør L har i et brev af 28. april 2004 og senere breve afgivet sine bemærkninger til klagen. L har påstået klagen afvist under henvisning til, at han ikke har misbrugt skelforretningsinstituttet, men alene har rådet Kommune til at få skelproblemet løst ved en skelforretning.

Den 24. januar 2005 afholdtes møde i Landinspektørnævnet, hvor indklagede, landinspektør L, var mødt sammen med sin assistent, landinspektør P. Klagerne, A og B, var mødt sammen med landinspektør N.

Med udgangspunkt i de skriftlige bemærkninger til klagesagen gennemgik landinspektør N på vegne af klagerne og landinspektør L forløbet af sagen om fastlæggelsen af skellet mellem klagerne og kommunens ejendomme. Det følgende er nævnets sammenskrivning af landinspektørnes forklaringer under mødet i nævnet suppleret med deres skriftlige redegørelser.

N forklarede bl.a., at Landinspektørfirmaet O i 2002 havde udført forarbejde til bl.a. sammenlægning af en række matrikelnumre i Kommunes eje, der grænser op til klagerne ejendom. Klagerne var via aktindsigt i kommunens byplansag blevet opmærksomme på Landinspektørfirmaet O's brev af 26. april 2002, hvori man gjorde kommunen opmærksom på, at der mod klagerne ejendom, matr.nr. 202v, var et uafklaret skelspørgsmål. B bad N se på sagen, idet B mente, at klagerne kunne have vundet hævde på arealet til foden af støttemuren. N kontaktede herefter telefonisk Landinspektørfirmaet O ved landinspektør P, som ville forelægge A og B's synspunkter for kommunen. P oplyste i et brev af 7. juli 2003 til N, at kommunen ikke ønskede en længerevarende sag om skellets placering, og at der formentlig kunne gennemføres en sag om ejendomsberigtigelse til et skel, som kommunen og klagerne kunne blive enige om. N forsøgte i slutningen af september 2003 gennem Landinspektørfirmaet O at aftale et møde med kommunen, således at parterne kunne tale sig til rette om skellets placering, men den kommunale sagsbehandler fandt ikke behov for et møde og tilkendegav, at de blot kunne "ordne sagen". I et brev af 28. oktober 2003 til sagsbehandleren forelagde han B's synspunkt om, at det fælles skel forløb langs foden af støttemuren, og bad om kommunens accept heraf. Han foreslog sine klienter, at berigtigelsen af skellet skulle indgå i Landinspektørfirmaet O's verserende sag på naboejendommen, idet det efter hans opfattelse ville gøre det billigere. På baggrund af det hidtidige forløb i sagen var de meget optimistiske med hensyn til kommunens accept, og det var derfor meget uventet, at kommunen i et brev af 21. november 2003 meddelte, at denne ikke kunne anerkende, at skellet var ændret ved hævde, og at denne derfor ville tage initiativ til en skelforretning. Af kommunens brev kunne han se, at kopi var sendt til Landinspektørfirmaet O, hvilket han mente var i egenskab af "kommunens landinspektør". N fandt det kritisabelt, at Landinspektørfirmaet O ved landinspektør L ikke tog kontakt til ham eller hans klienter om det uafklarede skelforhold, da L blev klar over, at kommunen havde ændret holdning til skellets præcise placering. En sådan henvendelse kunne have overflødiggjort skelforretningen, idet skellets præcise placering ikke var væsentlig for klagerne. For klagerne var det derimod af afgørende betydning, at den afskærmende beplantning over støttemuren stod på deres grund. Det forhold, at der ved skelforretningen blev indgået forlig om skellets placering, viser, at uoverensstemmelsen kunne have været løst, hvis der var blevet arrangeret et møde mellem parterne. Det var desuden N's holdning, at Landinspektørfirmaet O burde

have forsøgt at få løst det uafklarede skelforhold, da de blev bekendt hermed og orienterede kommunen herom i forbindelse med sammenlægningssagen på naboejendommene.

På spørgsmål fra nævnet oplyste N, at han ikke vil afvise, at han selv kunne have forsøgt at gennemføre en ejendomsberigtigelsessag, da han modtog brevet af 7. juli 2003 fra landinspektør P, hvori det blev hans klienter stillet i udsigt, at kommunen ville medvirke til en sådan sag. Han oplyste, at sagens ekspedition vil have taget ca. 1 ½ måned.

L forklarede, at han har ydet rådgivning til ... Kommune vedrørende skellet mod klagernes ejendom. I starten var skellets placering ikke af afgørende betydning for kommunen. Da der som led i byggeprojektet skulle ske jordpåfyldning, ændrede kommunen imidlertid opfattelse, idet skellets placering langs skræntens fod ville medføre, at der ikke kunne ske opfyldning helt ind til foden af støttemuren. Foranlediget af N's brev af 28. oktober 2003, hvori denne bad kommunen bekræfte, at skellet forløb langs foden af støttemuren, oplyste L over for kommunen, at han fandt det tvivlsomt, at klagerne kunne have vundet hævde til denne grænse. Da kommunen fandt det nødvendigt at få fastlagt skellet ved en skelforretning, meddelte han kommunen, at han som følge af sin rådgivning ville være inhabil til at gennemføre denne, og kommunen rekvirerede derfor en anden landinspektør hertil. Landinspektørfirmaet O har på intet tidspunkt fastlagt skellet, men har alene afsat en træpæl til afmærkning af det matrikulære skel, således at kommunen kunne orientere sig herom. L afviste klagernes påstand om, at skelforretningen havde været overflødig med henvisning til, at klagerne under skelforretningen gentog deres påstand om skellets beliggenhed langs foden af støttemuren. Han afviste desuden klagernes påstand om, at han skulle have bestemt, hvordan kommunen skulle handle i sagen. Han var alene kommunens rådgiver i sagen og som sådan ikke ansvarlig for kommunens dispositioner. Det forhold, at kommunen først stillede A og B et forlig i udsigt, men siden skiftede mening, har hegnsynet ladet indgå ved fordelingen af skelforretningens omkostninger.

P forklarede, at der i forbindelse med udarbejdelsen af situationsplanen ikke blev foretaget skelundersøgelser på stedet. Det var således også matriklens arealer, der blev lagt til grund ved salg af grunden. Grundens præcise areal var ikke afgørende for kommunen og dermed ikke årsag til kommunens ændrede holdning til skellets beliggenhed. Han oplyste endvidere, at han i 2002 afsatte en træpæl i det matrikulære skel, således at kommunen kunne orientere sig herom.

B forklarede, at klagerne er tilfredse med det skel, der er blevet fastlagt, men utilfredse med i alt at have betalt 57.000 kr. for noget, som de havde i forvejen. Det var hans opfattelse, at klagerne var blevet pålagt urimelige omkostninger til en skelforretning, idet skelproblemet kunne have været

løst på en billigere måde. For dem var det vigtigt, at den eksisterende beplantning var beliggende på deres grund, således at den var sikret mod fældning. Da de modtog kommunens brev af 21. november 2003 med meddelelse om, at kommunen havde taget initiativ til afholdelse af en skelforretning, fik de det indtryk, at kommunen mente, at skellet skulle ligge 3 m inde i deres have.

Supplerende til B's forklaring oplyste N, at det først var ved modtagelsen af kommunens brev af 21. november 2003, at han fik kendskab til kommunens ændrede holdning til skellets beliggenhed. Da kommunen ændrede holdning, burde L have undersøgt, hvori uoverensstemmelsen bestod og forsøgt forhandling mellem parterne. En skelforretning bør først iværksættes, når der mellem parterne er en klar strid om skellets beliggenhed. Anvendelse af skelforretning har i denne sag været unødvendig og en meget dyr måde at løse skeluoverensstemmelserne på. Havde hans klienter vidst, at skellet var beliggende uden for beplantningen, havde skelsagen været af underordnet betydning for dem. Da skelforretningen var blevet iværksat, kunne den ikke uden videre afbrydes.

På spørgsmål fra nævnet oplyste N, at han ikke selv havde foretaget opmåling på stedet, hvorfor han ikke selv kunne konstatere, hvor det matrikulære skel var beliggende.

L anførte hertil, at N kunne have konstateret det matrikulære skels beliggenhed alene ved brug af en kantmålestok. Han fandt, at N havde vurderet hævds spørgsmålet forkert og fejlagtigt rådet sine klienter til at nedlægge påstand om, at de havde vundet hævde på arealet til foden af skrænten.

Landinspektørnævnet udtaler:

Det lægges til grund, at Kommune havde rekvireret Landinspektørfirmaet O til at udfærdige en situationsplan over en række matr.nre. i kommunens eje, herunder matr.nr. 109a, der grænser op til klagernes ejendom, matr.nr. 202v. Der blev ikke foretaget skelundersøgelser i den forbindelse, hvorfor det var matriklens arealer, der blev lagt til grund. Da der således ikke blev afsat skel i forbindelse med udfærdigelsen af situationsplanen finder bestemmelserne om inddragelse / orientering af naboejere i § 4 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder ikke anvendelse.

Det lægges endvidere til grund, at klagerne under skelforretningen fastholdt deres påstand om, at de havde vundet hævde på arealet til støttemurens fod. Der har således mellem de to naboejere foreligget en

uenighed om skellets beliggenhed, som nødvendiggjorde afholdelsen af en skelforretning.

Endelig lægges det til grund, at L alene har været kommunens rådgiver i skelspørgsmålet. Nævnet finder derfor, at det ikke kan lastes L, at kommunen først i sagsforløbet ikke havde indsigelser mod klagernes opfattelse af skellets beliggenhed, men senere ændrede sin opfattelse heraf. Endvidere finder nævnet, at L ikke på usaglig måde tilskyndede kommunen til at rekvirere skelforretningen.

På baggrund af det anførte finder Landinspektørnævnet ikke grundlag for kritik af L's handlemåde i sagen om fastlæggelsen af skellet mod klagernes ejendom. Landinspektøren frifindes derfor.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Lars Buhl

Sigrid Ballund

Lars Bakholt Pedersen

*Udskriftens rigtighed bekræftes.
København, den 4. marts 2005.*

Sekretær for Landinspektørnævnet