

Om manglende inddragelse af grundejer før afsætning af skel

I forbindelse med en udstykningssag fastlagde landinspektør L skellene mod klagerens ejendom således, at en hæk var placeret ca. 35 cm inde på naboejendommen. Landinspektørnævnet fandt, at landinspektøren efter bestemmelsen i bekendtgørelsens § 4, stk. 2, skulle have givet klageren lejlighed til at udtale sig, før skellet blev afsat. Nævnet fandt desuden, at en påvisning af skelmærkerne, som landinspektøren foretog for klageren efter afsætningen af skellet mod hendes grund, hverken var tilstrækkelig med hensyn til beskrivelsen af det matrikulære skels beliggenhed i forhold til ejendomsgrænsen på stedet, eller med hensyn til muligheden for, at ejendomsgrænsen kunne være ændret som følge af hævds erhvervelse.

I forbindelse med udstykningssagen fastlagde landinspektøren desuden skellet mod et vejareal, der udgjorde en del af en ejendom, som omfattede en række veje i området. Ifølge tingbogen var vejejendommen ejet af en tømrermester, som i 1930'erne ejede den ejendom, hvorfra de øvrige ejendomme i området var udstykket. Tømrermesteren var død for ca. 50 år siden. Det omhandlede vejareal har fungeret som indkørsel alene til brug for klageren til dennes ejendom og klageren betragtede sig som den reelle ejer af vejarealet. Landinspektøren fastlagde skellet mod vejarealet således, at en hæk var placeret ca. 55 cm inde på naboejendommen. Nævnet fandt, at vejarealets karakter og fremtoning klart indikerede, at klageren også betragtede sig som den reelle ejer af vejarealet, hvorfor landinspektøren derfor burde have undersøgt ejerforholdene nærmere f.eks. ved at spørge sig for hos klageren eller sin rekvirent.

For den manglende inddragelse af klageren forud for afmærkningen af skellene efter matriklens oplysninger og ved ikke i tilstrækkeligt omfang at orientere klageren om de matrikulære skels beliggenhed i forhold til de faktiske ejendomsgrænser på stedet, blev landinspektøren pålagt en bøde på 5.000 kr.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00009: A klager over landinspektør L afsagde nævnet den 5. oktober 2007 følgende

KENDELSE:

I breve af 10. november 2006 og 19. april 2007 har A klaget over den handle måde, som landinspektør L har udvist, da han i forbindelse med udstykning af matr.nr. 10ly, fra matr.nr. 10ct smst., fastlagde skellene mod dels klagerens ejendom, matr.nr. 10cr smst, dels et vejareal, som alene anvendes af klageren, men som udgør en del af matr.nr. 10ln smst. m.fl., der i sin helhed omfatter forskellige veje i området.

Klagen over landinspektøren omfatter manglende iagttagelse af de bestemmelser, der er fastsat i § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder om inddragelse af naboejere før afsætning af skel.

hegnssynet har ikke myndighed til at bestemme hvor skellet ligger. Det skal der nu føres retssag (hævd) om.

....

I det konkrete tilfælde har hæk og hegn, til de blev fjernet, stået på samme sted siden 1909.

....”.

Som bilag til brevet af 10. november 2006 var vedlagt en kopi af skøde og panteprotokollen fra 12. januar 1910 med købekontrakt / skøde vedrørende matr.nr. 10cr. Heraf fremgår det bl.a.:

”

2

I salget er indbefattet den fravej til MNr. 10cr førende 10 Alen brede Vej, der skal være til udelukkende Brug og Benyttelse for Køberen, der fremtidig betaler det paa denne Vej faldende Vejbidrag tilvej.

.....

6

Køberen har fuld Hegnspligt langs den fravej til den herved solgte Parcel førende Vej ind mod Parcellerne MNr. 10cs og 10ct. Hegnene må ikke bestå af et Plankeværk.

....”.

Landinspektør L har i et brev af 6. december 2006 afgivet sine bemærkninger til den fremsatte klage. I brevet står der bl.a.:

”....

....vej er generelt en kommunevej og optaget i det kommunale vejregister som sådan. Vejen er ikke udskilt i matriklen, men er – efter matr. nr. tildeling – anført som matr.nr. 10ln i sin helhed som et vejareal. Vejen er en del af det resterende matr.nr. 10a, der var stamnummeret i udstykningen af hele området. I tingbogen står F anført med skøde tinglyst den 05.06.1936. Han antages at være afgang ved døden for ca. 50 år siden.

Det har efterfølgende vist sig, at sidevejen beliggende mellem matr.nre. 10ct (nu 10ly) og 10cs og førende ind til matr.nr. 10cr af kommunen betragtes som en privat fællesvej. *Dette har imidlertid ikke nogen indflydelse på skelforholdene, og heller ikke på hegnsforholdene mellem 10ly og vejen.*

Matr.nr. 10cr, 10cs, 10ct og 10cu er udstykket samtidig fra matr.nr. 10a den 31.05.1902. Der er ikke senere sket ændringer, der berører det omtalte vejareal.

Der er ikke i forbindelse med udstykningen tinglyst dokumenter om specielle forhold til vejnettet, men der er forud i årene fra 1881 – 1899 tinglyst en række dokumenter om vejrettigheder i området. Jeg har ikke kopier af disse dokumenter, men det må antages at alle parceller udstykket fra hovedejendommen har færdselsret på vejnettet. De fleste af vejene er i dag kommunale.

I forbindelse med et salg af matr.nr. 10cr den 12.01.1910 tillægger man 10cr en enebrugsret til den 10 alen brede vej ind til ejendommen. Det fremgår ikke klart af dokumentet om der alene gives ret til benyttelse af vejen, eller om det er hensigten at vejen skal indlægges under matr.nr. 10cr. *Da der aldrig er taget skridt til at inddrage vejen, må jeg antage at det første er tilfældet.* Ejendomsretten tilfalder således fortsat formelt F.

Bestemmelsen i skødet 12.01.1910 tinglyses, af hensyn til bestemmelserne om hegnsforpligtelser, på matr.nre. 10cr og 10ct, men ikke på matr.nr. 10a. Ejeren af matr.nr. 10a har således ikke en tinglysningsmæssig forpligtelse til at overdrage vejen ejermæssigt til matr.nr. 10cr.

Under ovennævnte omstændigheder har matr.nr. 10cr ikke ejermæssige rettigheder med hensyn til skelforholdet langs vejen. I den forbindelse skal jeg anføre, at udstykningsmålingen fra 1902 har vist sig at være særdeles god, således at den ikke har medført tvivl om skelforløbet langs vejen.

Hegnsspørgsmålet mellem 10ly og vejen er afklaret gennem et hegnssyn, hvorefter ejeren af 10ly planter en ny hæk langs skellet.

Tilbage er spørgsmålet om fastlæggelse af det 15,38 m lange skel mellem matr.nre. 10ct (10ly) og 10cr. Vi har som grundlag for skelafsætningerne anvendt

- udstykningsmålingen fra 1902
- en omdelingssag fra 1954, og
- M's sag om omlægning af skel mellem 10au, 10it m.fl.

.....

Skellet langsvej lader sig bestemme med meget stor sikkerhed. Det kan bl.a. bestemmes med hjælp af vejbredden. Hermed kan også skellet for den private vej fastslås med sikkerhed, også med hensyn til skelpunktet ved matr.nr. 10cr.

Skelhjørnet ved 10ct, 10cr og 10it er ændret med en sag, der godkendes 28.03.1903. Der er ikke tvivl om de fremtidige mål mod 10it og 10cr – 8,72 og 15,38. I det sydvestlige hjørne af matr.nr. 10it står der et gammelt skelrør – formentlig sat af M i 1951, således som han angiver på sin plan.

Skellet mellem 10ly og 10cr lader sig således retablere med stor sikkerhed. Vi må medgive klageren, at der er en vis usikkerhed om sammenfaldet med den eksisterende beplantning på denne skelstrækning. *Fru A var imidlertid til stede, da skellet blev afsat, uden at der dog i den forbindelse blev udfærdiget en egentlig godkendelseserklæring.*

Beplantningen blev senere fjernet af ejeren af matr.nr. 10ly, men der er nu ved hegnssyn truffet bestemmelse om genplantning.”.

Den 13. juni 2007 afholdtes møde i nævnet. Indklagede, landinspektør L, var mødt. For klageren, A, var hendes sønner B og C mødt.

B forklarede, at baggrunden for klagen er landinspektør L's fastlæggelse af skellene mellem på den ene side matr.nr. 10ly, og på den anden side dels hans mors ejendom, matr.nr. 10cr smst., dels et vejareal, som går ned til hans mors ejendom, men som ifølge matrikelkortet udgør en del af matr.nr. 10ln smst. Det startede med, at en anden nabo til moderen ringede til ham og fortalte, at hækkene i skellene var væk. Moderen bor på stedet, men hun er 91 år og kommer ikke uden for huset. På stedet konstaterede han, at der var afsat skelpæle, som stod ca. 35 cm fra hegnet inde på moderens ejendom og 55 cm fra hækken inde på vejarealet. Ejeren af matr.nr. 10ly sagde, at landinspektørens afsætning af skellene viste, at hækkene stod på hans grund, og at han derfor havde ret til at fælde dem. Der var tale om hække fra 1909 og det er B's opfattelse, at de altid har været placeret i skellene. Han kan derfor ikke acceptere placeringen af de skelmærker, som landinspektør L har afsat. Kommune har betragtet vejen til moderens grund som en privat vej. På matrikelkortet er vejarealet imidlertid vist som en del af matr.nr. 10ln, der udgør en del af en ejendom, som omfatter flere veje i området. Ifølge tingbogens oplysninger ejes ejendommen af tømmermester F, som i sin tid lod ejendommene i området udstykke, men han døde for over 50 år siden. Kommunen har derfor bedt landinspektørfirmaet N om at udrede ejerforholdene til vejene og lade de offentlige veje udskille i matriklen.

L forklarede, at vejen til fru A's ejendom er en del af matr.nr. 10ln. Hvis adkomsten til dette vejareal skal overføres til klagerens ejendom, forudsætter det en ejendomsdom. Klagen over skelfastlæggelsen kan derfor kun vedrøre det skel, som grænser mod fru A's ejendom. Skellene mod vejarealet og mod fru A's ejendom er blevet afsat efter de foreliggende matrikulære målinger. Fru A var ude af huset, og hun fik forevist skelmærkerne. Han kan dog erkende, at han efterfølgende burde have orienteret hende skriftligt om skelafsætningen. Han har ikke modtaget en kopi af den skelmåling, som Landinspektørfirmaet O A/S efterfølgende har gennemført, men på baggrund af de foreliggende kort har han konstateret, at målingen fra Landinspektørfirmaet O A/S er forkert. Hvis det skel, som han har afsat, skal ændres, vil det være nødvendigt at gennemføre en skelforretning. Han har ikke – som påstået af klageren – givet naboen tilladelse til at fjerne hæk og beplantning.

B forklarede videre, at hans mor principielt er ligeglad med, hvor skellene skal være placeret efter de gamle målinger, hun ønsker blot, at skellene skal være, hvor de gamle hække var placeret. Der har været afholdt et hegnssyn, hvor der blev indgået forlig om genplantning af hækkene, men man må afvente den endelige fastlæggelse af skellet ved en skelforretning. Vejen til klagerens ejendom har siden 1909 været anvendt som adgangsvej for klagers ejendom. På grund af indklagedes afsætning

af skellene har klageren indtil videre haft udgifter på 30.000 kr. og de må forventes at blive betydeligt større som følge af ejendomsdom og skelforretning.

L stillede spørgsmålstegn ved, om det alene er fru A der har ret til at benytte vejarealet, eller om også naboejerne har ret hertil.

B svarede hertil, at vejen kan bruges af to andre naboer, men hans familie har været de eneste brugere af vejen. Der var tidligere en låge i den ende af adgangsvejen, som grænser modvej. Denne låge blev imidlertid fjernet, fordi store lastbiler ikke kunne komme herigennem, men hegnsstolperne står der endnu. Landinspektøren har afsat et skelmærke syd for den nordlige hegnsstolpe. Desuden har hans familie vedligeholdt hækkene mod vejen siden 1940. Endelig fremgår det af skødet fra 1909, at vejen skal være til udelukkende brug og benyttelse af ejeren af klagerens ejendom.

Landinspektørnævnet spurgte L om, hvordan han havde iagttaget bestemmelserne i § 4 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder om inddragelse af naboejere, når det afsatte skel adskiller sig fra hækens placering. L svarede hertil, at skelmærkerne blev påvist for fru A, da afsætningen af skellet blev foretaget mod hendes grund. Hun blev derimod ikke orienteret om konsekvenser ved eventuel hævds erhvervelse. Han kan erkende, at skelsituationen burde have været beskrevet i et brev til hende. Han har ikke forsøgt at inddrage en part for tømrermester F, der er den tinglyste ejer af vejarealet, og han har heller ikke overvejet at inddrage de grundejere, som har passet vejarealet og hækkene herimod. Han kunne ikke vide, at fru A betragtede sig som ejer af vejarealet. Det er ikke almindeligt at undersøge skødemæssige forhold i forbindelse med en skelafsætning. Ved skelafsætningen var der på stedet ubrudte hække langs vejarealet, og der stod piller vedvej. Han fandt ikke forhold på stedet, som viste, at vejarealet var en afgrænset del af fru A's ejendom, og som kunne indikere, at det ikke udgjorde en del af vejejendommen, matr.nr. 10ln. Han er sikker på, at skellene er afsat i overensstemmelse med de gamle målinger. Han kan dog erkende, at han ikke med tilstrækkelig grundighed har overvejet hævds spørgsmålet.

B bemærkede hertil, at landinspektøren ankom uvarslet til skelafsætningen og at konsekvenserne af det afsatte skel ikke er blevet beskrevet for hans mor. På tidspunktet for skelafsætningen var skelmærkerne skjult af buskads og hans mor har derfor ikke kunnet danne sig et indtryk af, hvor skellene var beliggende. Landinspektøren burde efterfølgende have forklaret om skelforholdene.

Landinspektørnævnet udtaler:

Først bemærkes, at nævnet ikke har beføjelse til at fastslå den rette beliggenhed af skellene mellem på den ene side det nuværende matr.nr.

10ly, og på den anden side dels klagernes ejendom matr.nr. 10cr smst., dels det vejareal, som udgør en del af 10ln smst. Spørgsmålet om skellenes beliggenhed kan, som sagen står, tilsyneladende alene afklares ved afholdelse af en skelforretning. For skellet mod vejarealet forudsætter det imidlertid, at klageren ved ejendomsdom får adkomst på vejarealet.

Ifølge § 4 i bekendtgørelse nr. 291 af 25. april 2005 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 ikke ifølge bekendtgørelsens § 4, stk. 2, 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 landinspektøren har afsat skelmærkerne således, at såvel hækken mod matr.nr. 10cr, som hækken langs vejen var placeret inde på det nuværende matr.nr. 10ly. Mod klagerens ejendom var skelmærkerne placeret i en afstand af ca. 35 cm fra hækken, mens det langs vejen var i en afstand af ca. 55 cm. Landinspektørnævnet finder, at landinspektøren ikke kunne være i tvivl om, at der ikke var den nødvendige overensstemmelse mellem ejendomsgrænserne på stedet og matriklens oplysninger om skellenes beliggenhed, og at han derfor efter bestemmelsen i bekendtgørelsens § 4, stk. 2, skulle have givet klageren lejlighed til at udtale sig, før skellene blev afsat.

Landinspektøren har for nævnet erkendt, at han ikke med tilstrækkelig grundighed overvejede om skellenes beliggenhed kunne være ændret ved hævds erhvervelse, da han valgte at afsætte skellene efter matriklens oplysninger.

Landinspektørnævnet finder, at den påvisning af skelmærkerne, som landinspektøren foretog for klageren efter afsætningen af skellet mod hendes grund, hverken var tilstrækkelig med hensyn til beskrivelsen af det matrikulære skels beliggenhed i forhold til ejendomsgrænsen på stedet, eller med hensyn til muligheden for, at ejendomsgrænsen kunne være ændret som følge af hævds erhvervelse. Landinspektøren har for nævnet ligeledes erkendt, at han skulle have beskrevet skelsituationen for klageren i et brev.

Nævnet lægger endvidere til grund, at landinspektøren var bekendt med de tinglyste adkomstforhold til vejene i området, og at han i forbindelse

med fastlæggelse af skellet mod vejen til klagerens ejendom ikke foretog en nærmere undersøgelse af adkomst og brugsforhold til dette vejstykke med henblik på at give berørte ejere mulighed for at udtale sig, før skellet blev afsat. Nævnet finder, at vejens karakter som indkørsel udelukkende til brug for klageren, og dens fremtoning med hegnsstolper, hvorpå der tidligere havde været monteret en låge modvej, klart indikerede, at klageren også betragtede sig som den reelle ejer af vejarealet. Landinspektøren burde derfor have undersøgt ejerforholdene nærmere f.eks. ved at spørge sig for hos klageren eller sin rekvirent.

Efter det anførte finder nævnet, at landinspektør L ved sin manglende inddragelse af klageren forud for afmærkningen af skellene efter matriklens oplysninger og ved ikke i tilstrækkeligt omfang at orientere klageren om de matrikulære skels beliggenhed i forhold til de faktiske ejendomsgrænser på stedet, har tilsidesat sine pligter som landinspektør, jf. landinspektørlovens § 7. Sanktionen herfor fastsættes i medfør af samme lovs § 10 til en bøde på 5.000 kr.

Ved fastsættelsen af sanktionen er der taget hensyn til, at landinspektøren forud for indgivelsen af klagen ikke er blevet ikendt sanktioner af nævnet. Det er således ikke tillagt vægt, at nævnet har pålagt landinspektøren en sanktion i form af en bøde på 3.000 kr. i en lignende sag (journalnr. 311-00010), som nævnet samtidig har truffet afgørelse i.

Thi bestemmes:

Landinspektør L pålægges en bøde på 5.000 kr.

Lars Buhl

Mogens Heinsen

Niels Krogsgaard