

Om manglende inddragelse af grundejere forud for afmærkning af skel og om anvendelse af ”interne mål” fra landinspektørens eget arkiv

Landinspektør L blev af to naboer bestilt til at afsætte skellet mellem deres sommerhusgrunde. På stedet, som er et klitområde, hvor hegning er forbudt, fandtes ikke ejendomsgrænser. Landinspektør L valgte at afsætte skellet efter dels matriklens oplysninger, dels oplysninger fra landinspektørfirmaets eget målarkiv, samt at afmærke det med skelmærker, uden forinden at have givet naboejerne lejlighed til at udtale sig. Da klagerne efterfølgende gjorde indsigelse mod skelafsætningen og da der samtidigt blev sået tvivl om, hvorvidt matriklens oplysninger om skellets beliggenhed var tilstrækkelige til at danne grundlag for skelafsætningen, valgte L at fjerne skelafmærkningen.

Landinspektørnævnet fandt, at ”interne mål”, som findes i landinspektørfirmaets arkiv, men som ikke er indberettet til Kort- og Matrikelstyrelsen, ikke kan indgå som en del af de oplysninger, der i bekendtgørelsens § 4 er omtalt som ”matriklens oplysninger om skellets beliggenhed”. De interne mål vil derimod kunne indgå som en del af de oplysninger, som udgør landinspektørens grundlag for beslutning om skellets beliggenhed.

Landinspektørnævnet fandt endvidere, at det af bestemmelserne i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, § 4, stk. 1, sammenholdt med § 4, stk. 2, følger, at L kun kunne afsætte skellet uden forinden at give de berørte lodsejere lejlighed til at udtale sig, hvis L havde konstateret, at ejendomsgrænsen på stedet var i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Nævnet fandt endvidere, at der ikke kan være tale om en sådan overensstemmelse, da der, som følge af ejendommenes placering i et klitområde, ikke fremtrådte en synlig ejendomsgrænse på stedet. I øvrigt er sidstnævnte forhold i sig selv et udtryk for en sådan tvivl, at L burde have givet de to grundejere lejlighed til at udtale sig, før L afsatte skellet.

Landinspektør L blev ved sin manglende inddragelse af parterne forud for afmærkningen af skellet pålagt en bøde på 3.000 kr.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00018: A og B klager over landinspektør L, afsagde nævnet den 15. oktober 2008 følgende

KENDELSE:

I et brev af 11. september 2007 har A og B klaget over landinspektør L's fremgangsmåde ved fastlæggelse af skellet mellem klagerens ejendom, matr.nr. 211fd og naboejendommen matr.nr. 211iz smst., tilhørende C,

I brevet af 11. september 2007 står der bl.a.:

”Vores nabo C, har bestilt og fået foretaget en opmåling af skel til vores sommerhus på baggrund af en tvist mellem ham og os i forhold til, at vi har flyttet nederste halvdel af vores sti fra sommerhuset op til toppen af klitten lidt nord for den gamle sti, hvor der er en naturlig opgang i kanten af nogle hybenbuske.

....

De sidste 2 1/2 år har der været meget kraftig sandfygning i området, hvilket har medført, at stien hele tiden fyg fuldstændig til med sand. Samtidig voksede stien konstant til. I lyset heraf besluttede vi derfor, at flytte vores del af stien lidt længere mod nord, hvor der var en naturlig opgang, som lå i læ af høje hybenbuske på en måde, så den ikke sandede så meget til. Ifølge et gammelt matrikelkort, som fulgte med huset da det blev købt, kunne vi se, at den nederste halvdel af stien var placeret på (matr.nr. 211iz), hvor der lå nogle meget gamle træ trappetrin.

Umiddelbart efter vi havde flyttet denne del af stien fik vi et brev fra C, hvor han skrev, at han ikke ønskede stridigheder med sine naboer, samtidig med at han truede os med politiet, med skelforretning m.m. Det medførte, at vi sagde ja til at betale halvdelen af en skelopmåling fra en uvildig landinspektør.

Opmålingerne:

Vi blev som udgangspunkt ikke inddraget i valget af landinspektør, ligesom vi heller ikke blev informeret om, at opmålingerne blev startet op. Efter nogen tid modtog vi de færdige opmålinger, hvor nye skelpæle var sat i jorden. Ifølge vores gamle kort over grunden, kunne vi se, at der var væsentlige uoverensstemmelser med de målinger som L havde foretaget. Vi kontaktede hende derfor både telefonisk og pr. brev og fortalte om forskellene. Hun gav udtryk for at ville se på målingerne igen, men det var overhovedet ikke muligt at få en egentlig dialog med hende. Vi undrede os bl.a. over hvordan skel kunne skære igennem den bunker, som vores hus er bygget oven på, og som tilhører vores matrikel.

En anden landinspektør har informeret os om, at en landinspektør ifølge loven ikke kan sætte skelpæle i jorden, før der er enighed mellem de stridende parter, samt at mange forskellige forhold inddrages, når gamle skel skal findes bl.a. kunne bunkeren under vores hus spille en afgørende rolle. L har skrevet og fortalt, at L har fundet gamle skelpæle. Ved besigtigelse kan vi se, at L har sat helt nye skelpæle, hvor der ikke tidligere var skelpæle. Vi er desuden vidende om, at nogle pæle har været fjernet på grund af en tidligere udgravning af en parkeringsplads, som igen blev slettet. I den forbindelse fortæller en anden landinspektør os, at der ifølge de officielle papirer ikke er registreret en genplacering.

Vi har klart og utvetydig givet udtryk for, at der er forhold omkring opmålingerne, som vi ikke er enige i. Alligevel afslutter landinspektør L arbejdet og sender os en regning. L siger, at vi må gå til en anden landinspektør, for hendes målinger kan der ikke sættes spørgsmålstegn ved.

Det har fra vores side ikke været muligt at få en dialog med hende, hvilket er baggrunden for denne klage. For os ser det ud som om, L faktisk ikke er uvildig, selv om vi godt ved, at det ikke burde være tilfældet.

....”.

Landinspektør L har i et brev af 15. oktober 2007 fremsat sine bemærkninger til den fremsatte klage. I brevet står der bl.a.:

Vi fik den 12. juni 2007 en henvendelse fra ejeren af matr. nr. 211iz om en skelfastlæggelse af skellet mellem matr. nr. 211iz og 211fd.

....

Ud fra gamle måloplysninger og nyere måloplysninger beregnede jeg afsætningsdata hjemmefra og tog ud for at afmærke skellet.

Jeg havde ikke forinden kontaktet ejeren af matr. nr. 211fd, da der var god overensstemmelse med de nyere målinger og de gamle måloplysninger fra 1940.

I marken fandt jeg en del gamle skelafmærkninger som jeg indmålte. På ridset af 4. juli var det punkt 1, 16, 13, 14 og 55 som blev genfundet og punkt nr. 56, 57, 58 og 59 som blev afmærket i overensstemmelse med de gamle måloplysninger.

Ejerne af ejendommene blev herefter skriftligt orienteret om afmærkningen og jeg vedlagde en kopi af ridset af 4. juli. Samtidig blev de øvrige naboer orienteret.

Denne afmærkning var ejerens mand af matr. nr. 211fd dog ikke enig i. Han mente, at vi havde flyttet skel punkt nr. 16.

Jeg gennemgår derfor beregningerne af de gamle målinger endnu engang og kommer frem til det samme resultat. Denne gang sender jeg et rids med de matrikulære skel med luftfoto i baggrunden til begge ejere.

Jeg har ikke nogle oplysninger om bunkerens beliggenhed i forhold til skel og der er heller ikke på måloplysningerne fra 1940 nogen oplysninger om bunkerens beliggenhed.

Efter et møde med ejeren af matr. nr. 211iz aftaler vi at afslutte sagen og hvis ejeren af matr. nr. 211fd stadig ikke er enig i skelafmærkningen må hun rekvirere en skelforretning hos et andet landinspektørfirma.”

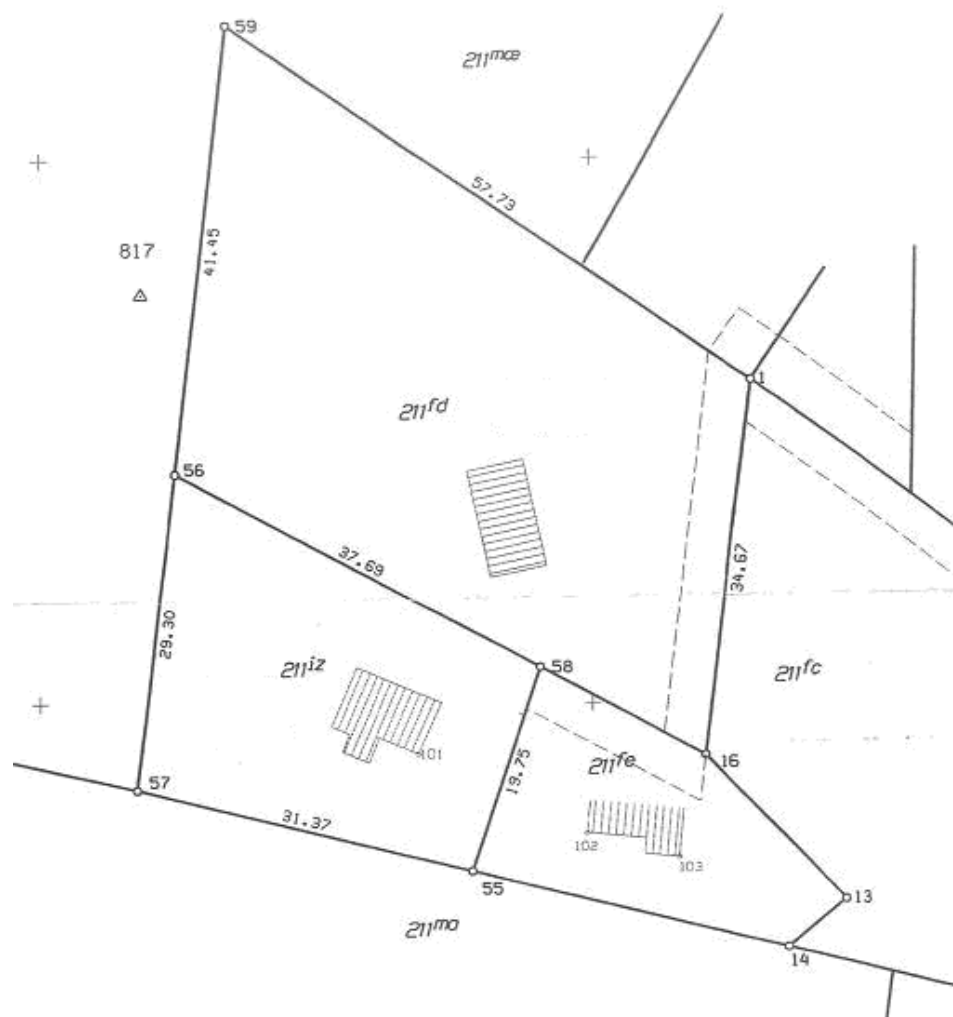


Fig. Landinspektør L's rids af 4. juli 2007.

Landinspektør L indkaldte klagerne og C til et møde den 9. november 2007, hvor fastlæggelsen af skellet blev drøftet. L har i et brev af 14. december 2007 orienteret Landinspektørnævnet om resultatet af dette møde. I brevet står der bl.a.:

"I forbindelse med ovenstående sag indkaldte jeg begge parter til et møde den 9. november. Ejerne af matr.nr. 211fd ville kun være tilstede hvis landinspektør M måtte være med og tale deres sag og det var selvfølgelig helt i orden.

På mødet gennemgik vi alle de gamle måloplysninger for parternes ejendomme og konstaterede at der var flere skelafmærkninger og mål som ikke stemte overens.

Vi kunne derfor ikke på mødet fastlægge skellet mellem parternes ejendomme.

Efter mødet har jeg og M undersøgt om der skulle være nogle måloplysninger for det nordlige skel, der kan anvendes til at fastlægge skellene, men det er der ikke.

Jeg vedlægger kopi af M's brev til mig og jeg vil på baggrund heraf foranledige, at de skelafmærkninger, jeg har afsat på baggrund af interne mål bliver fjernet snarest muligt.

Dette har jeg også orienteret begge parter om og oplyst, at det er nødvendigt at de rekvirerer en skelforretning, hvis de vil have fastlagt skellets beliggenhed."

Af det nævnte brev fra landinspektør M til landinspektør L, som er dateret den 7. december 2007, fremgår følgende:

"Efter gennemgang af Kort & Matrikelstyrelsens oplysninger om skellene for matr.nre. 211fd, 211iz, 211fe og 211fc må jeg konstatere, at der kun findes oplysninger om skelmærkernes art, men ikke mål, som muliggør en genafsætning, hvis de gamle betonpæle ikke kan genfindes.

Udstykningsmålene er fra 1936 og det er ikke muligt at dokumentere, at efterfølgende skelafsætninger er i overensstemmelse med denne udstykningsmåling. I 1991 genafsættes matr.nr. 211fd's østskel mod matr.nr. 211fc med en længde på 34,75 m mod udstykningsmålet 34,08 m uden at landinspektøren foretager sig noget overfor i hvert fald ejeren af matr.nr. 211fd. Ved en matrikulær ændring af matr.nr. 211fc i 2002 medtages den ene side af det i 1991 genafsatte skel som gammel skelmærke, medens den anden udelades på målebladet.

Jeg har fået forevist landinspektørfirmaet interne mål, som tidligere landinspektører af ukendte årsager ikke har ønsket at indberette til Kort & Matrikelstyrelsen. Dette medfører, at skelafsætning på grundlag af disse mål ikke kan attesteres som værende i overensstemmelse med Kort & Matrikelstyrelsens oplysninger.

Konklusionen er, at der ikke omkring matr.nr. 211fd kan afsættes skel uden at inddrage andre oplysninger end Kort & Matrikelstyrelsens i vurdering af skellenes rette beliggenhed.

Skelafsætningen af 6. juli 2007 med naboorientering, som er foretaget på baggrund af interne mål, har ikke retsvirkning, hvorfor en skelforretning er nødvendig for en varig skelfastlæggelse.

I et brev af 6. marts 2008 har klagernes modpart i skelsagen, C, meddelt Landinspektørnævnet, at han kan tilslutte sig klagen over landinspektør Ls sagsbehandling, idet han finder, at L ikke har varetaget den på en helt fagmæssigt korrekt måde.

Den 30. juni 2008 afholdtes møde i nævnet. Indklagede, landinspektør L var mødt. Klagerne, A og B, havde den 30. juni 2008 om morgenen sendt en e-post til Landinspektørnævnet om afbud til mødet og med fremførelse af en række hovedpunkter som støtte for deres påstande, herunder bl.a. at de nedsatte skelpæle endnu ikke var fjernet. C, som ligeledes var indkaldt til mødet, mødte ikke.

Landinspektør L forklarede, at rekvisitionen fra C om afsætning af skellet mellem hans ejendom matr.nr. 211iz ... og naboejendommen matr.nr. 211fd smst., der ejes af A og B, var modtaget af en anden medarbejder ved landinspektørkontoret, og at L fik til opgave at foretage skelafsætningen. L var ikke bekendt med, at der var nabouenighed, og netop det forhold, at parterne var enige om at dele omkostningerne til landinspektør, bekræftede hende i, at der var tale om en normal skelafsætning. Skelafsætningen blev foretaget den 4. juli 2007. En række gamle skelafmærkninger blev fremfundet, herunder også et på ridset af 4. juli 2007 benævnt punkt 16, der dog ikke stod som det skulle. De skelpunkter, hvor afmærkning ikke kunne findes, blev afmærket på ny med jernskelrør. Ridset af 4. juli 2007 blev efterfølgende sendt til de berørte ejere med oplysning om, hvilke skelpunkter der var genfundet og markeret med træpæl med rød top, og hvilke skelpunkter, der var retablerede på ny. Få dage senere gjorde B indsigelse mod den foretagne skelafsætning, hvilket skete dels telefonisk, dels i et brev af 11. juli 2007. B havde bl.a. fremført, at der var uoverensstemmelse mellem de mål, der var påført ridset af 4. juli 2007 og mål, som han var i besiddelse af fra dels et kort fra 1940, dels fra en opmåling i 1970. Efter en del telefonsamtaler blev det aftalt at mødes på stedet den 9. november 2007. Med A og B mødte landinspektør M, På mødet blev alle de gamle mål for parternes ejendomme gennemgået. Det blev konstateret, at der var flere skelafmærkninger og mål, som ikke stemte overens. Landinspektør M havde foreslået, at opmålingen blev udstrakt til de omkringliggende ejendomme, men dette fandt L ikke rimeligt. Det blev aftalt, at L og landinspektør M indbyrdes skulle konferere de foreliggende måldata til ejendommene, herunder mål, som L kunne finde i landinspektørfirmaets arkiv, men som ikke var indberettet til Kort & Matrikelstyrelsen. Efterfølgende udtalte landinspektør M i et brev af 7. december 2007, at der i Kort & Matrikelstyrelsen kun findes oplysninger om skelmærkernes art, men ikke mål som muliggør genafsætning, hvis de gamle betonskelpæle ikke kan genfindes, samt at skelafsætning på grundlag af interne mål, der ikke er indberettet til Kort & Matrikelstyrelsen, ikke kan danne grundlag for, at skelafsætningen kan attesteres som værende i overensstemmelse med de i Kort & Matrikelstyrelsen registrerede oplysninger. L besluttede at fjerne de skelafmærkninger, som L havde foretaget, og henvise til en skelforretning.

På spørgsmål fra nævnet oplyste landinspektør L, at der er tale om et sommerhusområde i et klitområde, hvor der ikke findes brugsgrænser

mellem ejendommene. Matrikelkortet i området er ikke godt, og hegning i skel er i øvrigt forbudt. På et luftfoto udpegede L den sti, der er stridens kerne. Stien er eller har været belagt med jernbanesveller, som klagerne A og B har flyttet nogle af, således at stien havde forbindelse til deres ejendom matr.nr. 211fd.

På forespørgsel om, hvorvidt de nye skelmærker var fjernet, oplyste landinspektør L, at skelrørene var trukket op og sat ned igen samme sted med skelmærket nederst.

Landinspektørnævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at nævnet ikke har beføjelse til at fastslå den rette beliggenhed af skellet mellem matr.nr. 211fd og matr.nr. 211iz smst., herunder om skellet er ændret ved hævds erhvervelse. Dette spørgsmål må afklares ved at afholde en skelforretning.

Ifølge § 4 i den dagældende 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.

For så vidt angår spørgsmålet om anvendelse af ”interne mål”, som findes i landinspektørfirmaets arkiv, men som ikke er indberettet til Kort- og Matrikelstyrelsen, finder nævnet, at sådanne mål ikke kan indgå som en del af de oplysninger, der i bekendtgørelsens § 4 er omtalt som ”matriklens oplysninger om skellets beliggenhed”. De interne mål vil derimod kunne indgå som en del af de oplysninger, som udgør landinspektørens grundlag for beslutning om skellets beliggenhed.

På baggrund af landinspektør L's forklaring lægger nævnet til grund, at der ikke fandtes ejendomsgrænser på stedet, som er et klitområde, hvor hegning er forbudt. Uden forinden at have givet naboejerne lejlighed til at udtale sig, valgte L at afsætte skellet efter dels matriklens oplysninger, dels oplysninger fra landinspektørfirmaets eget målarkiv, samt at afmærke det med skelmærker. Da klagerne efterfølgende gjorde

indsigelse mod skelafsætningen og da der samtidigt blev sået tvivl om, hvorvidt matriklens oplysninger om skellets beliggenhed var tilstrækkelige til at danne grundlag for skelafsætningen, valgte L at fjerne skelafmærkningen.

Landinspektørnævnet finder, at det af bestemmelserne i bekendtgørelsens § 4, stk. 1, sammenholdt med § 4, stk. 2, følger, at L kun kunne afsætte skellet uden forinden at give de berørte lodsejere lejlighed til at udtale sig, hvis L havde konstateret, at ejendomsgrænsen på stedet var i *overensstemmelse* med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Nævnet finder endvidere, at der ikke kan være tale om en sådan overensstemmelse, da der, som følge af ejendommenes placering i et klitområde, ikke fremtrådte en synlig ejendomsgrænse på stedet. I øvrigt er sidstnævnte forhold i sig selv et udtryk for en sådan tvivl, at L burde have givet de to grundejere lejlighed til at udtale sig, før L afsatte skellet.

Efter det anførte finder nævnet, at L ved sin manglende inddragelse af parterne forud for afmærkningen af skellet 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

Mogens Heinsen

Lars Bakhom Pedersen