

Om vildledende oplysning om bygnings afstand til skel ved fremsendelse af situationsplan til kommune og om manglende orientering af naboejer.

Ved en skelafsætning konstaterede landinspektør M, at ejendomsgrænsen på stedet ikke var i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, og opsatte derfor alene træpæle til påvisning af det matrikulære skel. I tilknytning til opsætningen af træpælene udfærdigede landinspektør M en situationsplan, hvorpå en anneksbygning under opførelse var indmålt i forhold til det matrikulære skel.

Landinspektørnævnet fandt det kritisabelt, at landinspektør M ikke i forbindelse med fremsendelse af situationsplanen til kommunen tydeligt angav, at der ikke var taget stilling til skellets beliggenhed, idet fremsendelsesbrevets tekst sammenholdt med situationsplanen tværtimod må anses for vildledende og egnet til at give kommunen det indtryk, at landinspektøren havde afsat skellet. Nævnet fandt tillige, at landinspektør M under de foran nævnte omstændigheder, hvor han var klar over, at hans arbejde kunne danne grundlag for myndighedernes behandling af byggesagen, burde have orienteret klageren om markeringen af det matrikulære skel, da han udarbejdede situationsplanen.

Den situationsplan, som dannede grundlag for kommunes udstedelse af byggetilladelse var underskrevet af landinspektør L fra det samme landinspektørselskab som landinspektør M. På denne baggrund fandt Landinspektørnævnet, at tillige landinspektør L havde tilsidesat sine pligter som landinspektør ved ikke at sikre sig, at det i forbindelse med fremsendelsen af planen til kommunen blev gjort klart, at der fortsat ikke var taget stilling til skellets rette beliggenhed. Den omstændighed, at landinspektør L havde gjort det klart for sin rekvirent, at skellet ikke var afsat, og at det var nødvendigt at søge skellet fastlagt ved en skelforretning, kunne ikke føre til noget andet resultat.

Begge landinspektører blev pålagt en bøde på 5.000 kr.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00028: A klager over landinspektør L og landinspektør M, afsagde nævnet den 8. oktober 2009 følgende

KENDELSE:

I breve 24. september 2008 og 8. juni 2009 har A klaget over Landinspektører A/S. Klagen omfatter manglende orientering ved en afmærkning med træpæle af det matrikulære skel mellem A's ejendom, matr.nr. 10ru og naboejendommen, matr.nr. 3ax Desuden omfatter klagen, at landinspektørfirmaet efter afmærkningen af det matrikulære

skel sendte en situationsplan med titlen ”Skelretablering mellem matr.nr. 10ru og 3ax” til Kommune.

Afmærkningen af det matrikulære skel med træpæle er foretaget af landinspektør M. Landinspektører A/S har til Landinspektørnævnet oplyst, at situationsplanen er udarbejdet i et fællesskab mellem landinspektør M og landinspektør L.

I brevet af 24. september 2008 fra A står der bl.a.:

”Klage over Landinspektører A/S,, i forbindelse med afmærkning af det ejendomsretlige skel mellem naboejendommen matr.nr. 3ax og min ejendom, matr.nr. 10ru

Jeg er i brev fra Kommune, den 3. september 2008, blevet bekendt med, at der i forbindelse med byggetilladelse til opført anneks bygning, beliggende på naboejendommen, er anvendt en tegning fra Landinspektører A/S, som grundlag for at minimumsafstand på 2,5 m til naboskel er overholdt.

Jeg mener, at skellet er forkert afsat og i strid med § 4 i bekendtgørelse nr. 820 om matrikulære arbejder af 21. juli 2008 blev jeg ikke orienteret herom.

Det er derfor med stor undren, hvorfor denne tegning med flere faktuelle fejl, er sendt til Kommune som grundlag for skelretablering? Ud fra korrespondancen med Kommune og Landinspektører A/S, kan jeg ikke se om Kommune er bekendt med de konstateret uoverensstemmelser mellem det fysiske skel og det afsatte retableret skel med røde træpinde?

Faktum er, at Kommune har givet byggetilladelse til en ulovlig opført anneksbygning med baggrund i skeloplysning fra Landinspektører A/S, hvilket er i strid med lovgivningen.

....”



Fig. Situationsplan fra afmærkningen af det matrikulære skel

Den omhandlede plan blev sendt til Kommune den 4. oktober 2007. Af det medfølgende brev fra landinspektør M til Kommune fremgår bl.a.:

”Vedr. matr.nr.: 3ax

....

Hermed fremsendes plan hvor skellet mellem matr.nr. 10ru og ovennævnte ejendom er markeret med mærkepinde jf. matriklens oplysning. Det skal bemærkes, at ejeren af matr.nr. 10ru ikke er blevet orienteret.

....”.

Efter en henvendelse fra A med bl.a. klage over opførelsen af anneksbygningen på matr.nr. 3ax sendte Kommune den 25. oktober 2007 et brev til A, hvor kommunen bl.a. orienterede om skelafmærkningen. Af kommunens brev fremgår bl.a. følgende:

”....

Til orientering kan oplyses, at din nabo har søgt om byggetilladelse til anneksbygningen. Den videre behandling af denne ansøgning afventer oplysninger fra ansøgeren vedrørende anvendelsen af bygningen og bygningens afstand til skel.

De landmålerpæle du har konstateret opsat er formentlig opsat af Landinspektører A/S for at fastlægge placeringen af skel, og dermed afstanden fra anneksbygningen til skel. Vi vil nu kontakte din nabo for at få

tilsendt de nødvendige oplysninger med henblik på en byggetilladelse til anneksbygningen.

Vi har den 5. oktober 2007 modtaget en plan som er udarbejdet af Landinspektør A/S i forbindelse med en skelretablering. Det fremgår af planen, at skellet mellem dig og din nabo ikke er placeret samme sted som hegnet mellem de to ejendomme. Det fremgår endvidere af planen, at anneksbygningen tilsyneladende er placeret mindst 2,5 m fra skel.

Hvis du ikke er enig med din nabo om placeringen af skellet skal du kontakte din nabo, så I kan aftale det videre forløb.

....”.

Efter at A gennem ... Kommune var blevet orienteret om afmærkningen af det matrikulære skel, sendte han den 6. november 2007 en e-post til ... Landinspektør A/S, hvori han gjorde indsigelse mod de afsatte træpæle. I e-posten oplyste A, at det eksisterende hegn, som havde været der de sidste 37 år, efter hans opfattelse er skellet i retlig henseende.

Landinspektør N, ... Landinspektør A/S, besvarede i et brev af 6. november 2007 henvendelsen fra A. Af svaret fremgår bl.a. følgende:

”....

Det er korrekt, at der er foretaget en foreløbig afmærkning af det matrikulære skel mellem Deres ejendom og ... [matr.nr. 3ax] med henblik på en afmærkning af den ejendomsretlige grænse (skellet).

Afmærkningen er foretaget med en træpløk med rød top. I forbindelse med denne type afmærkninger, er det normal praksis, at alle berørte grundejere kontaktes. Dette er ikke tilfældet i denne sag, og dette skal vi naturligvis beklage.

Til orientering kan jeg oplyse, at ejeren af ... [matr.nr. 3ax] ikke ønsker at foretage sig yderligere i forhold til en afmærkning af den ejendomsretlige afgrænsning mellem Deres ejendom og [matr.nr. 3ax].

Som følge heraf, er De meget velkommen til at fjerne træpløkkene sat ind mod Deres ejendom.

Skulle det eventuelt komme på tale, at der skal rejses et fælles hegn mellem Deres ejendom og ... [matr.nr. 3ax], vil jeg anbefale Dem, at man forud for rejsningen af hegnet får fastlagt den ejendomsretslige afgrænsning mellem ejendommene.

Årsagen til nødvendigheden af fastlæggelsen af den matrikulære afgrænsning mellem ejendommene er, at vi har konstateret at der er uoverensstemmelse mellem placeringen af det matrikulære skel (afmærket med rød træpløk) og de fysiske forhold (placeringen af hegn, plankeværk mv.). Vi er p.t. ikke bekendt med årsagen til uoverensstemmelserne.

Er der yderligere spørgsmål til afmærkningen samt ovenstående, er De meget velkommen til at kontakte landinspektør M ...”.

Den 26. juni 2008 gav Kommune tilladelse til opførelse af anneksbygningen på matr.nr. 3ax I byggetilladelsen har kommunen som pkt. 2 sat som vilkår, at "Anneksbygningen er forudsat opført mindst 2,5 m fra skel, som angivet på den fremsendte landinspektørtegning". Som kortbilag til byggetilladelsen er en plan betegnet "Skelretablering mellem matr.nr. 10ru og 3ax". Planen er umiddelbart identisk med den plan, som blev sendt til kommunen den 4. oktober 2007 og som er stemplet af kommunen den 5. oktober 2007. Men denne plan er underskrevet af landinspektør L og stemplet af kommunen med dato den 13. februar 2008.

Landinspektørnævnet har i Kort & Matrikelstyrelsen indhentet oplysninger om en sag udarbejdet af landinspektør L i 2006, hvor matr.nr. 3mp blev udstykket fra matr.nr. 3ax smst. Målebladet i udstykningssagen omfatter det i klagesagen omhandlede skel mellem matr.nr. 3ax og matr.nr. 10ru Udstykningen blev registreret i matriklen den 23. august 2006 (Kort & Matrikelstyrelsens j.nr.).

I breve af 30. oktober 2008 og 28. maj 2009 har landinspektør L på vegne af Landinspektører A/S fremsat bemærkninger til klagen. I brevet af 30. oktober 2008 står der bl.a.:

"....

I sagen har vi alene påvist skellet i overensstemmelse med matriklens oplysninger.

Vi har samtidig gjort vores klient opmærksom på, som det også fremgår af tegningsmaterialet, at der er uoverensstemmelser mellem forholdene i marken og matriklens oplysninger, hvorfor skellet ikke kunne og ikke er afmærket med blivende skelmærker, samt at forholdet alene kunne afklares ved en aftale med naboen eller ved en skelforretning.

Vores klient ønskede ikke at vi skulle foretage os yderligere i sagen, hvorfor den er afsluttet herfra.

Klager kan upåagtet vores arbejde til enhver tid rejse en skelforretning, såfremt han mener at have vundet hævde på en del af matr.nr. 3ax"

I brevet af 28. maj 2009 har landinspektør L ligeledes på vegne af Landinspektører A/S afgivet supplerende bemærkninger til klagen. I brevet står der bl.a. følgende:

"....

Ved udstykningen af matr.nr. 3ax (U2006/.....), sker der en udstykning af delareal nr. 2, nu matr.nr. 3mp. Der bliver ved udstykningssagen alene taget stilling til skellene omkring delarealet, som er fuldt afmærket. Der blev som det fremgår af udstykningssagen foretaget naboinddragelse.

.... Jeg er af den opfattelse, at vi med udstykningssagen på ingen måde tager eller har forsøgt at tage stilling til skellet mod matr.nr. 10ru.

I oktober 2006 udarbejder vi efter opmåling en plan dateret den 25.10.2006 udvisende afstand fra en eksisterende bygning til naboskel. Planen viser, at der er uoverensstemmelse mellem forholdene i marken og matriklens oplysninger. Af teksten til planmaterialet fremgår **”Der er ikke taget stilling til evt. hævd”**.

Af byggetilladelse 26.06.2007[2008] fra Kommune pkt. 2, henvises til medsendt landinspektør tegning, som skulle angive en mindste afstand fra skel på 2.5 m. Jeg er ikke bekendt med, hvilken plan der henvises til.

I forbindelse med efterfølgende ombygning / renovering af udhus på ovenstående ejendom, blev vi bestilt til at udarbejde en situationsplan med angivelse af skelafstand fra udhuset til nabo, samt afmærkning af skellet.

Sagen er oprettet i vores journal d. 24.07.2007. Samme dag bestiller landinspektør M måleoplysninger på matr.nr. 10ru til brug ved afmærkning af skellet, netop fordi vi var bekendt med at der var et problem med det pågældende skel. Vi foretog i primo sep. 2007 opmåling på ejendommen, hvor det igen blev konstateret, at der var uoverensstemmelse mellem forholdene i marken og matriklens oplysninger, hvorfor vi alene foretog en teknisk markering af det i matriklen registrerede skel med en mærkepind, til brug for en videre drøftelse af skellets beliggenhed.

På baggrund heraf orienterede vi endnu engang ejeren af matr.nr. 3ax, om at skellet ikke kunne afsættes uden en afklaring med ejeren af matr.nr. 10ru. Det kunne ske ved en overenskomst mellem naboerne eller ved en skelforretning. Vi afventede herefter ejeren af matr.nr. 3ax stillingtagen til de videre skridt i sagen.

Vi udarbejdede på baggrund heraf en plan udvisende de faktiske forhold i marken i forhold til matriklens oplysninger. På situationsplanen er ikke angivet skelafstanden fra udhuset til naboskel, pga. uoverensstemmelsen mellem forholdene i marken og matriklens oplysninger.

I nov. 2007 fremsender landinspektør N en orientering til ejeren af matr.nr. 10ru, i M fravær, og efter en telefonisk henvendelse fra ejeren. Skrivelsen giver udtryk for at vi har glemt at orientere, men det er nok mere et udtryk for, at vi ikke vidste, hvad ejeren af matr.nr. 3ax ønskede vi skulle foretage i sagen.

Af vor sag fremgår, at der har været aktivitet på sagen helt frem til feb. 2008, hvor sagen endelig lukkes.

I forhold til As klage skal det understreges, at byggetilladelsen er afgivet i juni 2007 [2008], og vi som nævnt ikke ved hvilken plan der henvises til i byggetilladelsen. Den vedlagte plan er indstempet d. 13.02.2008. Det er

samtidig min opfattelse, at alle parter har været bekendt med, at der var uoverensstemmelse mellem forholdene i marken og matriklens udvisende. Jeg er i øvrigt enig med A i, at skellet ikke kan afmærkes uden at der sker naboinddragelse.

Jeg vil gerne gentage vores opfordring til, at en af parterne rejser en skelforretning til afklaring af ejendomsgrænserne,

....”.

Den 10. september 2009 afholdtes møde i nævnet. Klageren, A og de indklagede landinspektører, L og M, var mødt.

Landinspektør M forklarede, at det var ejeren af matr.nr. 3ax der rekvirerede Landinspektører A/S til at afsætte skellet. Han er ikke klar over, hvorfor skellet skulle afsættes. Til brug for afsætningen var han bl.a. i besiddelse af det måleblad, som landinspektør L havde udarbejdet i forbindelse med udstykningen af matr.nr. 3ax i 2006. Desuden rekvirerede han yderligere måloplysninger i Kort & Matrikelstyrelsen. Under opmålingen i juli 2007 konstaterede han, at der ikke var overensstemmelse mellem forholdene på stedet og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Mens han var på stedet, ringede han til sin rekvirent og oplyste denne om uoverensstemmelsen og om, at han derfor ikke kunne afmærke skellet med skelmærker. De aftalte, at han skulle påvise det matrikulære skel og afmærke det med træpæle. Det var herefter op til rekvirenten at afgøre, hvad der videre skulle ske med hensyn til en eventuel fastlæggelse af skellet. Efterfølgende sendte han en plan til sin rekvirent. Efter anmodning fra rekvirenten sendte han også den 4. oktober 2007 en kopi af planen til kommunen. Det er ikke ham, der på træpælene har skrevet ”Matrikulært skel – må ikke flyttes”.

Landinspektør L forklarede som supplement til landinspektør M’s forklaring, at han, efter at træpælene var blevet afsat, flere gange blev kontaktet af rekvirenten, som bad om at få skellet afmærket med skelmærker. Dette afviste både han og M, da der ikke var den fornødne overensstemmelse mellem forholdene på stedet og skellets beliggenhed efter matriklens oplysninger.

A forklarede, at baggrunden for klagen er, at der på nabogrunden, matr.nr. 3ax er blevet opført en anneksbygning, som han mener ligger for tæt på skellet mod hans ejendom. I februar 2007, mens anneksbygningen var under opførelse, kontaktede han Kommune, da han mente, at anneksbygningen lå for tæt på skel. Skellet er en ejerlavsgrense, der fremtræder som en jordvold, hvorpå der er plantet træer. Der er i en afstand af ca. 60 cm fra skellet opsat et trådhegn inde på matr.nr. 3ax. Trådhegnet har stået der i 37 år, og han betragter det som det gældende skel. Den 25. oktober 2007 modtog han fra kommunen en kopi af den plan, som landinspektørfirmaet har udarbejdet i forbindelse med afmærkningen af skellet. I en mail af 6. november 2007 til landinspektørfirmaet gjorde han indsigelse mod dets afmærkning af

skellet, da han mener, at han har vundet hævd over arealet ind til trådhegnet. Han finder det forkert, at landinspektørfirmaet sender en plan til kommunen, som viser, at anneksbygningen ligger 2,6 m fra skel. Anneksbygningen ligger således nærmere det trådhegn, som han mener, er rette skel. Ved udstedelsen af byggetilladelsen den 26. juni 2008 lagde kommunen imidlertid landinspektørfirmaets plan til grund, og dette samme gjorde Naturklagenævnet efterfølgende. Han har fra kommunen fået at vide, ”at der ikke er noget at komme efter”, da anneksbygningens placering i forhold til skel er fastlagt af en landinspektør.

Landinspektør L bemærkede hertil, at der på de planer, som landinspektørfirmaet har sendt til kommunen, ikke er anført, at der er 2,6 m fra anneksbygningen til skel. Han forklarede endvidere, at han har gjort alt for at overbevise sin rekvirent om, at denne skal rejse en skelforretning for at få fastlagt skellets rette beliggenhed.

På spørgsmål fra nævnet oplyste landinspektør M, at der ikke er foretaget en skelreablering, selv om det står anført på den situationsplan, han har udarbejdet. Han medgav, at formuleringen er uheldig, da der alene er foretaget en afmærkning af det matrikulære skel med træpæle.

På en tidligere situationsplan vedrørende matr.nr. 3ax, som er fremlagt i nævnets sag, er anført ”Der er ikke taget stilling til evt. hævd”. På spørgsmål fra nævnet oplyste landinspektør L, at denne plan stammer fra udstykningssagen fra 2006, og at han har anvendt den i forhold til sin rekvirent. På de planer, som efterfølgende er sendt til kommunen, er påtegningen om, at der ikke er taget stilling til eventuel hævd, ikke medtaget. Men alle parter – inkl. kommune – har været klar over, at der var et problem med hensyn til fastlæggelsen af skellet. I byggetilladelsen, der er udstedt den 26. juni 2008, er det fastsat som vilkår, at ”Anneksbygningen er forudsat opført mindst 2,5 m fra skel, som angivet på den fremsendte landinspektørtegning”. Det er bygherren, der skal dokumentere, at denne forudsætning er opfyldt.

På spørgsmål fra nævnet oplyste landinspektør L desuden, at han ikke er klar over, hvorfor planen vedrørende skelreablering på ny er sendt til kommunen i februar 2008.

Afslutningsvis bemærkede landinspektør L, at han finder det principielt, hvad man som landinspektør kan tillade sig med hensyn til afmærkning af skel, når der ikke er overensstemmelse mellem forholdene på stedet og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Efter hans opfattelse er en markering af det matrikulære skel med træpæle ikke en skelafsætning, men en teknisk afsætning, hvortil der ikke er knyttet en orienteringspligt af naboejere.

A fandt, at landinspektøren ved fremsendelse af planen til kommunen burde have gjort udtrykkeligt opmærksom på, at der ikke var 2,5 m fra det ejendomsretlige skel til anneksbygningen.

Landinspektørnævnet udtaler:

Ifølge § 4 i bekendtgørelse nr. 291 af 25. april 2005 om matrikulære arbejder, der var gældende i efteråret 2007, skal landinspektøren ved afsætning af skel undersøge, om ejendomsgrænsen på stedet er i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Landinspektør M, der var rekvireret af ejeren af matr.nr. 3ax til at afsætte skellet mod klagerens ejendom, matr.nr. 10ru har forklaret, at han efter at have konstateret forholdene på stedet ikke kunne afsætte skellet, men alene opsatte trægælle til påvisning af det matrikulære skel.

Efter de foreliggende oplysninger var ejeren af matr.nr. 3ax på daværende tidspunkt i færd med at opføre en bygning tæt ved skellet, og M udfærdigede i tilknytning til opsætningen af trægællene en situationsplan, hvorpå den nye bygning var indmålt, og han betegnede situationsplanen som "Skelretablering mellem matr.nr. 10 ru og 3 ax". M fremsendte den 4. oktober 2007 planen til Kommune med bemærkning om, at skellet "er markeret med mærkepinde jf. matriklens oplysning".

Landinspektørnævnet finder ikke, at det kan bebrejdes M, at han opsatte trægælle til påvisning af det matrikulære skel. Nævnet finder det imidlertid kritisabelt, at M ikke i forbindelse med fremsendelse af situationsplanen til kommunen tydeligt angav, at der ikke var taget stilling til skellets beliggenhed, idet fremsendelsesbrevets tekst sammenholdt med situationsplanen tværtimod må anses for vildledende og egnet til at give kommunen det indtryk, at landinspektøren havde afsat skellet. Nævnet finder tillige, at M under de foran nævnte omstændigheder, hvor han var klar over, at hans arbejde kunne danne grundlag for myndighedernes behandling af byggesagen, burde have orienteret klageren om markeringen af det matrikulære skel, da han udarbejdede situationsplanen.

Efter det anførte finder nævnet, at M har tilsidesat sine pligter som landinspektør, jf. landinspektørlovens § 7. Da hans handlemåde må antages at have haft betydning for myndighedernes behandling af byggesagen, fastsættes sanktionen herfor til en bøde på 5.000 kr.

Den situationsplan, som dannede grundlag for Kommunes udstedelse af byggetilladelse den 26. juni 2008, er underskrevet af L. På denne baggrund finder Landinspektørnævnet, at tillige landinspektør L har tilsidesat sine pligter som landinspektør ved ikke at sikre sig, at det i forbindelse med fremsendelsen af planen til kommunen blev gjort klart, at der fortsat ikke var taget stilling til skellets rette beliggenhed. Den omstændighed, at L havde gjort det klart for sin rekvirent, at skellet ikke

var afsat, og at det var nødvendigt at søge skellet fastlagt ved en skelforretning, kan ikke føre til noget andet resultat. Sanktionen herfor fastsættes ligeledes til en bøde på 5.000 kr.

Thi bestemmes:

Landinspektør M pålægges en bøde på 5.000 kr.

Landinspektør L pålægges en bøde på 5.000 kr.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakhom Pedersen