

Om flytning af skelmærke uden at inddrage den ene grundejer, selv om parterne havde indgået forlig om skellet ved skelforretning

Landinspektørnævnet fandt ikke, at landinspektøren har begået fejl i forbindelse med afholdelse af skelforretningen.

Landinspektørnævnet fandt det derimod kritisabelt, at landinspektøren efterfølgende ved den endelige opmåling flyttede et skelmærke 9 cm uden at orientere den ene grundejer, selv om parterne havde indgået forlig om skellet. Nævnet lagde dog til grund, at der ved flytningen af skelmærket alene var tale om en ubetydelig ændring af skellets beliggenhed, og at ændringen skete på grundlag af en endelig opmåling til opfyldelse af forliget.

Landinspektøren blev tildelt en advarsel.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00024: A og B klager over landinspektør L, afsagde nævnet den 3. april 2009 følgende

KENDELSE:

I breve af 6. og 22. juni 2008 har A og B klaget over landinspektør L's gennemførelse af en skelforetning til fastlæggelse af skellet mellem på den ene side matr.nr. 8l ..., tilhørende A, og på den anden side naboejendommen, matr.nr. 8m smst.

Forud for skelforretningen havde ejerne af matr.nr. 8m rekvireret landinspektør M til at afsætte skellet. Da A og B ikke kunne acceptere det skel, som landinspektør M havde afsat efter matriklens oplysninger, rekvirerede de landinspektør L til at afholde en skelforretning. Under skelforretningen blev ejerne af matr.nr. 8m bistået af landinspektør M. Skelforretningen, som blev afholdt den 11. april 2008, blev afsluttet med et forlig, som omfattede dels skellets beliggenhed, dels fordelingen af omkostningerne til skelforretningen.

I brevene af 6. og 22. juni 2008 har A og B fremsat en række bemærkninger til en redegørelse, som landinspektør L udarbejdede efter afholdelsen af skelforretningen. De finder ikke redegørelsen fyldestgørende, og kan derfor ikke godkende den, men landinspektør L har afvist at ændre redegørelsen.

A og B har desuden klaget over, at landinspektør L ikke oplyste dem om mulighederne for at få udgifterne til skelforretningen dækket gennem enten "fri proces" eller gennem retshjælpsforsikring. Endvidere har de klaget over, at landinspektør L, inden indgåelsen af forliget om skellets beliggenhed og om omkostningsfordelingen, ikke oplyste dem om den frist på 8 uger, der skal gives parterne til at anlægge retssag om skellets

beliggenhed, hvis parterne ikke tiltræder landinspektørens afsætning af skellet, samt om muligheden for at lade hegnsynet fordele omkostninger. Forud for skelforretningen havde de i Kort- og Matrikelstyrelsen rekvireret et måleblad, som landinspektør L meget gerne ville låne, men de har endnu ikke fået målebladet retur, og deres udgift til målebladet er ikke medregnet i opgørelsen over omkostningerne ved skelforretningen. Endelig har de klaget over, at landinspektør L flyttede et skelmærke, efter at forliget om skellets beliggenhed var indgået.

Landinspektør L har i et brev af 7. juli 2008 fremsat sine bemærkninger til den fremsatte klage. I brevet står der bl.a.:

”....

Ved besigtigelsen konstaterede jeg, at der var grundlag for at gennemføre en skelforretning. Desværre var det af landinspektør M afmærkede skel (træpæl) blevet fjernet, så det ikke umiddelbart kunne konstateres, hvad der var afsat.

I den efterfølgende samtale mener jeg at have forklaret, at en skelforretning var en retssag om skellet med landinspektøren som dommer, herunder at rekvirenten hæftede for betalingen.

Samtidig nævnte jeg, at det kunne blive dyrt. Den eneste skelforretning som jeg har afholdt kostede omkring 10.000 kr. og jeg havde hørt beløb op til 75.000 kr.

”Men det var lige meget, hvad det kostede”.

....

Det er korrekt, at udgiften til målebladet ikke var medtaget i udgiftsfordelingen. Dette er en forglemmelse fra min side, da jeg ikke har modtaget kopi af regningen fra KMS. Ved fremsendelse af regningen vil jeg selvfølgelig refundere beløbet.

....

I forbindelse med skelforretningen satte jeg et skelrør ved stien, hvor den knækkede. På det tidspunkt var jeg af den opfattelse, at det matrikulære skel var beliggende ”til højre” for det afsatte skel, (jfr. skitse bag på erklæring).

Ved endelig opmåling konstaterer jeg, at dette jernrør i stedet stod 9 cm inde på matr.nr. 8l, og at det matrikulære skel altså var ”til venstre” i stedet for.

Jeg konfererede telefonisk med landinspektør M om dette forhold. Da han mente, at hans klient kunne acceptere en flytning på 9 cm ind mod matr.nr. 8m, og da jeg mente, at jeg tjente ejeren af matr.nr. 8m’s interesse bedst ved at flytte røret, gjorde jeg det.

....

Selv om der efter min mening var enighed om skellet, kunne der ikke opnås forlig før omkostningsfordelingen var fastsat.

Matr.nr. 8m foreslog, at hver part betalte egne udgifter.

Matr.nr. 8l foreslog, at alle omkostninger blev delt ligeligt mellem parterne.

Der blev gættet på udgifternes størrelse. M mente, at han skulle have 10000 kr. og jeg gættede på, at vi skulle have max. 30000 kr.

Under de efterfølgende forhandlinger blev retshjælpsforsikring nævnt flere gange og ihukommende udtalelsen om, at ”det var lige meget hvad det kostede” foreslog jeg i stedet for 20/20 en fordeling på 15/25.

....”.

Som bilag til brevet af 7. juli 2008 har landinspektør L bl.a. medsendt kopi af de indkaldelser, som han den 5. marts 2008 sendte til parterne. Heraf fremgår det, at hvis parterne ønsker hegnsynets medvirken, bedes det meddelt ham. Ligeledes fremgår det, at partene kan medtage bisidder til mødet. Kort- og Matrikelstyrelsens bekendtgørelse om skelforretninger var vedlagt indkaldelsen.

Den underskrevne forligstekst er vedhæftet en skitse over det skel, der blev fastlagt under skelforretningen. Efterfølgende har landinspektør L udarbejdet et måleblad. Forligsteksten har følgende ordlyd:

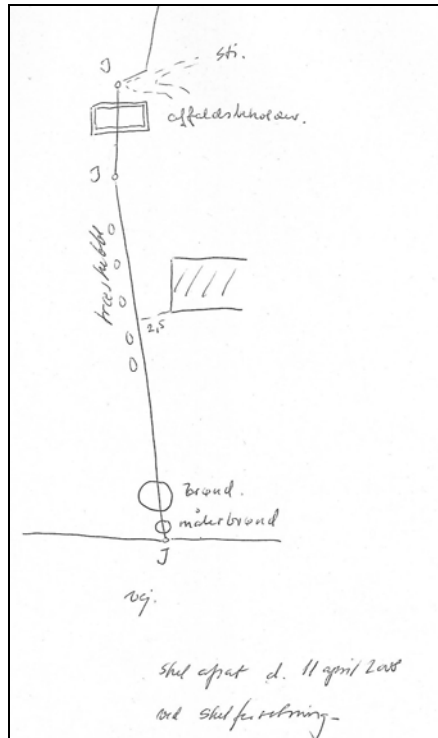
”Godkendelse af skel, der er fastlagt ved skelforretning, jvf. §§ 35 – 36 i lov 137 af 7. marts 1990

Undertegnede ejere af matr.nre. 8m og 8l,, godkender hermed det skel som landinspektør L har afsat mellem vore ejendomme, ved en skelforretning som er foretaget den 11. april 2008.

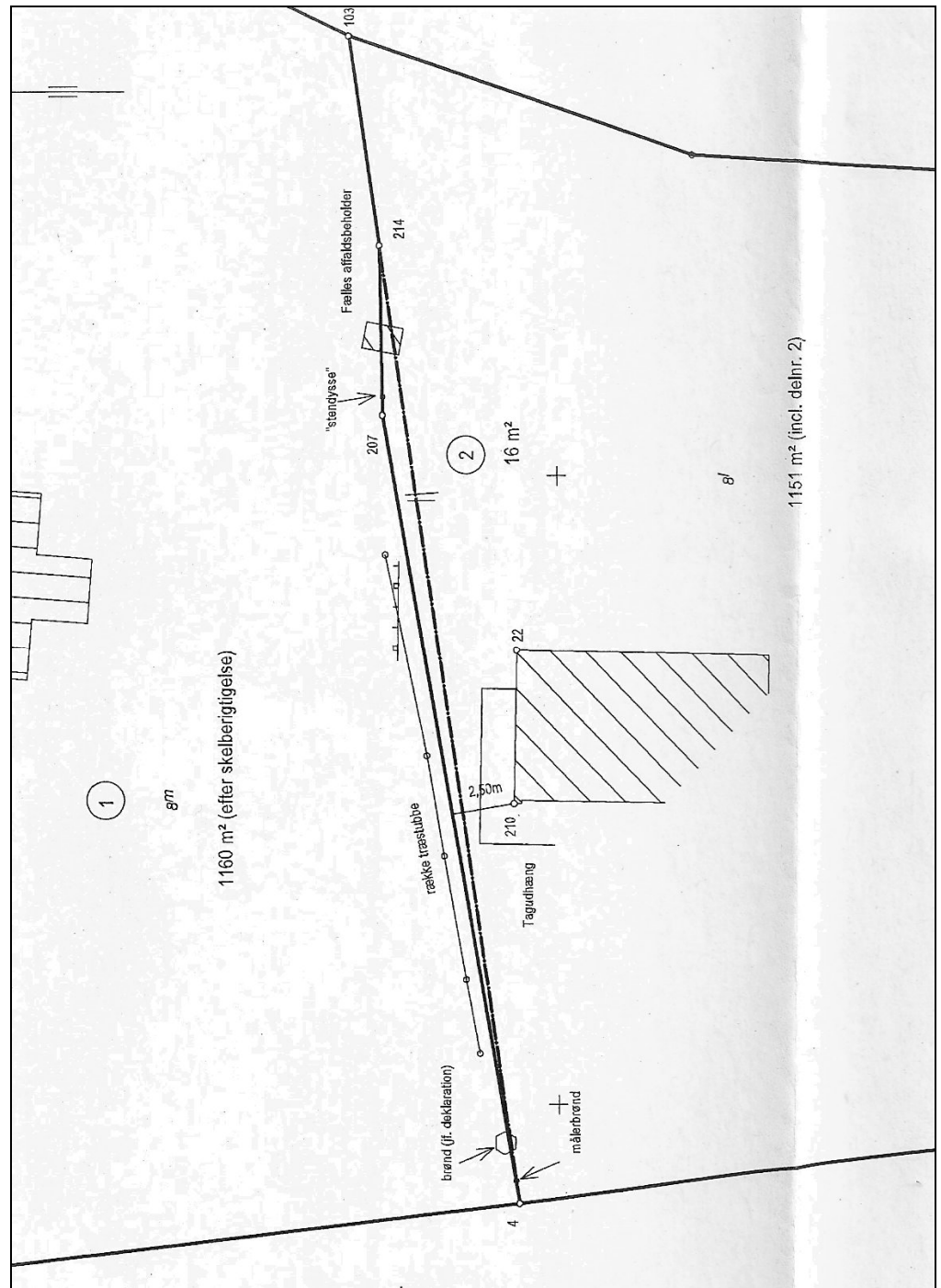
Vi anser skellet som det rette og gældende mellem vore ejendomme.

Vi er indforstået med at omkostningerne fordeles efter nøglen 15 – 25, med 15 til ejeren af matr.nr. 8m og 25 til ejeren af matr.nr. 8l.

Vi er indforstået med at vandmålerbrønden for matr.nr. 8l er placeret direkte i skel og der skal stedse være fri adgang til brønden”.



Figur: Skitse til forlig.



Figur: Måleblad

I forbindelse med skelforretningen udarbejdede landinspektør L en ”Kortfattet redegørelse over skelforretning for en del af skellet mellem matr.nre. 8l og 8m”. Det fremgår bl.a. heraf, at forretningen blev indledt med, at lovgrundlaget for skelforretningen samt bestemmelserne i §10 og 11 i bekendtgørelsen om skelforretninger blev oplæst.

Landinspektør L har endvidere kort gengivet B's, C's og landinspektør M's forklaringer, ligesom de emner, som parterne diskuterede, er anført. Endvidere er der redegjort for landinspektørens observationer og parternes drøftelser af omkostningsspørgsmålet.

Den 12. marts 2009 afholdtes møde i nævnet. Indklagede, landinspektør L, var mødt med landinspektør N og landinspektør O som bisiddere. Klageren, B, var mødt.

B forklarede, at L ved skelforretningen skulle have givet parterne 14 dages betænkningstid med hensyn til det indgåede forlig om skellets beliggenhed og omkostningsfordelingen. L oplyste ikke om den frist på 8 uger, der skal gives parterne til at anlægge retssag om skellets beliggenhed, hvis parterne ikke tiltræder landinspektørens afsætning af skellet. L frarådede endvidere A og ham at have en bisidder med til skelforretningen. L oplyste dem heller ikke om muligheden for at lade hegnssynet fordele omkostninger. Endelig havde L inden skelforretningen givet udtryk for, at deres omkostninger til skelforretningen højst sandsynligt ville blive dækket af deres retshjælpsforsikring, hvilket imidlertid ikke var tilfældet.

B forklarede videre, at forud for skelforretningen havde landinspektør M to gange været derude for at afsætte skellet. Da A og han ikke var enige i det afsatte skel, rekvirerede de L til at gennemføre en skelforretning. Der foreligger en Kontrakt om Samejeopløsning vedrørende matr.nr. 8_l og 8_m, der er tinglyst den 12. august 1938. Ifølge kontraktens post 4, som er lyst servitutstiftende, findes i skellet mellem de to ejendomme mod vest en brønd med cementdække og pumpe, og mod øst en cementaffaldsbeholder med trædække. Efter deres opfattelse har skellet, som det er fastlagt i deklARATIONEN, delt brønden og affaldsbeholdere ligeligt. Dette forhold er der imidlertid ikke taget hensyn til ved skelforretningen. L har i den vestlige ende fastlagt skellet således, at det ligger i brønden med vandmåleren. Cementaffaldsbeholderen ligger på en skrænt og den er med tiden skredet mod syd, dvs. ind mod matr.nr. 8_l. Ved skelforretningen har L indført et knæk i skellet, således at skellet går gennem affaldsbeholderen. Det er A's og hans opfattelse, at skellet er beliggende i en linie, der er markeret af en række stubbe efter fyrretræer plantet i 1930'erne, og som er beliggende nord for det fastlagte skel. Efter deres opfattelse er placeringen af det skel, som L har fastlagt, et forsøg på en salomonisk løsning mellem skellet fastlagt af landinspektør M og rækken af træstubbe. Efter afholdelsen af skelforretningen og indgåelsen af forliget om skellets placering flyttede L et skelmærke i nærheden af affaldsbeholderen. Flytningen af skelmærket skete efter aftale med landinspektør M, som repræsenterede ejerne af matr.nr. 8_m, men L kontaktede ikke dem herom. Det er A og hans opfattelse, at grundlaget for forliget hermed er bortfaldet. Ved opgørelsen af omkostningerne ved skelforretningen har L glemt at medtage udgifterne til et måleblad, som

de har købt i Kort- og Matrikelstyrelsen. De er dog indstillet på, at der kan ses bort på denne udgift på ca. 500 kr.

Indledningsvis forklarede landinspektør L, at han glemte udgiften til målebladet i forbindelse med omkostningsfordelingen, men at han som tidligere lovet vil dække klagerens udgift hertil. Til B's forklaring bemærkede han, at han stod uforstående overfor kravet om, at han skulle have givet parterne 14 dages betænkningstid med hensyn til indgåelse af forlig. Som leder af skelforretningen skulle han søge at få parterne til at indgå forlig om skellets beliggenhed, og hvis det ikke er muligt, måtte han afmærke et foreløbigt skel. I den indkaldelse, som er sendt til parterne, er omtalt både muligheden for at medtage en bisidder til skelforretningen og muligheden for hegnsynets deltagelse, hvis nogen af parterne ønskede det. Med hensyn til orientering af A og B om muligheden for at få dækket omkostninger af deres retshjælpsforsikring, så nævnte han det under alle omstændigheder under selve skelforretningen, og formentlig nævnte han det også under det indledende møde. Men på daværende tidspunkt gav A og B ikke udtryk for, at dette havde den store betydning. Under skelforretningen, som varede mellem 1½ og 2 timer, fremkom der forskellige udsagn om skellets beliggenhed, og der var tydeligvis ikke enighed om beliggenheden. Servitutten om brøndens og affaldsbeholderens beliggenhed i skel blev drøftet under skelforretningen, hvilket fremgår af hans skriftlige redegørelse over skelforretningen. Han afsatte et foreløbigt skel, som blev markeret med to landmålerstokke, og udarbejdede en skitse, som viser, hvor han mener, at skellet er beliggende. Parterne var indstillet på at indgå forlig om det foreløbige skel, men omkostningsspørgsmålet blev bragt ind i sagen, og det viste sig, at det ikke var muligt at indgå forlig, medmindre omkostningsfordelingen blev medtaget heri. Der blev fremsat flere forslag til omkostningsfordeling, men parterne nåede til enighed om, at udgifterne skulle fordeles i forholdet 15:25 med 25/40 til A og B. Da der blev indgået forlig om omkostningsfordelingen, kunne dette spørgsmål ikke efterfølgende indbringes for hegnsynet. Skelrørene til markering af skellet blev afsat samme dag, men opmålingen af skellet fandt først sted 14 dage senere. Ved opmålingen konstaterede han, at et skelrør, som skulle angive retningen af det skrå skelstykke (linien 207 – 214 på målebladet), som forbinder den vestlige del af skellet med det matrikulære skel mod øst, var placeret inde på A og Bs ejendom i en afstand af 9 cm fra det matrikulære skel. Han korrigerede placeringen af skelpælen, som hermed blev placeret i punkt 214. A og B var ikke hjemme på opmålingstidspunktet, men da han fandt, at flytningen af skelrøret var i deres interesse, kontaktede han dem ikke. Han nøjedes med at kontakte landinspektør M, som repræsenterede modparten, og denne havde ingen indvendinger mod flytningen. Han fandt ingen grund til at indkalde "hele den tyrkiske musik på ny" for en flytning af skelrøret på 9 cm, som var i overensstemmelse med intentionerne bag forliget om skellets beliggenhed.

På spørgsmål fra nævnet oplyste B, at han ikke helt husker, hvordan han blev opmærksom på, at skelrøret var flyttet, men det var sandsynligvis L selv, der oplyste det telefonisk. Han rådførte sig med sin advokat herom, og det er advokatens opfattelse, at flytningen af skelrøret har medført, at forliget og dermed skelforretningen er ugyldig.

B bemærkede til L's forklaring, at det var deres modpart i skelforretningen, der forlangte, at omkostningsfordelingen blev medtaget i forliget. Når de valgte at indgå et forlig, der også omfattede omkostningsfordelingen, skyldtes det, at det blev stillet dem i udsigt, at sagen i modsat fald ville gå til retten, og at de her havde stor risiko for at tabe. Han bemærkede til den skitse, som L udarbejdede under skelforretningen, at skellinien ikke skal ligge midt i cementaffaldsbeholderen, da denne er skredet ned ad skrænten.

L bemærkede hertil, at der er enighed om, at cementaffaldsbeholderen er skredet ned ad skrænten. Han har ikke tilkendegivet, hvad udfaldet af en retssag ville blive.

Landinspektør O bemærkede, at der er indgået forlig om skellets placering, og heri indgår, at det fastlagte skel skal ramme ind i det gamle skel mod øst. L burde have orienteret klagerne om flytningen af skelrøret, men der er tale om en meget lille korrektion, som er i klagernes interesse. Hvis L havde kontaktet klagerne inden flytningen af skelpælen, ville de formentlig ikke have haft bemærkninger hertil.

Landinspektørnævnet udtaler:

Bestemmelserne om skelforretninger findes i udstykningslovens §§ 35-40 samt i bekendtgørelse nr. 82 af 10. februar 2006 om skelforretninger.

Det fremgår bl.a. af bekendtgørelsens § 2, stk. 1, at landinspektøren senest ved indkaldelsen skal oplyse parterne om, at hegnsynsmænd kan deltage i forretningen, hvis en af parterne anmoder om det. Denne oplysning fremgår af landinspektør L's indkaldelse af parterne til skelforretningen.

Det fremgår videre af § 2, stk. 2, at landinspektøren ved forretningens begyndelse skal oplyse parterne om reglerne om skelforretninger, herunder om opgørelse af omkostningerne og om mulighederne for fordeling af omkostningerne mellem parterne og for, at staten betaler omkostningerne, jf. §§ 10 og 11. Det er ikke bestridt, at landinspektør L – således som det fremgår af hans redegørelse for skelforretningen – indledte forretningen med at oplæse lovgrundlaget for skelforretningen, herunder bestemmelserne i udstykningsloven om afsætning af skel samt bestemmelserne i bekendtgørelsens §§ 10 og 11. Der er også enighed om, at L under skelforretningen tillige fortalte, at der var mulighed for at søge omkostningerne betalt via parternes eventuelle retshjælpsforsikring.

Når landinspektøren finder skelspørgsmålet tilstrækkeligt belyst, skal han ifølge § 3 i bekendtgørelsen søge at opnå enighed mellem parterne om skellets beliggenhed. Landinspektør L har i den udarbejdede redegørelse opregnet en række forhold, som parterne har påpeget, og han har endvidere redegjort for de forhold, der førte til hans efterfølgende skelafsætning, som parterne godkendte. Der er enighed om, at der ikke ville kunne indgås noget forlig mellem parterne, medmindre der tillige blev indgået aftale om fordeling af omkostningerne. På denne baggrund tiltrådte parterne skriftligt landinspektørens afsætning af skellet, jf. § 4, stk. 1, og parterne blev tillige enige om omkostningsspørgsmålet, jf. stk. 2. Der er efter de foreliggende oplysninger ikke grundlag for at antage, at spørgsmålet om skellets beliggenhed ikke har været tilstrækkeligt belyst, inden parterne indgik aftale om skellets beliggenhed, eller at den vejledning, som landinspektør L har givet i forbindelse med indgåelse af forliget om omkostningerne, har været behæftet med mangler. Da omkostningsspørgsmålet blev forligt, opstod der ikke spørgsmål om indbringelse af omkostningsspørgsmålet for hegnsynet, jf. § 4, stk. 2.

Da parterne tiltrådte landinspektørens afsætning af skellet, var landinspektøren ikke forpligtet til at udarbejde en erklæring om skelforretningen, jf. § 5, stk. 1, og nævnet finder derfor ikke anledning til at tage stilling til, hvorvidt redegørelsen opfylder kravene i bestemmelsen.

Landinspektør L har i øvrigt erkendt, at det beroede på en fejl, at han ikke havde medtaget udgiften til måleblad ved fordelingen af udgifterne mellem parterne i henhold til det indgåede forlig. L har under klagesagens behandling erklæret sig villig til at refundere hele Bs udgift til måleblad mod forevisning af dokumentation for udgiftens størrelse.

På baggrund af det anførte finder nævnet herefter ikke, at landinspektør L har begået fejl i forbindelse med afholdelse af skelforretningen.

Landinspektør L har forklaret, at han efterfølgende foretog en endelig opmåling og herunder konstaterede, at et af de skelmærker, han satte under skelforretningen, var placeret 9 cm forkert, og at han herefter flyttede skelmærket ind mod matr. nr. 8m. Forinden havde han orienteret landinspektør M, men han orienterede først B herom under en efterfølgende telefonsamtale. L har forklaret, at flytningen af skelmærket efter hans opfattelse var i overensstemmelse med intentionerne bag forliget.

Efter de oplysninger, der foreligger om det matrikulære skels beliggenhed i forhold til det sted, hvor skelmærket blev flyttet, lægger nævnet til grund, at der ved flytningen af skelmærket alene var tale om en ubetydelig ændring af skellets beliggenhed, og at ændringen skete på grundlag af en endelig opmåling til opfyldelse af forliget. Da skelforretningen var afsluttet, finder nævnet dog, at landinspektør L burde have inddraget begge parter, før han flyttede skelmærket.

Da L først efterfølgende orienterede ejeren af matr.nr. 81 om flytningen, tildeler nævnet på denne baggrund landinspektør L en advarsel.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildeles en advarsel.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakhom Pedersen