

Om inddragelse af køber af bygningsparcel fra nedlagt landbrugsejendom ved fastlæggelse af nyt skel mod bygningsparcellen

Landinspektør L var af C rekvireret til at fraskille landbrugsjorden fra en landbrugsejendom med beboelse til en anden landbrugsejendom i C's eje. C havde solgt bygningslodden til klageren A og dennes samlever B, som er datter af en fætter til C. Da C ønskede, at bygningslodden skulle have et areal mindre end 1.5000 m², måtte arealoverførslen gennemføres i to etaper for ikke at komme i konflikt med landbrugslovens bestemmelser.

I en købsaftale af 16. august 2007 var arealet af bygningslodden angivet til ca. 1.1000 m². Da C ønskede vestskellet af bygningslodden parallel med vestskellet for sin egen ejendom blev bygningsloddens areal imidlertid kun 1.0405 m².

Nævnet lagde til grund, at det var C, der, som ejer af landbrugsejendommen og som sælger af bygningslodden, i forhold til landinspektøren kunne bestemme, hvor vestskellet for bygningslodden skulle afsættes. Da A og B i forbindelse med underskrivelsen af bemyndigelsen til arealoverførsel den 4. marts 2008 fik forelagt et måleblad med påtegningen "foreløbigt tryk" og med en arealangivelse på 1.0405 m² samt med angivelse af skellet som en linje, der var parallel med vestskellet for C's ejendom, og her erklærede, at de godkendte skellene, og da såvel klagerne som deres advokat og ejendomsmægleren i oktober 2007 af landinspektøren var gjort bekendt med, at arealet på det overdragne ikke androg ca. 1.1000 m² som angivet i købsaftalen af 16. august 2007, men ca. 1.0400 m², var der ikke grundlag for at kritisere landinspektørens handlemåde i sagen.

Landinspektøren blev frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00031: A klager over landinspektør L, afsagde nævnet den 25. juni 2009 følgende

KENDELSE:

I et brev modtaget den 27. november 2008 og efterfølgende e-mails har A klaget over landinspektør L's afsætning af nyt skel i forbindelse med en arealoverførselssag, hvorved landbrugsjordene fraskilles landbrugsejendommen, matr.nr. 8b A er sammen med B købere af den bygningsparcel (delareal nr. 11 af matr.nr. 8b), som bliver tilbage af landbrugsejendommen.

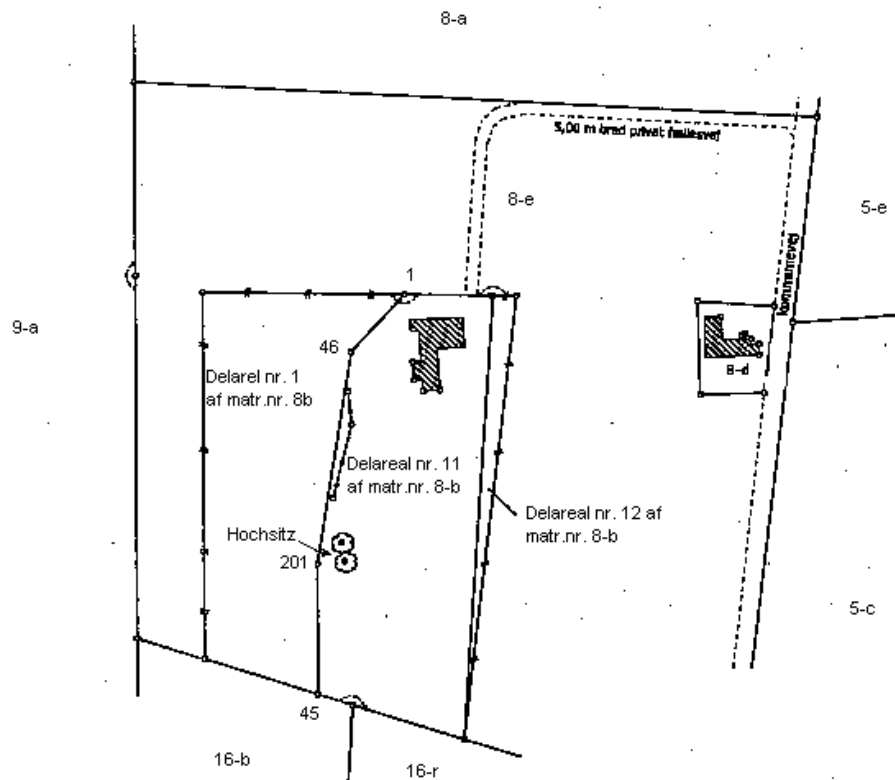


Fig. Kopi af tinglysningsriks med punktnumre anført for det vestlige skel af delareal nr. 11 af matr.nr. 8b.

I brevet modtaget den 27. november 2008 står der bl.a.:

”....

Landinspektør L er i foråret 2007 af gårdejer C (sælger), anmodet om at overføre landbrugsjorden til en anden landbrugsejendom mens bygninger og tilhørende grund efter handel overføres til undertegnede. I den forbindelse er der mellem undertegnede og sælger indgået aftale om hvor skellet skal placeres.

Det ønskede skel udpeges for landinspektørvirksomheden en dag i foråret 2007 og virksomhedens medarbejder afmærker de nye skel med skelpæle. Tilsyneladende mangler man den dag en skelpæl, i hvert fald afsættes den ene skelpæl ikke. Efterfølgende rykkes landinspektøren flere gange for at opstille den manglende skelpæl uden resultat.

I februar 2008 fremsender landinspektøren dokumenter til underskrift vedrørende tilladelse til arealoverførsel. Disse underskriver vi i tillid til at alt er i orden. Vi er ikke blevet gjort bekendt med at man har ændret skellets placering efterfølgende. Det vedlagte udstykningsriks er endvidere påtrykt “foreløbigt tryk” og ser umiddelbart rigtigt ud. Den omtalte pæl er fortsat ikke opstillet fysisk og vi anser derfor ikke skellets placering for endeligt

godkendt. Landinspektøren gør heller ikke opmærksom på at der er tale om en endelig godkendelse. Det er uforståeligt at landinspektøren kan anmode om en godkendelse så længe afmærkning ikke er sket fuldt ud.

En stykke tid efter bliver undertegnede ved nøje at studere vinklerne og sammenligne med terrænet, samt ved telefonopkald til landmålvirksomheden der oplyser afstanden fra en anden pæl, opmærksom på at skelpælen på udstykningsridset er placeret ca. 18 meter forkert hvorved undertegnede mangler godt 400 m² ud af et samlet areal på godt 10.000 m² i forhold til det der er handlet.

Da undertegnede efterfølgende kontakter L telefonisk er han helt afvisende. Ifølge ham er det aftalt med sælger at skellet skal rettes af efter sælgers skel mod nabogrunden og i øvrigt er det vores egen skyld da vi har skrevet under på arealoverførslen. Efter hans mening har det ingen betydning om skellet er afsat fysisk for det er udstykningsridset og koordinaterne der gælder. Sælger afviser over for undertegnede at have aftalt dette med landinspektøren. Landinspektøren vil dog gerne flytte skelpælen mod betaling af kr. 10.000. Kort efter (maj 2008) møder landinspektøren op uanmeldt og sætter skelpælen.

Der kan være tale om en misforståelse mellem landinspektøren og sælger da skellet på den anden side af ejendommen er blevet rettet af efter en offentlig vej beliggende et par hundrede meter derfra.

Efterfølgende sætter vi efter accept af sælger en advokat på sagen. Efter flere brevskriverier frem og tilbage er der ikke kommet noget ud af det. Den underskrevne arealoverførsel gør efter hans mening at der ikke er meget vi kan gøre.

Nu står vi derfor tilbage med godt 400 m² jord som vi har købt og betalt men som vi ikke har papir på, en advokatregning på knapt 10.000 kr. samt en udgift på yderligere 10.000 kr. plus udgifter til skøde hvis sagen skal bringes i orden.

Alt dette kunne være undgået hvis landinspektøren fra starten havde afmærket samtlige skel fysisk. Samtidig har landinspektørens rådgivning og omhu efter vores opfattelse været utilstrækkelig når sådan en sag overhovedet kan opstå. Det er efter vores mening urimeligt at landinspektøren kan fralægge sig ethvert ansvar med henvisning til GPS koordinater som vi ikke kan efterprøve samt en arealoverførsel som vi har underskrevet som led i hans arbejde.”

I breve af 16. marts 2009, 16. april 2009 og 23. maj 2009 har landinspektør L fremsat sine bemærkninger til klagen. Landinspektøren har i brevet af 23. maj 2009 opstillet en kronologisk oversigt over sagen med tilhørende bemærkninger. Heri står bl.a.:

”....

Den 6. februar 2007. Sagen rekvireres.

C bad om at iværksætte sag om erhvervelse af landbrugsejendommen, matr.nr. 8b og 8c,,, hvorved landbrugsjorden overføres til landbrugsejendommen uden beboelse, matr.nr. 24e,,

Under hensyn til reglerne i landbrugsloven om, at et sæt landbrugsbygninger ikke må fraskilles med et mindre areal end 1.5000 m², måtte sagen gennemføres i to etaper, om hvilket C blev orienteret. Der blev aftalt en fast pris for sagens gennemførelse, noget som C lagde stor vægt på skulle overholdes.

Den 6. juni 2007. Jordbrugskommissionens erhvervelsestilladelse meddeles.

Efter at have modtaget Jordbrugskommissionens erhvervelsestilladelse blev det aftalt, at opmåling skulle finde sted den 14. juni 2007, hvor C ville være tilstede. Han ville selv bede køberen af bygningerne, som vistnok var i familie med ham, møde op på dette opmålingstidspunkt.

Den 14. juni 2007. Der foretages opmåling.

Jeg foretog selv opmåling. På opmålingsdagen var foruden C alene B, som vistnok er sælgers kusine, tilstede som køber. Men hun udviste ikke nogen egentlig interesse i placeringen af de nye skel, og var ikke med rundt om den fremtidige parcel og var slet ikke med nede i det omstridte, meget ufremkommelige sydvestre hjørne. Det blev og var helt klart min opfattelse, at sælger alene stod for beslutningen om skellenes fremtidige placering. A var slet ikke tilstede,

Den 19. juni 2007. Udstykningsforslag fremsendes til C. På trods af mit råd om i sagens anden etape at fraskille bygningslodden med en lang ret linie som vestskel insisterede C herefter på, at skellet skulle følge en knækket linie fra en anvist jernpæl, således at der på den sydlige del af skellet opnås en parallellitet med vestskellet for matr.nr. 8e. Der henvises til den skitse, som i samråd med C er udfærdiget på mit kontor umiddelbart efter den 19. juni 2007.

Den 5. oktober 2007. Brev fra advokat D med købsaftale.

I købsaftalen angives et areal på bygningsparcellen på cirka 1.1000 m².

Den 9. oktober 2007. Brev til B.

B orienteres som følge heraf om, at bygningsparcellen efter en forudgående matrikulær sag vil fremkomme med et areal på cirka 1.0400 m².

Den 19. oktober 2007. Brev til ejendomsmægleren,, Ejendomsmægleren orienteres om, at bygningsparcellen efter en forudgående matrikulær sag vil fremkomme med et areal på cirka 1.0400 m².

....

Den 3. januar 2008. Brev til ejendomsmægleren,, Med dette brev fremsendes tinglysningsrids, udvisende bygningsparcellen med 1.0405 m².

Den 15. februar 2008. Sagens første etape godkendes i Kort- og Matrikelstyrelsen.

Den 21. februar 2008. Sagens anden etape, hvorunder bygningsparcellen reduceres ned fra de 1.5000 m², fremsendes til parternes godkendelse.

Sagen er udarbejdet med den placering af den omhandlede skelpæl nr. 45, som således er sket efter nøje aftale med eller diktat af C, og hvorefter bygningsparcellen udgør 1.0405 m². C indhenter selv godkendelse og underskrift fra køberne, B og A.

I denne forbindelse underskrives tillige også en deklaration med tilhørende rids om privat fællesvej, forsyningsledninger og hochsitz m.m., som er udarbejdet efter særligt ønske fra C.

Den 29. februar og 4. marts 2008. Bemyndigelse underskrevet af parterne.

Den 7. marts 2008. Sagen sendes til godkendelse ved og kommuner.

Den 7. marts 2008. Brev til advokat D.

Sagens dokumenter, herunder måleblad og tinglysningsrids, udvisende delareal nr. 11 af matr.nr. 8b af areal 1.0405 m², sendes til advokaten til orientering og til tinglysning af skøde. Uagtet købsaftalens angivelse af et areal på cirka 1.1000 m² har jeg aldrig modtaget nogen bemærkninger til denne afvigelse, om hvilket både B og ejendomsmægleren,, tidligere var orienteret, jfr. ovenfor.

...

Den 8. maj 2008. Taler jeg for første gang i telefonen med A.

Vi bebrejdes, at vi endnu ikke har foretaget afsætning af den omhandlede skelpæl nr. 45. Herunder fastholdt A hårdnakked, at han hverken havde set kort eller godkendt sagen. Dette er dog imødegået af C, idet han selv havde afleveret kort m.v. hos køberne, ligesom jeg jo også angiveligt har modtaget bemyndigelse til arealoverførsel, som på grundlag af de herfra fremstillede kort var underskrevet såvel af sælger den 29/2 som af køberne den 4/3.

Under de telefoniske drøftelser er A gjort opmærksom på, at det omhandlede skelpunkt er placeret efter nøje aftale med C, og at det er efter et ønske fra ham om, at den sydligste del af skellet skal være parallelt med hans ejendoms vestskele.

Den 15. maj 2008. Der foretages afsætning af den omhandlede skelpæl.

Ved drøftelser med C om omarbejdelse af sagen efter A's ønske, oplyser jeg, at omkostningerne ved omarbejdelse af sagen ansættes til at ville være 10.000 kr., excl. moms. C fastholdt, at han ikke ville have meromkostninger ved sagen, således at køberne må afholde omkostningerne ved en ændring af

sagen, hvis de skal have yderligere areal. At skelpæl nr. 45 ikke er afsat før nu, skyldes dels, at dens placering er i meget ufremkommeligt og tæt bevokset areal, og dels at sagens behandling i øvrigt er sket i tæt aftale alene med C, som indtil da endnu ikke havde anset det for særlig vigtigt at få afsat denne sidste skelpæl, hvad vi blot kunne gøre ved lejlighed. Alle øvrige skelpæle, herunder også nr. 201, er tidligere afsat.

Den 26. maj 2008. Sagen sendes til notering ved Kort- og Matrikelstyrelsen.

Da jeg ikke hører mere til sagen, som på allerede dette tidspunkt er godkendt ved kommune den 7. maj og ved kommune den 9. maj 2008, og da C som opdragsgiver overfor mig præciserede sit ønske om at få sagen afsluttet, hvorunder det blev fastholdt, at han ikke at ville have meromkostninger ved sagens ændring, blev den den 26. maj sendt til notering ved Kort- og Matrikelstyrelsen på det foreliggende grundlag. Det er vigtigt her at understrege, at jeg på min klients ønske nu har ment mig forpligtet til at lade sagen afslutte på det foreliggende grundlag.

....

Den 5. juli 2008. Jeg modtager brev, dateret den 4. juli 2008, fra advokat D.

Med dette brev følger en erklæring af 6. juni 2008 fra C. Denne erklæring erkender C senere, alene at være afgivet, for at køberne kan føre en sag mod mig, og for at C kan frigøre sig for enhver deltagelse i dette spørgsmål.

Den 7. juli 2008. Brev til Kort- og Matrikelstyrelsen.

Ved dette brev beder jeg Kort- og Matrikelstyrelsen indstille sagsbehandlingen midlertidigt.

Den 8. juli 2008. Møde på mit kontor med C. Under dette møde afgiver C en erklæring om, at han fastholder at sagen skal afsluttes på det foreliggende grundlag.

Den 10. juli 2008. Brev til advokat D. Med dette brev redegør jeg yderligere for mine synspunkter, jeg medsender erklæring af 8. juli 2008, og jeg orienterer om, at sagsbehandlingen er sat midlertidigt i bero i Kort- og Matrikelstyrelsen, men at jeg på grundlag af erklæringens sidste afsnit snarest må bede Kort- og Matrikelstyrelsen genoptage sagen på det foreliggende grundlag.

Ønsker køberne herefter at overtage det omstridte areal, således at det omhandlede skelpunkt nr. 45 flyttes cirka 14,6 meter længere mod vest, vil dette,, kunne ske uden vederlag herfor til C, men dog uden at han vil afholde nogen form for omkostninger ved gennemførelse heraf.

Den 16. juli 2008. Brev til Kort- og Matrikelstyrelsen.

Ved dette brev henviser jeg til erklæringen af 8. juli 2008 og beder Kort- og Matrikelstyrelsen genoptage sagen.

Den 18. november 2008. Klage til Landinspektørnævnet. Først 4 måneder efter at sagen er genindsendt til notering i Kort- og Matrikelstyrelsen, modtager jeg kopi af As klage til Landinspektørnævnet. Det angives heri, at "Efterfølgende rykkes landinspektøren flere gange for at opstille den manglende skelpæl." Ikke før den 8. maj 2008 hører jeg, at der er problemer med denne manglende skelpæl, som på grundlag af aftaler C blot kunne blive sat ved lejlighed. Pælen er herefter afsat den 15. maj 2008.

30. januar 2009. Sagens anden etape godkendes i Kort- og Matrikelstyrelsen.

12. februar 2009. Deklaration anmeldes til endelig tinglysning. Den 16. februar afsendes denne deklARATION hertil i endeligt tinglyst stand.

Den 18. februar 2009. Sagen udleveres til parterne. Den således afsluttede sag udleveres ved breve af 18. februar til C og til advokat D.

....

Afsluttende bemærkninger:

Sagen har i hele sit forløb indtil A's telefonopringning den 8. maj 2008 båret præg af, at det alene var C, hvormed jeg forhandlede og for hvem jeg i det hele skulle gennemføre sagen. Indtil da havde hverken hans kusine, B, og slet ikke A som købere overfor mig udvist noget som helst engagement heri. Det havde været på sin plads at deltage aktivt under opmålingen den 14. juni 2007, hvortil de jo var tilsagt, og hvor B jo også var til stede, men hvor hun ikke deltog ved at gå med rundt og anvise eller godkende de nye skel. Med dette og med de senere underskrevne dokumenter måtte det være min opfattelse, at sælger og købere var enige.

Jeg finder i udstrakt grad at have orienteret både ejendomsmægler og advokat under sagsforløbet.

Om den manglende skelpæl, hvis endelige placering jo klart var blevet dikteret af C, havde jeg indtil den 8. maj 2008 den klare opfattelse fra C, at den kunne vi blot lade afsætte ved lejlighed.

Uanset den manglende skelpæl fremgår det efter min opfattelse endog meget tydeligt såvel af sagens måleblad og af dens ændringskort som af det til en deklARATION med tilhørende rids om privat fællesvej, forsyningsledninger og hochsitz m.m., hørende tinglysningsrids, at der er planlagt et knæk i skellet ud for den aftalte og på tinglysningsridset viste hochsitz.

Videre havde det derfor ikke været urimeligt, om parterne i forbindelse med deres godkendelse af sagen og underskrift af bemyndigelse til arealoverførsel havde spurgt til denne manglende skelpæl, men det gjorde man altså ikke før den 8. maj 2008, hvor sagens fornødne godkendelser var indhentet, og hvor sagen var endeligt klargjort til indsendelse til notering ved Kort- og Matrikelstyrelsen.

Uanset dette fastholdt C som min opdragsgiver, at sagen skulle gennemføres på det foreliggende grundlag. Og dette var jo netop på trods af mit råd om i sagens anden etape at fraskille bygningslodden med en lang ret linie som vestskel, faktisk det skel, som A har udtrykt ønske om skulle nyde fremme.

Som opdragsgiver insisterede C overfor mig på, at sagen skulle gennemføres på det foreliggende grundlag. Uagtet dette ventede jeg endnu en uge, inden jeg den 26. maj 2008 kunne sende sagen til notering ved Kort- og Matrikelstyrelsen, uden at jeg hørte fra nogen af sagens parter. Desværre modtog jeg jo først den 27. maj 2008 brev, dateret den 23. maj 2008, fra advokat D.

Med denne insisteren fra C følte jeg det påkrævet, at sagen blev afsluttet på det foreliggende grundlag. Var parterne enige, var der jo intet til hinder for i en efterfølgende sag at arealoverføre et mindre areal til købernes ejendom.

Endelig har jeg på intet tidspunkt afvist at lade sagen rette til efter parternes ønske. Blot måtte nogen betale herfor, men det ville ingen af parterne. Efter min opfattelse kan jeg principielt ikke vederlagsfrit lave sagen om, når dens indhold er udarbejdet helt i ovennævnt stemmelse med en så præcist beskrivelse af min opdragsgiver, og når den uden spørgsmål overhovedet fra køberne når at blive færdiggjort til indsendelse til notering ved Kort- og Matrikelstyrelsen”.



Fig. Den skitse, som landinspektør L udfærdigede i samråd med C på landinspektørens kontor umiddelbart efter den 19. juni 2007.

Af den bemyndigelse til arealoverførsel, der blev underskrevet af C den 29. februar 2008 og af B og A den 4. marts 2008, fremgår det bl.a., at ”vi godkender skellene, således som disse er afmærket, jfr. målebladet opmålt i juli 2007”.

Det er ubestridt, at vestskellet for delareal 11 på dette måleblad mellem skelpæl nr. 201 og nr. 45 forløber parallelt med vestskellet for matr.nr. 8e.

Af erklæringen afgivet af C den 6. juni 2008 fremgår følgende:

”Undertegnede erklærer sig herved enig med B og A i at skelpæl nr. 45 mellem delareal nr. 13 og delareal nr. 11 af matrikel nr. 8-b,, skulle være placeret ca. 14,6 m længere mod vest.

Denne placering er i overensstemmelse med det der er meddelt virksomheden Landinspektør L”.

Af erklæringen afgivet af C og landinspektør L den 8. juli 2008 fremgår følgende:

”.... C fastholder, at sagen skal gennemføres som der er lagt op til ved den bemyndigelse til arealoverførsel, som er underskrevet af såvel sælger den 29/2 2008 som af køberne den 4/3 2008.

Ønsker køberne herefter at overtage det omstridte areal, således at det omhandlede skelpunkt nr. 45 flyttes ca. 14,6 meter længere mod vest, vil dette kunne ske uden vederlag herfor til C, men dog uden at han vil afholde nogen form for omkostninger ved gennemførelse heraf.

Det er således aftalt, at C som rekvirent af sagen insisterer på, at den afsluttes og gennemføres i overensstemmelse med de udfærdigede matrikulære dokumenter”.

Den 4. juni 2009 afholdtes møde i nævnet. Indklagede, landinspektør L var mødt. Klageren, A var mødt sammen med B.

A forklarede indledningsvis, at C, som B og han har købt ejendommen af, er B's fars fætter. På spørgsmål fra nævnet oplyste A, at de har haft en advokat som rådgiver i forbindelse med deres køb af ejendommen. Aftalen med advokaten blev indgået umiddelbart efter, at handelen var aftalt med C. A forklarede videre, at de overtog huset i maj måned 2007. B har ikke før mødet i nævnet mødt landinspektør L, og hun var ikke, som påstået af landinspektøren, til stede, da han selv foretog opmåling på stedet. De var derimod hjemme, da måleholdet - en kvinde og en ung mand - fra landinspektørfirmaet efterfølgende kom for at foretage opmåling på stedet. Måleholdet bankede på døren og orienterede dem om det forestående målearbejde. Efter et stykke tid blev de kontaktet af måleholdet, som bad dem om at komme med ud og se skellenes placering, bl.a. af hensyn til nogle træer med en hochsitz. B og A havde i forvejen aftalt med C, hvordan skellene skulle være, og disse var afmærket med hvide pæle. Disse pæle blev påvist landinspektørens målehold.

Måleholdet oplyste, at det ikke var muligt at afmærke det efterfølgende omstridte skelpunkt nr. 45. Da skelpunkt nr. 45 ca. et halvt år senere blev afmærket, blev de ikke kontaktet af landinspektøren, selv om de var hjemme. Det undrer dem, at landinspektøren skulle have rådgivet om, at skellet skulle være ret, da dette råd aldrig er blevet fremsat over for dem. Da de modtog målebladet dateret den 19. februar 2008, gav det dem ikke anledning til at tro, at skellet ikke ville få den beliggenhed, som de mente, at det skulle have. Dels var målebladet stemplet ”Foreløbigt tryk”, dels var skelpunkt nr. 45 endnu ikke afmærket på stedet. Af det rids, som landinspektøren havde udfærdiget til brug ved tinglysning af skøde, dateret marts 2008, var skellene vist som de efterfølgende blev registreret i matriklen. De valgte at underskrive skødet, selv om de var klar over, at skellene på ridset ikke fremstod, som de ønskede det. I købsaftalen var ejendommens areal angivet til ca. 1.1000 m². Dette var beregnet på grundlag en opmåling med en håndholdt GPS, som de havde foretaget sammen med C. Derfor undrede de sig ikke over uoverensstemmelsen mellem deres og landinspektørens areal.

L forklarede, at C i februar 2007 bestilte ham til at fraskille bygningsparcellen fra landbrugsejendommen, matr.nre. 8b og 8c Da bygningsparcellen efter landbrugslovens regler ikke måtte fraskilles med et areal mindre end 1.5000 m², blev sagen gennemført i to etaper for at opnå det resultat, som C ønskede. Den 14. juni 2007 foretog han selv opmåling på stedet, hvor C deltog med hensyn til placeringen af de nye skel. B var på ejendommen, men hun var optaget af nogle heste. Han aftalte arealet af bygningsparcellen og principperne for skelafsætningen med C. Herefter udarbejdede han en skitse, hvor de nye skels placering var vist. Under et møde på hans kontor et par dage senere insisterede C imidlertid på, at der af hensyn til træerne med hochsitzen blev skabt et knæk midt i det vestlige skel og at der i den sydlige ende af skellet blev skabt en parallellitet med vestskellet for matr.nr. 8e. Hans hustru og søn var derfor i slutningen af juni 2007 derude for at indmåle træerne med hochsitzen og sætte skelpæle. Den 5. oktober 2007 modtog han et brev fra advokat D, hvor købsaftalen af 16. august 2007 var vedlagt. I købsaftalen var bygningsparcellen angivet med et areal på ca. 1.1000 m². Med de skel, som C ønskede fastlagt, ville bygningsparcellens areal imidlertid blive på ca. 1.0400 m², og denne arealuoverensstemmelse gjorde han B opmærksom på i et brev af 9. oktober 2007. I et brev af 19. oktober 2007 gjorde han ligeledes ejendomsmægleren opmærksom herpå. Når skelpunkt nr. 45 ikke blev afmærket samtidig med de øvrige skelpunkter, skyldtes det, at det ikke var muligt at foretage skelafmærkning, fordi området var virkelig ufremkommeligt på opmålingstidspunktet. Han aftalte derfor med C, at skelpælen kunne afsættes ved en senere lejlighed. Han har en helt klar aftale med C om skellenes placering, og da B og A ikke havde udvist interesse for skellenes placering, var det hans helt klare opfattelse, at det var C, der egenhændigt bestemte, hvor skellene skulle så. Ved hans opmåling på stedet blev der ikke foretaget afmærkning af

skel. Skellene omkring den første bygningsparcel var ikke interessante. Det var således alene skellene omkring bygningsparcellen i sin endelige udformning, der skulle afmærkes. Det var hans hustru og søn, der i slutningen af juni 2007 indmålte hochsitzens placering og samtidig afsatte skelmærkerne med undtagelse af skelpunkt nr. 45, som ikke kunne afmærkes. Den 8. maj 2008 blev han kontaktet af A om den manglende afmærkning af skelpunkt nr. 45. Den 15. maj 2008 blev skelpunkt nr. 45 afmærket. I arealoverførselsagen har han alene haft en aftale med sælger og kontakten til køberne er foregået gennem sælger. Det er således også sælger, der har indhentet underskrifter fra køberne.

B forklarede, at hun aldrig har mødt landinspektør L før mødet i nævnet. Hun har intet med heste at gøre, så det passer ikke, når landinspektøren påstår, at hun var på ejendommen, da han foretog opmåling på stedet. Hun kan ikke forstå, at landinspektøren kan påstå, at C havde ønsket at ændre skellenes beliggenhed. Det omtvistede areal betyder således intet for C, men det har stor betydning for dem.

L erkendte, at han ikke var helt sikker på, at det var B, som havde været på ejendommen, da han foretog opmålingen. Men han havde aftalt med C, at køberne skulle møde til opmålingen. Ifølge C havde det dog ingen betydning, at de ikke mødte. Han blev derfor meget forundret, da han modtog den erklæring, som C havde afgivet den 6. juni 2008 om, at C er enig med B og A i, at skelpæl nr. 45 skulle have været placeret ca. 14,6 m længere mod vest. Han kontaktede derfor C og ifølge denne var det meningen, at erklæringen skulle anvendes til at føre en sag mod L om skellets placering. C havde afgivet erklæringen, da han ikke var interesseret i at skabe stridighed i familien, men han havde ikke haft oplevelsen af det, som fremgår af erklæringen. L anførte, at han ingen interesse havde i at ændre skellets placering uden en aftale med C. Hvis skellet efterfølgende skulle ændres i forhold til det aftalte, måtte der betales herfor. Det ville således være et væsentligt arbejde for ham at omarbejde sagen.

På spørgsmål fra nævnet oplyste L, at ridset med forslag til skellenes beliggenhed var sendt til C uden de håndskrevne bemærkninger og ændringer, som fremgår af den kopi, som nævnet har fået tilsendt. Bemærkningerne og ændringerne af skellene er aftalt med C på landinspektørens kontor. L's oprindelige forslag til det nye skel lå mere op ad den løsning, som B og A ønsker. Han fik imidlertid en konkret ordre fra C på ændringen af skellene.

Landinspektørnævnet udtaler:

Det var C, der som ejer af matr.nr. 8b m.fl. og som sælger af delareal nr. 11 til klagerne rekvirerede landinspektør L til at foretage det fornødne i forbindelse med sagen om arealoverførsel og salg. Det var således også

C, der i forhold til landinspektøren kunne bestemme, hvor vestskellet for del nr. 11 skulle afsættes.

Det fremgår af landinspektørens forklaring, at det var efter udtrykkelig aftale med C, at skellet på en del af strækningen skulle afsættes parallelt med vestskellet for matr.nr. 8e. Denne forklaring understøttes af det udkast til måleblad med landinspektørens notater, som efter det oplyste er påført under et møde med C. Det understøttes også af det notat, som L har foranlediget underskrevet af C den 8. juli 2008. Der er således ikke grundlag for at antage, at det har beroet på en misforståelse, at landinspektør L har behandlet den matrikulære sag som sket.

Når dette sammenholdes med, at klagerne i forbindelse med underskrivelsen af bemyndigelsen til arealoverførsel den 4. marts 2008 fik forelagt et måleblad med en arealangivelse på 1.0405 m² og med angivelse af skellet mellem skelpæle nr. 201 og 45 som en linje, der var parallel med vestskellet for matr.nr. 8e, og her erklærede, at de godkendte skellene, og med det oplyste om, at såvel klagerne som deres advokat og ejendomsmægleren i oktober 2007 af landinspektøren var gjort bekendt med, at arealet på det overdragne ikke androg ca. 1.1000 m² som angivet i købsaftalen af 16. august 2007, men ca. 1.0400 m², er der ikke grundlag for at kritisere landinspektørens handlemåde i sagen. Den omstændighed, at det måleblad, som klagerne fik forelagt den 4. marts 2008, bar påtegningen "foreløbigt tryk", kan ikke føre til noget andet resultat.

Som følge heraf frifindes landinspektøren.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakhom Pedersen