

Om forsøg på gennemførelse af ejendomsberigtigelse uden at have gjort sig bekendt med matriklens oplysninger om ejendomsgrænsens beliggenhed

Landinspektør L var bestilt til at afsætte en ejendomsgrænse mod klagerens ejendom, og han konstaterede, at der ikke var overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og den beliggenhed, som skellet var vist med på matrikelkortet. Han havde ikke gjort sig bekendt med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, men støttede sig alene til matrikelkortets udvisende. Han forsøgte herefter at søge forholdet ordnet efter reglerne om ejendomsberigtigelse, hvilket klageren dog ikke ville medvirke til.

Ved en efterfølgende skelforretning til fastlæggelse af det omhandlede skel blev der indgået forlig om, at ejendomsgrænsen var identisk med et skel, som kunne afsættes efter tidligere målinger registreret i matriklen, og som i skellets endepunkter var afmærket med eksisterende skelmærker, der blev gravet fri.

Landinspektørnævnet fandt det kritisabelt, at landinspektør L ved sin undersøgelse af, om ejendomsgrænsen på stedet var i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, jf. § 4, stk. 1, i den dagældende bekendtgørelse nr. 820 af 21. juli 2008 om matrikulære arbejder, alene støttede sig til matrikelkortets udvisende og undlod at gøre sig bekendt med de måloplysninger om skellets beliggenhed, som er registreret i matriklen. Havde landinspektør L anvendt matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, havde han kunnet konstatere, at ejendomsgrænsen på stedet var i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, og han havde sandsynligvis også genfundet de eksisterende skelmærker.

Landinspektør L blev tildelt en irettesættelse.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00050: A klager over landinspektør L afsagde nævnet den 21. oktober 2010 følgende

KENDELSE:

I et brev af 14. april 2010 har konsulent, cand. jur. B, Landbrug, på vegne af gårdejer A, klaget over landinspektør L. Det er klagerens påstand, at landinspektør L ved skelafsætning mod klagerens ejendom har forsømt at fremfinde eksisterende skelafmærkning, og at dette medførte afholdelsen af en overflødig skelforretning. I brevet står der bl.a.:

”....

I henhold til lov om landinspektørvirksomhed § 9a vil jeg klage over, at landinspektør L ved påvisning af skellet mellem ejendommene 11a og 11o har tilsidesat de pligter, stillingen som landinspektør medfører.

A modtog den 24. marts 2009 en henvendelse fra landinspektør L, om, at L havde foretaget opmåling på stedet fundet frem til, at skellet mellem matr.nr. 11a (tilh. A) og matr.nr. 11o ibid. (tilh. C,) ikke lå, hvor grænsen mellem ejendommene ellers så ud til at ligge.

I brevet blev spurgt, om A ville medvirke til en berigtigelse af skellene, hvilket A telefonisk afviste at deltage i.

Derefter fulgte så en skelsætningsforretning.

Ved skelsætningsforretningen påviste landinspektør M,, at skellet var afmærket med skelmærker i form af jernrør, som var nedgravet og indmålt af en landinspektør. Skellet lå i øvrigt langs den træække, der hidtil havde fungeret som grænsen mellem ejendommene. Der var ingen uoverensstemmelse mellem forholdene i marken og det matrikulære skel.

Der var altså ingen tvivl om skelsætningsforretningens resultat, og der blev indgået et forlig om skellets beliggenhed.

For at begrænse omkostningerne til skelsætningsforretningen blev der indgået et forlig om deling af omkostningerne, så hver part betalte halvdelen (17.500 kr. + moms). Derved undgik parterne at der skulle skrives kendelse, hvilket yderligere havde fordyret forretningen.

Jeg mener, at denne skelsætningsforretning er direkte foranlediget af, at landinspektør L har begået en faglig fejl ved ikke at finde de jernrør, som afmærkede det skel, han skulle finde.

Naturligt nok ville A ikke tiltræde resultatet, og det er vel lige så forståeligt, at C derefter følte sig sikker nok i sin sag til, at han ville anmode om skelsætningsforretningen.

Parternes tabsbegrænsning har bestået i, at de har forliget sagen og i den sammenhæng opdelt omkostningerne. De kunne – af hensyn til senere rejsning af erstatningskrav – have krævet omkostningsfordelingen foretaget af hegnsynet; men det havde fordyret sagen en del.

Jeg mener derfor, at der er adækvat sammenhæng mellem fejlen og den omkostning, skelsætningsforretningen har været for A til at han har retlig interesse i at få sagen forelagt nævnet.

Jeg har rejst problemet for landinspektør L ved brev af 9. december 2009, men han har afvist klagen ved brev af 14. december 2009.

Han henviser til, at A efter skelpåvisningen har fældet træerne i skellet. Det er korrekt, at A har gjort det, men erstatningskravet i den anledning er forligt, og det indgår ikke i det, jeg forelægger for nævnet her.

De omkostninger, A vil have dækket af landinspektør L er omkostning til afholdelse af skelforretning kr. 17.500,- samt bistand fra mig til samme

8.000,- kr., herunder rådgivning vedrørende dette erstatningskrav. I alt 25.500,- kr. Kravet er opgjort uden moms.

....”.

Landinspektørnævnet meddelte i et brev af 31. maj 2010 til cand. jur. B, at nævnet ikke har beføjelse til at tilkende hans klient erstatning for de omkostninger, som denne har haft til skelforretningen mv. Et økonomisk krav mod landinspektør L må således indbringes for domstolene. På nævnets forespørgsel oplyste cand. jur. B, at hans klient ønskede at opretholde klagen.

Landinspektør L har i et brev af 6. juli 2010 fremsat sine bemærkninger til klagen. I brevet står der bl.a.:

”

På foranledning af C, der er nabo til A, foretog jeg d. 24. marts 2009 opmåling ved matr.nr. 110 m.fl. m.h.p. afsætning af skellet mellem C's og A's ejendomme.

Ved opmålingen konstaterede jeg en uoverensstemmelse mellem forholdene i marken (et levende hegn) og matrikelkortets udvisende af skellet. Jeg genfandt ved opmålingen ingen gamle skelmærker.

Efter aftale med C rettede jeg skriftlig henvendelse til A og forespurgte, om han ville medvirke til en mindelig afklaring af skelspørgsmålet. Dette afslog A bestemt telefonisk d. 30. april 2009.

I denne telefonsamtale sagde jeg meget klart og gentagne gange til A, at hvis han ikke ville medvirke til en mindelig løsning, måtte skelforløbet anses for at være uafklaret, men at C efter min opfattelse måtte have vundet hævde på arealet mellem hegnet og matrikelkortets skelforløb.

Jeg henviste samtidig til, at en afklaring af skelforløbet herefter måtte ske ved en anden landinspektør, evt. ved en skelforretning.

A fjernede herefter hegnet, hvorpå landinspektør M gennemførte en skelforretning vedr. det omstridte skel. Skelforretningens resultat var, at det nu fjernede hegn havde stået på matr.nr. 110 tilhørende C.

Jeg erkender at have begået en fejl ved ikke at have rekvireret måloplysninger til det omhandlede skel forud for min opmåling og ved ikke at genfinde de gamle skelmærker. Matrikelkortet er (var) behæftet med væsentlig unøjagtighed i.f.t. måloplysningerne på det pågældende sted, og mit kortbilag af 24. marts 2009 viser derfor nok matrikelkortets skelforløb, men ikke matriklens (målenes) skelforløb.

Jeg har imidlertid ikke påvist skellet for A og jeg mener ikke, at min skriftlige og telefoniske korrespondance med ham kan bruges som argument

for at han uden videre kunne fjerne hegnet. Jeg har netop gjort ham udtrykkeligt opmærksom på, at skellet var uafklaret.

A har på eget initiativ fjernet hegnet ved et skel, som han vidste var uafklaret, og det er efter min opfattelse denne handling, snarere end mit fejlbehæftede kortbilag, der medførte, at der blev afholdt en skelforretning.

Jeg må på den baggrund afvise klagen.”

I en e-post af 2. august 2010 har cand. jur. B på vegne af A afgivet bemærkning til landinspektør L's brev af 6. juli 2010. I e-posten står der bl.a.:

”....

A noterer sig, at landinspektør L anerkender at have begået fejl ved ikke at have rekvireret måloplysninger til det omhandlede skel. Samt at L ”klart og gentagne gange” sagde, at C efter hans opfattelse måtte have vundet hævde på arealet mellem hegnet og matrikelkortets skelforløb.

Jeg går ud fra, at begge parter i skelsagen har modtaget samme rådgivning.

Havde landinspektør L løst opgaven uden at begå fejl, havde parterne fået oplyst, at skellet fulgte hegnet, samt at der ikke var nogen grund til at afholde en skelforretning.

A har erkendt over for sin nabo, at han uberettiget har fjernet hegnet mellem ejendommene, og det har han betalt erstatning for.

Uanset dette fastholder A, at landinspektørfejlen har forårsaget skelforretningen eller udtrykt omvendt: at hvis der ikke var begået fejl, havde der ikke været nogen skelforretning.

....”

Den 23. september 2010 afholdtes møde i nævnet. Klageren, A, var mødt sammen med konsulent, cand. jur. B. Indklagede, landinspektør L, var mødt sammen med sin hustru.

Landinspektør L forklarede, at det var C, der bad ham om at afsætte skellet mod A's ejendom. Målingen blev foretaget med GPS, og han indmålte de eksisterende hegn på stedet. Han havde uden resultat eftersøgt skelmærker i skellets endepunkter med en metaldetektor. C, som har ejet sin ejendom i 40 år, mente, at han havde set nogle skelmærker, men L kunne imidlertid ikke finde dem. Hjemme på kontoret sammenlignede han målingen med matrikelkortets udvisende, og dette viste, at skellet mellem matr.nr. 11a og matr.nr. 11o var beliggende inde i C's have. Ved sammenligningen havde han kun matrikelkortet at støtte sig til. Han var ikke i besiddelse af tidligere målinger til skellet og havde heller ikke i Kort & Matrikelstyrelsen bestilt måloplysninger. Efter at

have konstateret uoverensstemmelsen kontaktede han C, og de blev enige om, at L skulle kontakte A for at få berigtiget matrikelkortet i overensstemmelse med ejendomsgrænsen på stedet.

B forklarede, at skelmærkerne i skellets endepunkter blev fundet og gravet fri under skelforretningen. Skelmærkerne stod i linjen, der dannes af det levende hegn på stedet. Hertil oplyste A, at skellene blev afmærket i 70'erne, og at de fremkom, da et tidligere jernbaneareal blev nedlagt som jernbane og inddraget under de tilgrænsende ejendomme. A mente, at C først købte sin ejendom, efter at jernbanearealet var blevet nedlagt.

Landinspektør L oplyste, at C købte sin ejendom i 1977.

Landinspektørnævnet udtaler:

Landinspektørnævnet lægger til grund, at landinspektør L af C var bestilt til at afsætte ejendomsgrænsen mellem C's ejendom, matr.nr. 11o og matr.nr. 11a smst., tilhørende klageren, A.

Det lægges tillige til grund, at landinspektør L konstaterede, at der ikke var overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og den beliggenhed, som skellet var vist med på matrikelkortet, og at han derfor forsøgte at søge forholdet ordnet efter reglerne om ejendomsberigtigelse.

Endvidere lægges det til grund, at der ved den efterfølgende skelforretning til fastlæggelse af det omhandlede skel blev indgået forlig om, at ejendomsgrænsen var identisk med et skel, som kunne afsættes efter tidligere målinger registreret i matriklen, og som i skellets endepunkter var afmærket med eksisterende skelmærker, der blev gravet fri.

Landinspektør L har erkendt, at han ved den skelafsætning, som han udførte før skelforretningen, har begået en fejl ved ikke at have rekvireret måloplysninger til det omhandlede skel forud for sin opmåling og ved ikke at genfinde de gamle skelmærker.

Landinspektørnævnet finder det kritisabelt, at landinspektør L ved sin undersøgelse af, om ejendomsgrænsen på stedet var i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, jf. § 4, stk. 1, i den dagældende bekendtgørelse nr. 820 af 21. juli 2008 om matrikulære arbejder, alene støttede sig til matrikelkortets udvisende og undlod at gøre sig bekendt med de måloplysninger om skellets beliggenhed, som er registreret i matriklen. Havde landinspektør L anvendt matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, havde han kunnet konstatere, at ejendomsgrænsen på stedet var i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, og han havde sandsynligvis også genfundet de eksisterende skelmærker.

Hvorvidt det, som påstået af klageren, var landinspektørens manglende undersøgelse af matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, der førte til afholdelse af skelforretningen, eller om det, som påstået af landinspektøren, derimod var klagerens fjernelse af hegnet ved skellet, kan nævnet ikke afgøre.

Landinspektørnævnet finder, at landinspektør L's manglende undersøgelse af matriklens oplysninger om skellets beliggenhed indebærer en tilsidesættelse af landinspektørens pligter efter landinspektørlovens § 7.

Sanktionen i medfør af landinspektørlovens § 10 fastsættes herefter til en irrettesættelse.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildeles en irrettesættelse.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakhom Pedersen