

Om inddragelse af grundejere forud for afmærkning af skel og tilsidesættelse af måleblad, der var registreret i matriklen, men alene udfærdiget til arealberegning

Ved en skelafsætning kunne landinspektør L ikke få forholdene i marken til at stemme med et 10 år gammelt måleblad udarbejdet af landinspektør M. På opfordring fra ejeren af naboejendommen kontaktede landinspektør L derfor landinspektør M, som oplyste, at målebladet var udfærdiget til brug ved arealberegning og derfor ikke uden videre kunne anvendes til skelafsætning. Efter samtaler med landinspektør M flyttede landinspektør L skelmærkerne.

Landinspektørnævnet fandt, at landinspektør L havde givet de berørte ejere lejlighed til af udtale sig, inden han flyttede skelmærkerne og dermed opfyldte kravet i § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, idet naboen i forbindelse med afklaringen af tvivlen om skellets beliggenhed havde ladet sig repræsentere af landinspektør M.

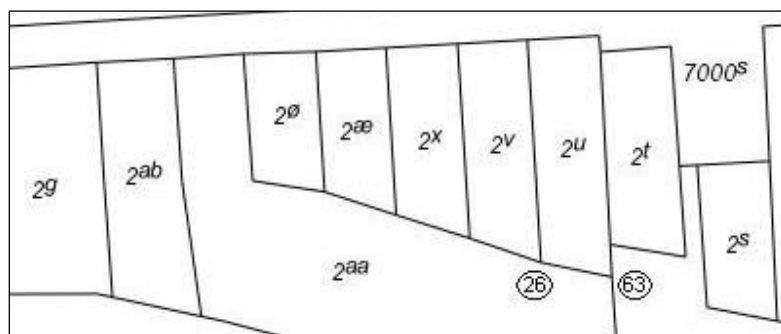
Landinspektør L blev frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00010/2011: [Selskabet] S ... klager over landinspektør L, ..., afsagde nævnet den 21. december 2011 følgende

KENDELSE

S har klaget over landinspektør L's fremgangsmåde ved afsætning af skel mellem selskabets ejendom, matr.nr. 2aa ... og matr.nr. 2u smst. Det er selskabets påstand, at landinspektør L har flyttet skelmærker, som landinspektør M tidligere samme år havde afsat på selskabets bestilling, og hvis placering var godkendt af de to naboejere.

Landinspektør L har afvist klagen og henvist til, at han under markarbejdet havde kontakt med selskabets projektleder, som henviste ham til at tage kontakt med landinspektør M for at afklare en uoverensstemmelse mellem forholdene på stedet og et måleblad udarbejdet af landinspektør M i 2002. Flytningen af skelmærkerne skete først, efter at han havde drøftet uoverensstemmelsen med landinspektør M.



Figur. Udsnit af matrikelkortet, hvor de to skelpunkter mellem matr.nr. 2aa og 2u er nummereret i overensstemmelse med målebladet fra 2002.

Beskrivelse af sagsforløbet forud for skelafsætningen:

Landinspektør M gennemførte i 2002 en arealoverførselssag, som bl.a. omfattede matr.nr. 2aa På sagens måleblad er samtlige skelpunkter, der afgrænser matr.nr. 2aa koordinerede. I skellet mellem matr.nr. 2u og 2aa er både det vestlige skelpunkt (Punktnummer 26) og det østlige skelpunkt (Punktnummer 63) anført som ”Skel, betonkant”.

I maj 2004 foretog landinspektør M efter bestilling fra ejeren af matr.nr. 2aa en retablering af skellet mod bl.a. matr.nr. 2u. I det vestlige skelpunkt (Punktnummer 26) blev der afsat et skelrør i et stolpehul og i det østlige skelpunkt (Punktnummer 63) blev der også afsat et skelrør. Afsætningen blev godkendt af ejerne af de to ejendomme. Der blev i denne forbindelse ikke indsendt et supplerende måleblad til registrering i matriklen.

I oktober 2010 foretog landinspektør M på ny efter bestilling fra ejeren af matr.nr. 2aa en afsætning af skellet mod matr.nr. 2u. Årsagen var, at der var sket opfyldning ved skellet. I det vestlige skelpunkt (Punktnummer 26) blev skelrøret i stolpehullet genfundet. Det østlige skelpunkt (Punktnummer 63) blev afsat på det samme grundlag som ved afsætningen i 2004, dog suppleret med inddragelse af mål til yderligere punkter. Ejeren af matr.nr. 2u fik påvist skelpunktets placering med prismestokken og godkendte det. Herefter blev skelpunktet afmærket med et skelrør. Der blev i denne forbindelse ikke indsendt et supplerende måleblad til registrering i matriklen.

Landinspektør M's skelafsætning viste imidlertid, at et udhus på matr.nr. 2u overskred skel, og ejeren af matr.nr. 2u bestilte derfor landinspektør L til at kontrollere skelpunktet i punktnummer 63. Landinspektør L kunne imidlertid ikke få forholdene i marken til at stemme med landinspektør M's måleblad fra 2002. Da han traf A, som er projektleder for S, på ejendommen, orienterede han denne om problematikken. Landinspektør L kontaktede derefter landinspektør M, som oplyste, at målebladet var udfærdiget til brug ved arealberegning og derfor ikke uden videre kunne

anvendes til skelafsætning. Efter samtaler med landinspektør M flyttede landinspektør L skelmærkerne.

Det fremgår af et brev af 20. september 2011 fra S til nævnet, at A - da han traf landinspektør L på ejendommen - henviste denne til at søge forholdet ordnet med landinspektør M.

Ved brev af 5. november 2010 orienterede landinspektør L i medfør af § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder S og landinspektør M om, at han havde afsat skellet mellem matr.nr. 2aa og matr.nr. 2u som vist på et vedlagt måleblad.

Den 14. juni 2011 skrev landinspektør M til Kort- og Matrikelstyrelsen og bad styrelsen afgøre, om han kunne flytte skelmærkerne i skellet mellem matr.nr. 2aa og 2u tilbage til placeringen fra hans afsætning i 2010. Landinspektørnævnet har indhentet kopi af dokumenter m.v. fra styrelsens sag. Heri har landinspektør M redegjort for de opmålings- og afsætningsarbejder han har udført på matr.nr. 2aa i 2002, 2004 og 2010.

Landinspektør M har i et brev af 14. juni 2011 til Kort- og Matrikelstyrelsen oplyst, at målingen i 2002 skulle danne grundlag for opfyldelse af kravet om, at beregningsgrundlaget for arealet af matr.nr. 2aa ikke måtte være dårligere end beregningsgrundlaget før arealoverførslen. Det følger heraf, at arealet af matr.nr. 2aa skulle beregnes efter opmåling. I brevet oplyser landinspektør M endvidere følgende: "Den pågældende måling er altså ikke foretaget med henblik på at konstatere placeringen af sideskellene, og der er ikke foretaget nogen afmærkning. Det fremgår implicit af målebladet, hvorfor der er foretaget en fuldstændig opmåling, idet arealet er anført, og det er tillige anført, at arealet er beregnet på grundlag af opmåling i marken. Jeg har for hvert enkelt, indmålt punkt noteret på målebladet, hvortil jeg har foretaget måling. Der er intet oplyst om beliggenheden og beskaffenheden af sideskellene, og det er således ikke muligt for den uindviede at benytte de pågældende punkter som grundlag for en transformation."

Om grundlaget for skelafsætningen i 2004 har landinspektør M i brevet oplyst, at da han vidste, hvortil der var målt til i 2002, kunne retableringen af skellene ske med stor nøjagtighed. Han skønner, at afsætningen højst kan have haft en afvigelse fra det tidligere indmålte på 5 cm. På denne baggrund har han i forbindelse med landinspektør Ls henvendelse i efteråret 2010 givet denne tilladelse til at flytte skelmærket i punktnummer 63 max. 5 cm, mens han ikke har givet tilladelse til flytning af skelmærket i punktnummer 26.

Kort- og Matrikelstyrelsen meddelte i en e-mail af 16. august 2011 landinspektør M, at udstykningslovgivningen ikke indeholder regler om lempeligere skelafsætning, når det sker for en mere nøjagtig arealberegning. Når måleblade indsendes til registrering i matriklen, indgår de i matriklens oplysninger om de pågældende skels beliggenhed

og kan indgå i arbejdet ved senere skelafsætning. Derfor skal målingen være af en sådan karakter, at skellet kan genafsættes ud fra målene, jf. § 28, stk. 1, i den dagældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder. Dette fandt styrelsen ikke var tilfældet ved landinspektør M's opmåling i 2002 og har derfor valgt at give målebladet en påtegning, hvoraf det fremgår, at det ikke kan anvendes til genafsætning af skel.

Parternes forklaringer:

Den 30. november 2011 afholdtes møde i nævnet. Landinspektør L var mødt. Som repræsentant for S var projektleder A mødt.

Med udgangspunkt i de skriftlige bemærkninger til klagesagen gennemgik parterne forløbet af sagen om fastlæggelse af skellet mellem klagerens ejendom, matr.nr. 2aa ..., og matr.nr. 2u smst.

A forklarede, at selskabet i 2002, 2004 og 2010 har haft landinspektør M til at foretage opmålingsarbejder og skelafmærkning. Ved opmålingen i 2010 dukkede ejeren af matr.nr. 2u op for at høre, hvad de lavede. Under dette møde på stedet påviste landinspektør M for naboen, hvor skelmærkerne ville blive afsat, og hertil bemærkede denne "så sæt da skellet der". Skelafsætningen viste, at et udhus på matr.nr. 2u overskred skel. Pludselig en dag gik landinspektør L rundt på selskabets ejendom og målte op. Landinspektør L påstod, at landinspektør M's afsætning af skellene var forkert. Efterfølgende flyttede landinspektør L de skelmærker, som landinspektør M havde afsat. Det er Bs opfattelse, at landinspektør L burde have indkaldt landinspektør M og ham selv til et møde på stedet og der fået fastlagt skellet endeligt. Han støtter sig til, at hans rådgiver, landinspektør M, skal kunne sige god for skellet.

Landinspektør L forklarede, at ejeren af matr.nr. 2u bestilte ham til at kontrollere skelpunktet i den østlige ende af skellet mellem matr.nr. 2u og matr.nr. 2aa (Punktnummer 63). Årsagen til denne kontrol var, at landinspektør M's afsætning af skellet tidligere i 2010 viste, at et udhus på matr.nr. 2u overskrider skel mod matr.nr. 2aa. Da han i oktober 2010 var derude for at se på forholdene, mødte han A, og han orienterede denne om det arbejde, som han var bestilt til at udføre. Han gik i gang med opmålingen, og efter et stykke tid mødte han igen A. Han oplyste A om, at han ikke kunne få forholdene i marken til at stemme med landinspektør M's måleblad. A bad ham om at afklare dette med landinspektør M, og derfor ringede han under opmålingsarbejdet til landinspektør M. Denne var klar over, at der var uoverensstemmelse mellem målebladet fra 2002 og forholdene i marken. Landinspektør M oplyste, at målebladet var udfærdiget til brug ved arealberegning og derfor ikke uden videre kan anvendes til skelafsætning. Landinspektør M medgav ham, at skelrøret i den vestlige ende af skellet mellem matr.nr. 2u og matr.nr. 2aa, som på målebladet er anført med punktnummer 26, ikke var afsat i overensstemmelse med målebladet. Denne fejl medfører, at afmærkningen af den østlige ende af skellet, punktnummer 63 på

målebladet, også bliver forkert. Hans egen opmåling viser en uoverensstemmelse mellem skelpælens placering i marken og placeringen ifølge målebladet for punktnumrene 26 og 63 på henholdsvis 23 og 26 cm. Tilbage på kontoret kontaktede han atter landinspektør M, og det var i orden med denne, at han flyttede skelmærkerne, således at de kom i overensstemmelse med målebladets oplysninger. Ændringen af skelmærkernes placering orienterede han såvel landinspektør M som grundejerne om i breve af 5. november 2010. Sagen udviklede sig herefter, som det fremgår af de dokumenter, som foreligger for Landinspektørnævnet i klagesagen. Det er i øvrigt hans opfattelse, at det burde være landinspektør M, der var indklaget for nævnet, og ikke ham selv, fordi det måleblad, som landinspektør M udarbejdede i 2002, er mangelfuldt, og de skelafsætninger, som landinspektør M foretog i 2004 og 2010, var forkerte.

A forklarede videre, at han kunne huske, at landinspektør M i 2002 fastlagde skellet i punktnummer 26 som betonkant, og at han i 2004 afmærkede skellet med et jernrør i et stolpehul midt i en fundamentsblok. Han mener, at denne skelsag havde været løst, hvis alle parter var mødtes i marken. Han er desuden utilfreds med, at landinspektør L på matr.nr. 2aa har etableret et målepunkt, som stikker 7 cm op over terræn, og som derfor kan beskadige maskiner, som påkører det.

Landinspektør L lovede at fjerne målepunktet, når skellene er afmærket endeligt.

Landinspektørnævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at Landinspektørnævnet ikke har beføjelse til at fastslå den rette placering af skellet mellem matr.nr. 2aa ..., og matr.nr. 2u smst., ligesom nævnet heller ikke kan afgøre, hvilken af skelafsætningerne foretaget af landinspektør M og landinspektør L, der er den rette. Hvis parterne ikke er enige om det skel, som landinspektør L har afsat, må ejendomsgrænsens rette beliggenhed afklares ved en skelforretning.

Ifølge § 4 i bekendtgørelse nr. 1088 af 17. september 2010 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.

Efter det oplyste har landinspektør M i mindst tre tilfælde udført matrikulære arbejder vedrørende ejendommen matr.nr. 2aa for S. På denne baggrund og efter det, som A har oplyst, lægges det derfor til grund, at selskabet i spørgsmålet om uoverensstemmelsen mellem forholdene på stedet og landinspektør M's måleblad fra 2002 overlod det til landinspektør M at afklare uoverensstemmelserne med landinspektør L, og landinspektør M må således anses som selskabets repræsentant i dette spørgsmål.

På baggrund af landinspektør Ls forklaring – og af landinspektør M's redegørelse til Kort- og Matrikelstyrelsen – lægger nævnet til grund, at landinspektør L inden flytningen af skelmærkerne i skellet mellem matr.nr. 2aa og 2u drøftede uoverensstemmelsen mellem forholdene i marken og målebladet fra 2002 med landinspektør M. Under disse samtaler erkendte landinspektør M, at der var en uoverensstemmelse, og at målebladet ikke kunne anvendes til en afsætning af skellet. Det er imidlertid ikke muligt for nævnet at fastslå, at landinspektør L under disse samtaler af landinspektør M fik tilladelse til at ændre skelafmærkningen som sket.

Landinspektørnævnet finder, at der ved landinspektør Ls afsætning af skellet mellem matr.nr. 2aa og 2u var tvivl om skellets rette beliggenhed. Denne tvivl var i det væsentlige forårsaget af det måleblad, som landinspektør M havde udarbejdet i 2002, og som var registreret i Kort- og Matrikelstyrelsen som en del af matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Efter bestemmelsen i § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder skulle landinspektør L derfor give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig, før han flyttede skelrørerne. Den omstændighed, at S lod landinspektør M være selskabets repræsentant i afklaringen af usikkerheden om skellets beliggenhed, medfører efter nævnets opfattelse, at landinspektør L opfyldte bestemmelsen i bekendtgørelsens § 4, stk. 2, om at give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig, før skellet blev afsat.

Som følge heraf frifindes landinspektør L.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakhom Pedersen