

Om en landinspektørs handlemåde i forbindelse med udstykning

I 2009 udstykkede Landinspektørfirmaet R matr.nr. 2cr fra matr.nr. 2ac. Udstykningen blev registreret den 12. november 2009. Klager købte i juni 2009 ejendommen, matr.nr. 2cr, hvorpå der var opført et parcelhus.

I 2010 foretog landinspektør L, der var ansat i Landinspektørfirmaet S, en videreudstyknings af matr.nr. 2ac.

I 2016 opdager klager i forbindelse med et møde med kommunen, at der ikke er overensstemmelse mellem skellet og brugsgrensene omkring klagers ejendom.

Landinspektør L erkendte, at det i oktober 2010 var synligt, at der ikke var overensstemmelse mellem grænsen for klagers ejendom mod vest og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Landinspektør L orienterede ikke klager A om denne uoverensstemmelse.

Da skellets beliggenhed har betydning for udstyknings sagen, finder bekendtgørelse om matrikulære arbejder¹ § 4, stk. 2, anvendelse. L burde derfor have orienteret klager og ejeren af matr.nr. 2ac om den foreliggende væsentlige uoverensstemmelse, forinden han færdiggjorde udstyknings sagen og indsendte den til registrering for at få afklaret, om der var uenighed om skellets beliggenhed eller ønsker om at få fastlagt en bestemt grænse som skel. Landinspektør L har således ikke levet op til god landinspektørsik.

Under hensyn til at klagers ejendom var udstykket mindre end et år forud for videreudstyknings i 2010, og da der i tilfælde af tvist mellem klager og ejeren af matr.nr. 2ac om skellets beliggenhed herefter ikke kunne være tvivl om den retlige ejendomsgrænse, fandt Landinspektørnævnet, at landinspektør L skal tildeles en irettesættelse.

Landinspektør L blev tildelt en irettesættelse.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00087/2016: A, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 29. juni 2017 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 7. december 2016 modtaget en klage over landinspektør L, ..., fra A, X-vej 11, ..., ..

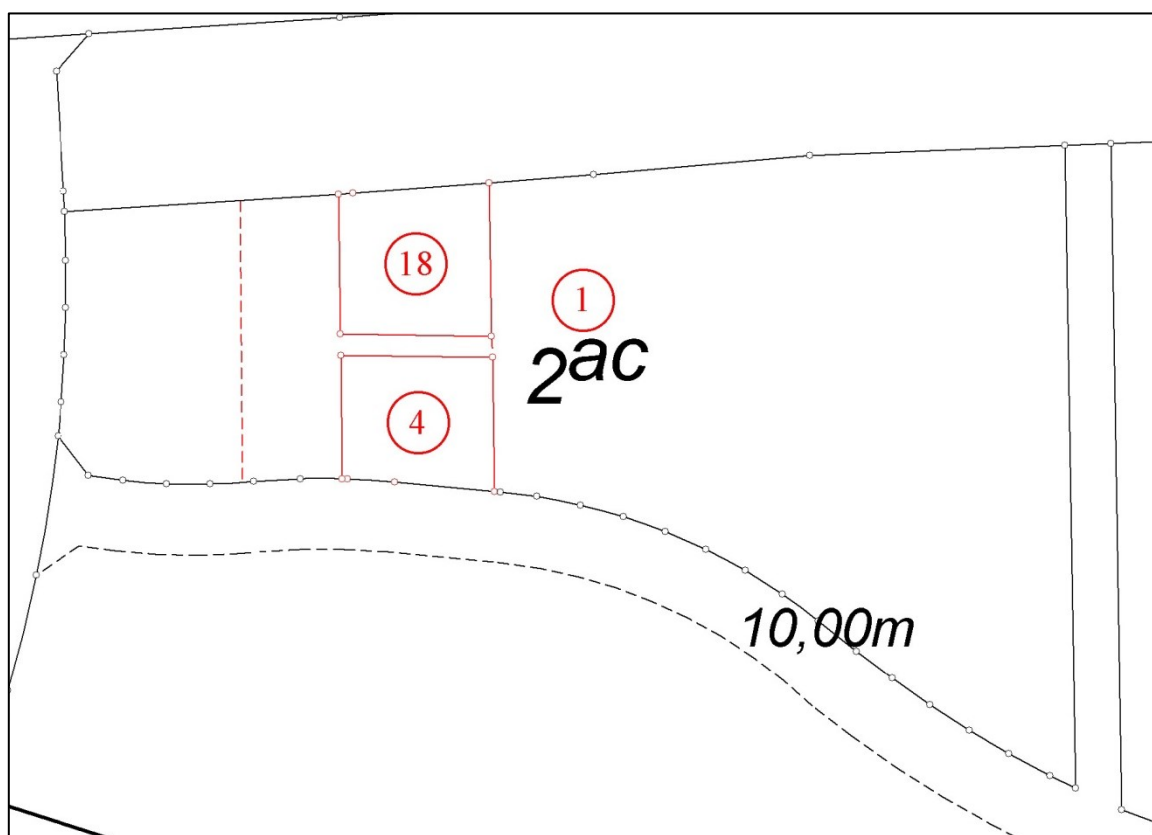
Klager købte i juni 2009 ejendommen, matr.nr. 2cr ..., .., hvorpå var opført et parcelhus. Ejendommen blev i forbindelse hermed som delnr. 4 sammen med delnr. 18 (matr.nr. 2cs – X-vej 9) udstykket fra ejendommen, matr.nr. 2ac. Det var Landinspektørfirmaet R, der havde forestået udstykningen for den daværende ejer, Ejendomsselskabet E, ..., der senere gik konkurs. Samtidig blev der som vejadgang for de udstykkede parceller på matrikelkortet optaget en privat fællesvej på 630 m² på matr.nr. 2ac umiddelbart vest for de udstykkede 2 parceller. Udstykningen blev registreret den 12. november 2009.

¹ Bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 1676 af 20/12/2013

I købsaftalen er bl.a. anført, at køber i tilfælde af, at området ændres til parcelhusbebyggelse, er forpligtet til at acceptere en udvidelse af grundarealet uden omkostninger for køber.

I 2010 foretog den senere køber af matr.nr. 2ac, B, en videreudstyknig af ejendommen i en række parceller, således at matr.nr. 2ac, der er beliggende vest for matr.nr. 2cr og 2cs, udgør en restparcel på 1601 m², hvoraf vej 624 m². Det var landinspektør L, der forestod denne udstykning.

Da noget af klagers have, hæk, indgang, terrasse, parkeringslommer og fællesvej/indkørsel er placeret på den nu udstykkede matr.nr. 2ac, har klager gjort gældende, at landinspektør L groft har tilsidesat sine pligter som landinspektør, idet han ikke har orienteret klager om udstykningen, ligesom han ikke har påtalt problemstillingen over for B eller rettet henvendelse til kommunen i forbindelse hermed. Klager har endvidere anført, at hans ejendom ikke er tillagt vejret.



Figur 1: Udsnit af ændringskort af 12. november 2009 udarbejdet af Landinspektørfirmaet R



Figur 2: Udsnit af ændringskort af 20. oktober 2010 udarbejdet af Landinspektørfirmaet S

Landinspektør L har som led i Landinspektørnævnets behandling af klagen afgivet skriftlige bemærkninger til sagen og redegjort for sagsforløbet.

Det anføres af landinspektør L i bemærkninger af 18. januar 2017 bl.a.:

”... Jeg mener, at jeg har levet op til god landinspektørsik, da jeg den 19. oktober 2010 skriver vedhæftede mail til [C], som var rådgiver for ejeren af matr.nr. 2-ac [B] i 2010. Her gør jeg opmærksom på mit kendskab til problemstillingen, da jeg den 18. oktober 2010 havde en samtale med ejeren af [X-vej] 9, som efterfølgende den 19. oktober 2010, fremsendte vedhæftede mail, hvor omtale uddrag af købsaftalen er vedhæftet. Så vidt jeg husker, så havde [B] efterfølgende en snak med ejeren af [X-vej] 9, hvor det ikke lykkedes at blive enige om afholdelse af omkostningerne til en evt. arealoverførsel...

... For så vidt angår matr.nr. 2cs og 2cr, er der ikke sket ændringer af skellene siden [Landinspektørfirmaet R] udstykkede af parcellerne tilbage i 2009. Den omtalte problematik vedr. misforholdet mellem de registrerede skel og de faktiske brugsgrænser, har således intet at gøre med videreudstykningsen af matr.nr. 2-ac i 2010, hvor skellene mellem matr.nr. 2-cs og 2-cr og de udstykkede parceller øst herfor i øvrigt stemmer overens med de plantede hække. De omtalte uoverensstemmelser i henhold til de af klageren fremsendte kort, må i givet fald stamme fra en ændring af [Landinspektørfirmaet R's] udstykning før denne registreres i Kort- & Matrikelstyrelsen d. 12/11-2009, hvilket også er seneste approbationsdato for både matr.nr. 2-cr og 2-cs. Jeg skal yderligere oplyse, at husene på matr.nr. 2-cr og 2-cs er påbegyndt opført tilbage i 2006...

Til slut vil jeg nævne, at den konkrete problemstilling er opstået, da nogen har valgt ikke at respektere de registrerede skel, som [Landinspektørfirmaet R] fastlagde ved udstykningen i 2009. Ejerne af [X-vej] 9 og 11 bør rette henvendelse til ejeren af matr.nr. 2-ac og forelægge denne ønsket om at få gennemført de nødvendige arealoverførsler, for at få rettet op på uoverensstemmelserne med ”anlagt have, privatvej og p-plads mm.”. Jeg kan på ingen måde se, hvorledes min faglighed og

ageren i denne situation kan anfægtes, da problemstillingen er opstået som følge af [Landinspektørfirmaet R's] udstyknings sag."

Som respons på landinspektør L's bemærkninger af 18. januar 2017, anfører klager i sine bemærkninger modtaget den 30. januar 2017 bl.a.:

"... Det oplyses os ligeledes, at det vi påberåber os som vores private fællesvej/indkørsel ikke er vores ejendom da det tilhøre ejeren af ejendommen 2ac vest for vores grunde. Generelt vil det for os være at vi ved ejeren af 2ac vest for vores grunde skal anmode om en vejret og kommunen ikke har nogen del af sådan en aftale! Dette afstedkommer punktet om manglende vejret i denne klage...

Jeg vil dog fortsat påklage at Landinspektøren i sin fremstilling af matrikelkort J.nr 1020[xxx] af den 12 oktober 2010 fejlagtig har angivet parcel nr. 15 til 1601 m2. De 624 m2 der er arealet af den private fællesvej burde angives for sig selv (som på øvrige veje på kortet) og parcel 15 skulle være betegnet med korrekt areal beskrivelse som vil være 977 m2. I sig selv ikke nogen voldsom fejl. Men set ud fra at sagen omkring dispensations ansøgning for rækkehus byggeri, så har det stor betydning, da man her har fortaget sin behandling af sagen ud fra et grund areal på 1601 m2. samt af vores grunde har bredt sig ind over nabo grunden som nu viser sig at være vores egen private fællesvej...

Men Hr. [L's] oplysninger ændre ikke på det faktum at han på udstyknings tidspunktet var klar over at der var modsatrettet opfattelser af området der skulle udstykkes. Han viste ligeledes at der ikke blev opnået enighed. De faktiske forhold i henhold til skel markeringen mellem 2ac, 2cr og 2cs... burde have foran ledet en skel forretning. Fakta er at Hr. [L] udfærdiger et matrikelkort uden kommentar om ovenstående. Derfor fastholder jeg min påstand om grov tilsidesættelse af sin pligt...

Når det kommer sig til området vest for 2cr og 2cs, så er jeg ganske uenig. Man må gå ud fra at når en landinspektør står for en udstykning hvor der er eksisterende matrikelstel, så er han uanset tidligere opmålinger nødt til at sikre sig at alt det stemmer overens med faktiske forhold. Så uanset hvad [Landinspektørfirmaet R] i 2008/9 registreret, så er det vel et krav at en udstykning i sammen/sideliggende område opmåles for nye gps punkter og gamle punkter kontrolleres for rigtighed i forhold til de faktiske forhold. I ny udstykningen fra 12 oktober 2010 er de enkelte punkter ikke retvisende. I "[Landinspektørfirmaet R]" udstykningen fra juli 2008 er der fastlagt gps punkter, bla. 3,4 og 8. I 2008/2009 bliver grundene anlagt og privat fællesvej etableret. Midt i 2009 bliver 2cr og 2cs solgt. I 2010 fortages der en videreudstyknings plan af matriklen 2ac. I området vest for 2cr og 2cs udstykke der et styk parcelhus grund. Gps punkterne burde her været afsat efter de faktiske forhold. I stedet overføre man de nu ukorrekte gps punkter til den nye udstykningsplan J.nr. 1020[xxx] okt. 2010. Nu hedder gps punkterne 3,4 og 56. Disse punkter er ikke i overensstemmelsen med de faktiske forhold. Skel linje går i gennem haven på 2cr og 2cs, samt der er markeret sti igennem 2cs. Der burde ikke være tvivl om at dette burde der have været rejst skel forretning på. Ydermere oplyser Hr. [L] i sin mail til "[C]" ([C]) at han havde "en mand i området". Han burde have set uoverensstemmelserne.

Så vidt det for min side vides, så er det rigtigt at udstykningen af 2cr og 2cs først blev foretaget efter at byggeriet fra påbegyndt. Rod i forvaltningen og byggesagsbehandlingerne var vist årsag til dette. Det ændre dog ikke fakta, at såfremt man skal videreudstykke et områder eller dele heraf som

tidligere har været under udstykning. Så skal der vel ikke bygges vider på fejl og konstaterede fejl har man vel pligt til at udbedre. Deraf er skel forretning vel "opfundet".

Som respons på klagers bemærkninger modtaget 30. januar 2017, anfører landinspektør L i sine bemærkninger af 31. januar 2017 bl.a.:

"... I øvrigt skal jeg præcisere, at den private fællesvej er beliggende på matr.nr. 2-ac og vejarealet ejes af ejeren af matr.nr. 2-ac. Ejerne af matr.nr. 2-cr og 2-cs har vejret/færdselsret til den private fællesvej...

... [Landinspektørfirmaet R's] måling er ikke målt i GPS-system, men efter fikspunkter (2610359 og 2610357). Ved udstykningen i 2010 tilknytter jeg min måling til GPS-systemet og da de eksisterende skelpunkter på matr.nr. 2-cr og 2-cs (pkt.nr. 2, 3, 6 og 7 på [Landinspektørfirmaet R's] måleblad) danner skel til de to ny parcelhusgrunde mod øst, så vælger jeg at transformere hele [Landinspektørfirmaet R's] måleblad over i GPS-systemet. Dette sikrer, at matr.nr. 2-cr og 2-cs fortsat fremstår i matrikelkortet med de korrekte dimensioner og areal i henhold til [Landinspektørfirmaet R's] udstykning. På baggrund af forannævnte skal jeg endnu engang præcisere, at de gældende skel omkring matr.nr. 2-cr og 2-cs er fastlagt af [Landinspektørfirmaet R] i 2009 og jeg mener derfor at klagen bør afvises alene af denne grund, da disse skel intet har med mit virke som landinspektør at gøre."

Som respons på landinspektør L's bemærkninger af 31. januar 2017, anfører klager i sine bemærkninger af 5. februar 2017 bl.a.:

"... Vi har konstateret at der ikke har været korrekt opmåling (i så fald vil vi have være kontaktet om unøjagtighederne). Jeg går ikke ud fra at en landinspektør er fritaget for at orientere om unøjagtigheder med mindre der er chance for en af parterne kan søge "hævd". En kontakt til lodsejer vil uden tvivl have foranlediget en indsigelse fra lodsejer i 2cr og 2cs. Dette fik de aldrig mulighed for...

Jeg Har på ingen måde anfægtet af udstykningen ØST for 2cr og 2cs er behæftet med fejl. Som Hr. [L] selv informere om at han ved at tilknytter sine måle instrumenter, konstatere at pkt. 2, 3, 6, og 7 er korrekte, så regner han med at grundene er retvisende for området ! Allerede ved punkt 3 og 6 fremkommer første ukorrektthed. Den af matriklen 3.00 m brede sti er ikke eksisterende. Havde hr.[L] fortsat med opmålingen ved punkt 1, 4, 5 og 8, vil han have observeret at disse punkter ikke var retvisende ifølge de faktiske forhold. Da der ligeledes er lavet udstykning vest for 2cr og 2cs og Hr. [L] fastholder at hele 2ac arealet vest for 2cr og 2cs ejes af parcel nr. 16. Ja så vil jeg fastholde at skel vest for 2cr og 2cs er nabo grund til udstykningen. Og i så fald skulle vest skel for 2cr og 2cs have været kontrol målt."

Som respons på klagers bemærkninger, anfører landinspektør L i sine bemærkninger af 19. maj 2017 bl.a.:

"... Jeg mener fortsat, at det er yderst tvivlsomt, at klager ikke skulle være bekendt med de fastlagte skel omkring hans ejendom allerede i efteråret 2010. I skrivelse af 6. december 2016 øverst på side 2, nævner klager selv det opsatte skilt med grunde til salg. Jeg har vedhæftet to bilag, hvor det ene viser hvorledes skiltet var udformet samt et billede der viser det opsatte skilt i marken. Ejendomme- ne [X-vej] 9 og 11 er vist med de to hvide firkanter, og ud fra skiltet er det tydeligt at se, at de knæk

som klager mener skellene oprindeligt skulle have haft for at følge hækkens placering ved [Landinspektørfirmaet R's] udstykning i 2009, ikke er realiseret. Der må rettes henvendelse til [Landinspektørfirmaet R], hvis dette skal belyses yderligere.”

Som respons på landinspektør L's bemærkninger af 19. maj 2017, anfører klager i sine bemærkninger af 23. maj 2017 bl.a.:

”Jeg er nødt til at påpege at Hr. [L] var velviden om at hele udstykningen der omkredser [X-vej] 9 og 11. er en del af et konkursbo. Hermed sagt at den 3 part (den konkurs ramte part) ikke kan berigtige noget over for hverken den ene eller anden part. Udover dette oplyser Hr. [L] i mail... at han endvidere af ”sin mand i marken” er oplyst at der er forhold omkring de 2 udstykkede grunde... der ikke stemmer overens vedr. jordareal m.m....

Hr. [L] anføre at sagen skal afvises da jeg jo bare kunne have sagt noget tidligere. Han anfører ligeledes at jeg var bevist om de fastlagte skel. Det kort som jeg og andre må forholde os til i klagesagen er det kort Hr. [L] har indberettet. Det kort er opstillet må jeg da som det naturligste i verden, da også formode bliver rettet til af, Landinspektøren. Som alle andre sager i samfundet er det vel ikke en gangbar undskyldning at den forulempede part ikke har været bevist om fejlen, såfremt han har en klar formodning om at fejlen rettes. Dette bliver han jo først bevist om ved mødet på kommunen i Nov. 2016. Og det fritager da slet ikke den part der har lavet fejlen. Det er landinspektøren der besidder autorisationen, uddannelsen og pligten til at sikre berørte parter. Som det fremgår at den tidligere skrivelse fra Ejendoms mægler i ..., så var det også at deres opfattelse, at den anlagte grund også repræsenterer de faktiske skelgrænser. Herunder hækkens knæk og parkerings lommerne.”

Den 14. juni 2017 afholdtes møde i nævnet. Klager A var mødt. Landinspektør L var mødt. Med udgangspunkt i de skriftlige bemærkninger afgav parterne deres mundtlige bemærkninger til sagen.

A forklarede, at han købte ejendommen i juni 2009. Da han endelig fik skødet på plads, fik han ingen oplysninger om skellene. Han opdagede først skellenes placering, da han i forbindelse med et møde med kommunen den 17. november 2016, blev præsenteret for et måleblad af 12. oktober 2010. Han havde indtil da haft den opfattelse, at skellet fulgte hækken, og at skellet stemte overens med de faktiske fysiske grænser på stedet.

Først efter mødet så han ændringskortet af 12. november 2009 udarbejdet af Landinspektørfirmaet R. Han forstår ikke, at landinspektør L ikke kontaktede ham tilbage i 2010, da L blev opmærksom på uoverensstemmelserne ved skelforholdene. I så fald kunne der være fundet en løsning på uoverensstemmelserne ved skelforholdene.

Kommunen har indrømmet, at de har lavet en fejl i forbindelse med sagsbehandlingen af udstykningen af området, og at de efterfølgende ikke kan gøre noget ved det. Problemet er, at grundene er for små til at parkere på, så ejerne er nødt til at parkere på vejarealet, som tilhører naboen.

L bemærkede, at det ud fra et af klagers billeder fra 2010 tydeligt kan ses, at de fysiske grænser såsom hæk ikke stemmer overens med skellene. Det var tydeligt i 2010, hvor han udstykkede nabogrundene på matr.nr. 2ac, at der var uoverensstemmelser i skelforholdene for klagers ejendom og dennes nabo (matr.nr. 2cs – X-vej 9). Bl.a. at hæk ved klagers ejendom var plantet i vejarealet og at den af Landinspektørfirmaet R optagne sti mellem klagers ejendom og naboejendommen ikke var anlagt fysisk og at belægningen med p-lommer lå uden for klagers ejendom. Han så dog ingen

grund til at kontakte klager, fordi der ikke kunne være opnået hævde over arealet. Det eneste nye skel, som han fastlagde i relation til klagers ejendom i forbindelse med sin videreudstyknings, var skellet for enden af stien mellem klagers ejendom og X-vej 9.

I forbindelse med udstykningen talte han med ejeren af X-vej 9 om indholdet af købsaftalen, og han ved, at der efterfølgende har været et møde mellem parterne, men at man ikke kunne blive enige om denne købsaftale og køb af jord. Der er ikke tinglyst noget i forhold til købsaftalen.

Landinspektørnævnet udtaler:

Landinspektør L har erkendt, at det i oktober 2010 var synligt, at der ikke var overensstemmelse mellem grænsen for klagers ejendom mod vest og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed.

Den udstykningsssag, som L udarbejdede, drejede sig om matr.nr. 2ac i sin helhed, uanset at det reelt alene var arealet øst for klagers ejendom, som blev videreudstykket, mens arealet vest for ejendommen blev betragtet som "restejeendommen", og uanset at L anvendte det i 2009 registrerede skel mellem matr.nr. 2cr og "restejeendommen" som grundlag for udstykningen.

L foretog ingen afmærkninger af skellet, men fastlagde skellet på sagens måleblad, hvor han foretog en transformation af det tidligere udarbejdede måleblad med skelpunkterne mod klagers ejendom, og orienterede ikke i den forbindelse de berørte ejere om, at han i forbindelse med udstykningen anvendte det registrerede skel, selv om det var synligt, at de faktiske forhold omkring skellet ikke svarede hertil.

Da skellets beliggenhed har betydning for udstyknings sagen, finder bekendtgørelse om matrikulære arbejder² § 4, stk. 2, anvendelse. L burde derfor have orienteret klager og ejeren af matr.nr. 2ac om den foreliggende væsentlige uoverensstemmelse, forinden han færdiggjorde udstyknings sagen og indsendte den til registrering for at få afklaret, om der var uenighed om skellets beliggenhed eller ønsker om at få fastlagt en bestemt grænse som skel. Landinspektør L har således ikke levet op til god landinspektørskik.

Under hensyn til at klagers ejendom var udstykket mindre end et år forud for videreudstyknings i 2010, og da der i tilfælde af tvist mellem klager og ejeren af matr.nr. 2ac om skellets beliggenhed herefter ikke kunne være tvivl om den retlige ejendomsgrænse, finder Landinspektørnævnet, at landinspektør L skal tildeles en irrettesættelse.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildeles en irrettesættelse.

Pia Dahl Højgaard

Hanne Kildal

Lars Birk Jensen

² Bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 1676 af 20/12/2013