

Om en landinspektørs rådgivning til at foretage en arealoverførsel i forbindelse med nybyggeri samt orientering af nabo

Typehusfirmaet F kontaktede landinspektør L i efteråret 2016 på vegne af klagerne A, og anmodede L om at foretage opmåling af koter på klagernes ejendom til brug for projektering af nyt hus og garage. I forbindelse med fremsendelse af koteplanen oplyste L, at hækken i det nordlige skel mod matr.nr. 219au ikke stemte med det registrerede skel, og at dette forhold skulle undersøges nærmere, før den nye bebyggelse kunne placeres i forhold til skel.

Da L i december 2016 af typehusfirmaet F blev anmodet om afsætning af hus og garage, orienterede han typehusfirmaet F om, at det var nødvendigt, at klagerne og ejeren af naboejendommen underskrev en erklæring om skellets beliggenhed. Da typehusfirmaet F rykkede for afsætning af huset, og da der ikke forelå nogen skelerklæring, kontaktede L naboen for at sikre sig, at der var enighed om skellets beliggenhed.

Efter bekendtgørelse om matrikulære arbejder¹ § 4, stk. 2, påhviler det i en situation som den foreliggende en landinspektør at give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig, før skellet afsættes. L var således forpligtet til at orientere ejeren af naboejendommen om den konstaterede uoverensstemmelse, og han har oplyst, at han også vejledte både klagerne og ejeren af naboejendommen om, at de i forbindelse med deres tiltræden af skelerklæringen og aftalen om arealoverførsel samtidig gav afkald på at gøre hævde gældende.

På denne baggrund er der intet grundlag for at kritisere landinspektør L's arbejde i forbindelse med fastlæggelse af skellet, og Landinspektørnævnet frifinder derfor L.

Landinspektør L blev frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0025/2017: A, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 3. juli 2018 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 20. december 2017 modtaget en klage fra A over landinspektør L,

A klager over, at L har rådgivet dem til at foretage en arealoverførsel i forbindelse med nybyggeri på klagernes ejendom, matr.nr. 219av ..., hvilket har medført omkostninger for dem på 20.000 kr. til landinspektør. Ud over merudgiften er klagerne utilfreds med arealoverførslen, da denne har resulteret i, at en påtænkt garage måtte flyttes til anden placering, hvilket har medført en ”skrå” indkørsel.

Det fremgår af sagen, at typehusfirma F på vegne af klagerne i efteråret 2016 anmodede L om at foretage opmåling af koter på klagernes ejendom til brug for projektering af ny helårsbolig samt garage. I forbindelse med fremsendelse af koteplanen oplyste L, at hækken i det nordlige skel mod matr.nr. 219au ikke stemte med det registrerede skel, og at dette forhold skulle undersøges nærmere, før den nye bebyggelse kunne placeres i forhold til skel.

¹ Nu bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 597 af 30/05/2018

Typehusfirma F oplyste i den forbindelse, at *"Vores kunde/bygherre vil selv kontakte jer direkte for nærmere bestilling af opgaven omkring afklaring af skel contra placering af hæk."*

Landinspektør L understregede den 21. december 2016 over for typehusfirma F, at forholdet omkring det nordlige skel ikke var afklaret, og at afsætningen bl.a. krævede, at følgende blev iagttaget:
"- at naboen mod nord, matr.nr. 219au, inden afsætning underskriver en erklæring om skellet mellem ejendommene anerkendes som vist på koteplanen. Dvs. at hækken ikke står i skel i den vestlige ende og at kanten af muren mod offentlig vej går ind over skellet."

Forud for afsætningen understregede landinspektøren igen i et brev den 4. januar 2017 til typehusfirma F, at det er *"...en betingelse for afsætning, at der er klarhed omkring skellets placering herunder, at begge naboer tiltræder en skelerklæring."*

Klagerne har bl.a. anført:

- 1. "Da vi i oktober 2017 [2016] blev gjort opmærksom på at hækken i skelet ved nordsiden ikke var placeret korrekt tog vi kontakt med naboen og oplyste dem om dette. Naboen fortalte os at de havde plantet hækken men hvis den ikke stod korrekt måtte vi bare ændre dette. Vi fortalte at vi ville bygge garage i skel og derfor var nød til at trække hækken op, hvilket de indvilgede i, mod at vi så plantede en ny før og efter garagebygningen. (på [øen Z] er et ord et ord) derfor ingen papir.*
- 2. Den 2. januar blev hækken opgravet og kørt væk af en entreprenør bestilt og betalt af os. Vi ringede til hvor nabo forinden og fortalte at det ville blive udført den dag så det ikke kom bag på dem. Da var der ikke tale om at de havde skiftet mening m.h.t. skelet, tvært imod var de glade på vores vegne at vi nu kunne komme i gang med vort byggeri.*
- 3. [L] ringer til os for at høre om vi havde naboens samtykke m.h.t. skel placering var vort klare svar Ja, for det var vi.*
- 4. Den 4. januar 2018 [2017] har [L] åbenbart været inde og tale med naboen om afsætning af skel pind og der gjort dem opmærksom på de havde vundet hævde på hækkens forkerte placering i forhold til det registrerede skel? (Dommer hører til i byretten)*
- 5. Vi forstår ikke hvorfor [L] ikke bare afsætter det registrere skel som det skulle være. Hækken var jo fjernet så han kunne komme til. (Hækken havde nok ikke været væk hvis naboerne ikke var enige vel.?)*
- 6. Vi har ikke set eller modtaget nogen skelerklæring, men derimod en erklæring på arialoverførsel og en stor regning samt naboer der ikke hilser på hinanden længere.*

Vi er ikke tilfreds med det arbejde eller mangel på samme at [L] har udført for os i denne sag. Registrerede skel skal være hvor den engang er afsat. Det ønsker vi sker."

De har videre anført, at de ikke er blevet afkrævet nogen skriftlig erklæring om skellets beliggenhed.

Landinspektør L har i forbindelse med klagesagen bl.a. anført:

”I starten af januar 2017 bliver Landinspektørfirmaet [R] rekvireret til at foretage afsætningen. Der medsendes dog ikke nogen underskrevet erklæring om skel – hvorfor [L] selv kontakter naboen den 4. januar 2017.

Naboen er ikke indforstået med, at det registrerede skel skal fastholdes som værende det gældende skel. Denne oplysning bliver derfor videregivet til [typehusfirma F] den 4. januar 2017.

Da [L] skal på ferie den 5. januar 2017, bliver det aftalt, at øvrige medarbejdere skal mødes med parterne og markere, hvor det registrerede skel ligger. Placeringen af det registrerede skel kan naboen dog ikke acceptere.

Den 5. og 6. januar 2017 drøfter [L] situationen telefonisk med naboen, bygherre samt [typehusfirma F]. [Typehusfirma F] fastholder, at der mandag den 9. januar 2017 skal være foretaget en afsætning, da det ellers vil koste bygherre øgede omkostninger. Deres folk samt materialer er allerede på vej til [øen Z].

[L] foreslår derfor, at bygherre indgår en frivillig aftale med naboen. Dette vælges på baggrund af følgende faktorer:

- At den fysiske brugsgrænse ikke følger det registrerede skel, og at naboen åbenlyst ikke vil acceptere det registrerede skels placering*
- Tidsfaktoren – Der er på nuværende tidspunkt kun ½ hverdag til at afklare skelforhold samt foretage afsætningen herunder forberedelse af denne*
- [Typehusfirma F] krav om kompensation*

Parterne bliver enige om, at det gamle skelpunkt mod den offentlige vej fastholdes, og at bagskellet rykkes lidt mod syd.

Den nye skellinje markeres med træpinde med farvet top.

Landinspektørfirmaet [R] udarbejder efterfølgende en erklæring om arealoverførsel af 5 m² fra matr.nr. 219av [...] til matr.nr. 219au [...] med tilhørende kortbilag, som bygherre og naboen tiltræder. Landinspektørfirmaet [R] modtager erklæringen med ejernes underskrifter lørdag den 7. januar 2017.

Det projekterede hus samt garage afsættes fredag eftermiddag den 6. januar 2017 og lørdag den 7. januar 2017, hvorefter afsætningsplan fremsendes til [typehusfirma F] og bygherre for godkendelse. Både bygherre og [typehusfirma F] godkender det afsatte, og at det er korrekt og efter aftale.

Den 16. januar 2017 møder bygherre op på Landinspektørfirmaets kontoradresse og forlanger, at aftalen med naboen skal annulleres, da afsætningen nu er udført og arealoverførslen ikke længere er nødvendig. Dette afviser [L], da arealoverførslen har været en forudsætning for den nu udførte afsætning og afsætningen er allerede taget i brug.

Den matrikulære arealoverførselssag udarbejdes den 17. januar 2017 og fremsendes til [K Kommune].”

Landinspektør L har bl.a. videre anført:

”Undertegnede landinspektør og medarbejdere i firmaet har gjort alt, hvad der var i deres magt for at sørge for, at projektet kunne gennemføres, herunder ekstraarbejde i weekenden samt arbejde under ferie.

Som landinspektør agerer man ikke kun på vegne af den ene part, men må vurdere skelforholdet fra en objektiv synsvinkel. Jeg anser det derfor som god landinspektørskik at kontakte naboen og selv forhøre mig om den påståede aftale og de nærmere omstændigheder omkring denne.

Den konkrete sag har efterfølgende givet anledning til en revurdering af vores arbejde i forbindelse med udarbejdelse af situationsplaner. Såfremt de fysiske forhold ikke stemmer med de registrerede oplysninger til skellet, indlægges det registrerede skel ikke i tegningsmaterialet.

Det sker desværre tit, at skelforhold negligeres med følgende store udfordringer i forbindelse med afsætning af projekterede bygninger. Dette er vi meget opmærksomme på, og denne sag er ingen undtagelse. Derfor har vi tidligt i sagsforløbet påpeget uoverensstemmelsen vedrørende det nordlige skel og efterfølgende præsenteret vores rekvirent samt bygherre for en mulig løsning, da der ikke forelå en skriftlig aftale mellem parterne. Både rekvirent og bygherre tilkendegiver skriftligt den 8. og 9. januar 2017, at den udførte afsætning med hensyn til mål og placering er som aftalt.”

Den 19. juni 2018 afholdtes møde i nævnet. Klagerne A var ikke mødt. Landinspektør L var mødt og afgav med udgangspunkt i de skriftlige bemærkninger sine mundtlige bemærkninger til sagen.

Landinspektør L forklarede bl.a., at han talte med klagerne og typehusfirma F flere gange under sagens forløb, hvor klagerne bl.a. understregede, at forholdet omkring skellet var afklaret, og at naboen var indforstået med, at det registrerede skel blev fastholdt. Ifølge klagerne var der således intet til hinder for, at garagen blev afsat i det registrerede skel.

Da der imidlertid ikke forelå nogen skriftlig erklæring herom, og da typehusfirma F rykkede for afsætningen, kontaktede han naboen den 4. januar 2018 om aftenen og forelagde ham sagen. Naboen gav også udtryk for, at sagen kunne løses i mindelighed, men naboen havde ikke opfattet forholdet således, at klagerne ville få rådighed over et areal på ca. 75 cm fra den tidligere hæk ind mod deres ejendom, og naboen gav udtryk for, at han ikke var indforstået med en sådan løsning.

Da klagerne var under pres fra typehusfirma F, blev der dog indgået et kompromis mellem klagerne og naboen om fastlæggelse af skellet, som begge var indforstået med, og presset på klager blev fjernet, da byggeriet kunne afsættes i weekenden. Herved kunne håndværkerne påbegynde arbejdet planmæssigt mandag morgen.

Efter hans opfattelse var klagerne bedre stillet med en arealoverførsel, end hvis sagen var løst via hævde. Skelerklæringen blev underskrevet efter, at han havde vejledt begge parter om, at de herved afskrev sig retten til at påberåbe sig hævde.

Umiddelbart efter afsætningen var foretaget, virkede klagerne tilfredse med den løsning, som var opnået med naboen, men efter nogle dage mødte klagerne op på hans kontor med ønske om at annullere erklæringen om skel, da huset nu var afsat. Klagerne havde ikke på noget tidspunkt indikeret, at

prisen på arealoverførslen var for høj. Det var først, da klagerne modtog regningen, at de gav udtryk for, at det var for dyrt.

L beklagede, at sagen var gået, som den var gået, men han mente sig forpligtet til at kontakte naboen, da der var uoverensstemmelse mellem matriklens oplysninger og ejendomsgrænsen på stedet.

Landinspektørnævnet udtaler:

I forbindelse med landinspektør L's opmåling af skellet mellem klagernes ejendom og naboejendommen matr.nr. 219au ..., konstaterede han, at der var uoverensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet (hækken) og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed.

Landinspektør L har oplyst, at han herefter blev kontaktet af klagerne, der oplyste, at de havde indgået en aftale med naboerne om skellet.

Da L i december 2016 af typehusfirmaet F blev anmodet om afsætning af hus og garage, orienterede han typehusfirmaet F om, at det var nødvendigt, at klagerne og ejeren af naboejendommen underskrev en erklæring om skellets beliggenhed. Da typehusfirmaet F rykkede for afsætning af huset, og da der ikke forelå nogen skelerklæring, kontaktede L naboen for at sikre sig, at der var enighed om skellets beliggenhed.

Efter bekendtgørelse om matrikulære arbejder² § 4, stk. 2, påhviler det i en situation som den foreliggende en landinspektør at give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig, før skellet afsættes. L var således forpligtet til at orientere ejeren af naboejendommen om den konstaterede uoverensstemmelse, og han har oplyst, at han også vejledte både klagerne og ejeren af naboejendommen om, at de i forbindelse med deres tiltræden af skelerklæringen og aftalen om arealoverførsel samtidig gav afkald på at gøre hævde gældende.

På denne baggrund er der intet grundlag for at kritisere landinspektør L's arbejde i forbindelse med fastlæggelse af skellet, og Landinspektørnævnet frifinder derfor L.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Pia Dahl Højgaard

Hanne Kildal

Lars Bakholt Pedersen

² Nu bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 597 af 30/05/2018