

Om en landinspektørs manglende nabounderretning samt manglende skelafmærkning

A og B klagede over landinspektør L i forbindelse med en matrikulær sag fra 2017, hvor L havde undladt at underrette eller inddrage klagerne. Herudover klagede de over manglende skelafmærkning.

L anførte, at han hverken inddrog eller underrettede A og B i forbindelse med den matrikulære sag, da han i forbindelse med en tidligere matrikulær sag fra 2016 havde konstateret, at de fysiske forhold i marken var i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets placering. Han oplyste også, at det ikke var muligt at afsætte skelmærker mod klagernes ejendomme på grund af områdets beskaffenhed i form af navnlig belægnings og fundamenter.

Landinspektørnævnet fandt, at landinspektør L burde have underrettet A og B jf. § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, og at L derfor havde handlet i strid med god landinspektørskik. Nævnet bemærker i den forbindelse, at L derimod ikke havde pligt til i medfør af § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder at inddrage naboejerne, før skellet blev fastlagt, eftersom L vurderede, at der ikke var tvivl om skellets rette beliggenhed.

L havde på målebladet indsendt til Geodatastyrelsen angivet, at han havde afmærket et skelpunkt med et jernrør, hvilket han imidlertid under sagen oplyste ikke var korrekt. Punktet var ikke afmærket.

Landinspektørnævnet fandt, at indsendelse af et måleblad med en misvisende oplysning af denne karakter var kritisabel og i sig selv i strid med god landinspektørskik.

Landinspektør L blev tildelt en irettesættelse.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0084/2019: A og B, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 9. juli 2021 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 10. november 2019 modtaget en klage fra A og B over landinspektør L fra Landinspektørfirmaet R.

Klagen vedrørte 3 matrikulære sager, henholdsvis U2016-[xxxxx], U2017-[xxxxx] og U2018-[xxxxx], som nævnet har indhentet hos Geodatastyrelsen og sendt til A og B.

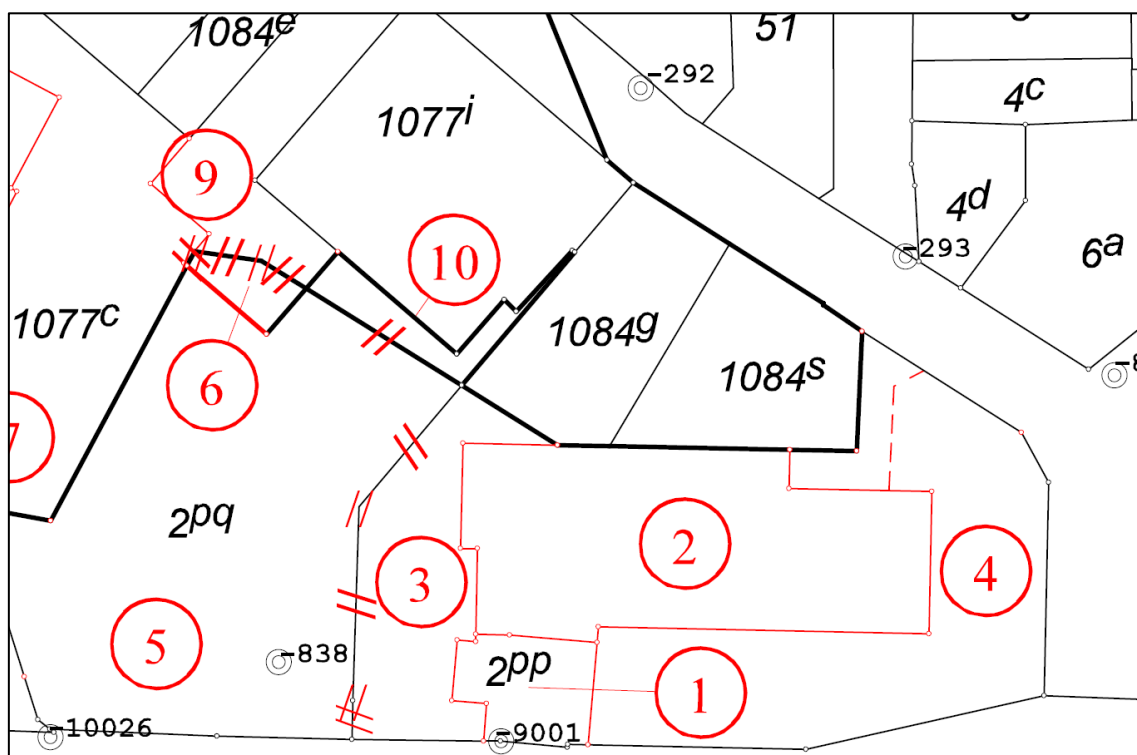
Denne kendelse vedrører alene den matrikulære sag U2017-[xxxxx].

A og B klager i forbindelse med den matrikulære sag U2017-[xxxxx] over L's manglende nabounderretning og -inddragelse samt manglende skelafmærkning.

Sagens omstændigheder

Som led i den matrikulære sag U2017-[xxxxx] foretog L i 2017 en udstykning og to arealoverførsler langs det vestlige og sydlige skel af A's ejendom matr.nr. 1084g ... og to udstykninger langs det

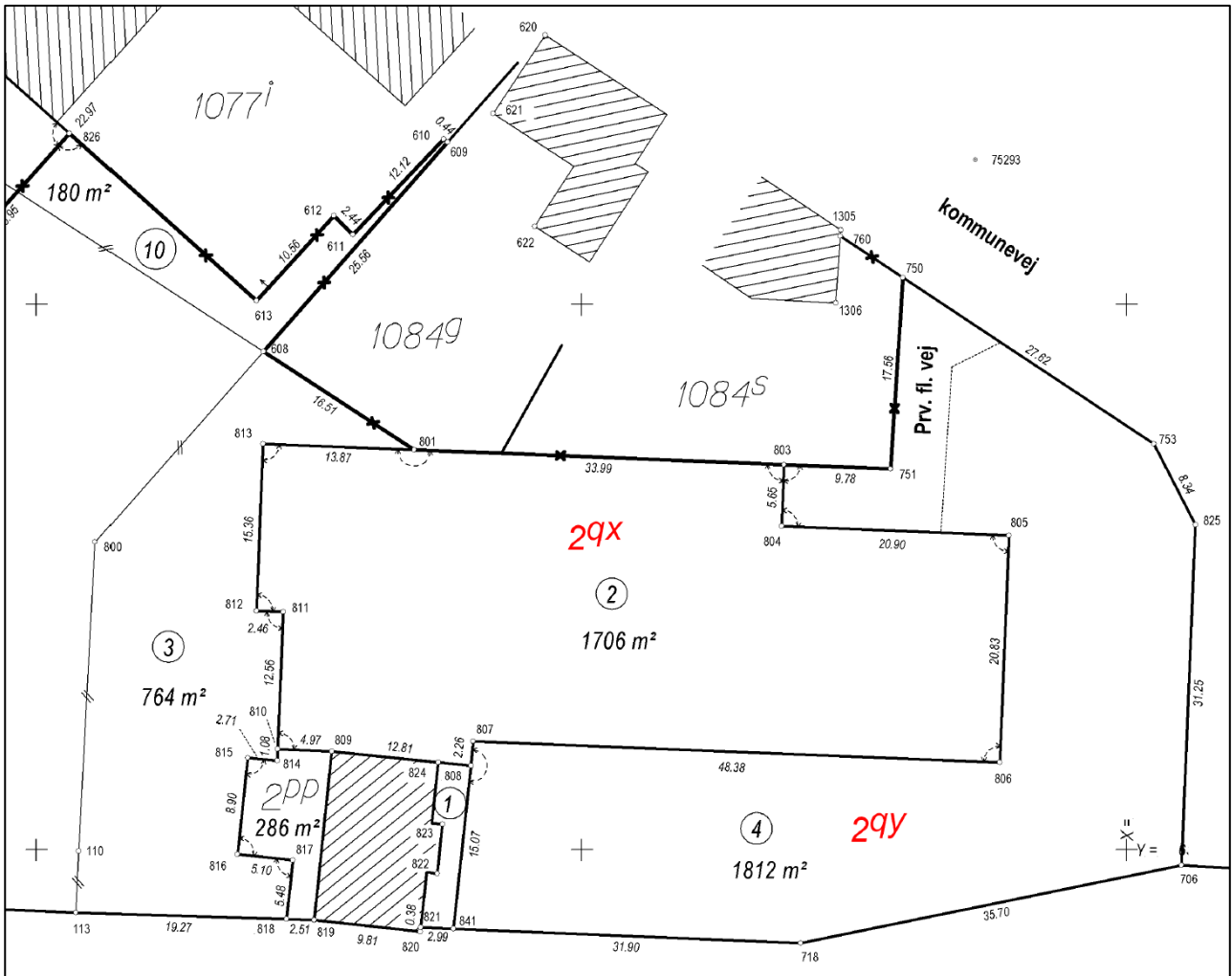
østlige og sydlige skel af B's ejendom matr.nr. 1084s De nye og ændrede ejendomme var en del af en større plan for byudvikling i området omkring klagerens ejendomme.



Figur 1: Udsnit af ændringskort af 26. oktober 2017 fra den matrikulære sag U2017-[xxxxx], der er udarbejdet af landinspektør L.

L har oplyst, at han hverken inddrog eller underrettede A og B i forbindelse med den matrikulære sag, da han i forbindelse med en tidligere matrikulær sag (U2016-[xxxxx]) havde konstateret, at de fysiske forhold i marken var i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets placering. Han har også oplyst, at det ikke var muligt at afsætte skelmærker mod klagerens ejendomme på grund af områdets beskaffenhed i form af navnlig belægninger og fundamenter.

Af sagens måleblad fremgår det, at det sydvestlige hjørne af A's ejendom matr.nr. 1084g er afmærket med et jernrør (skelpunkt 608). L har oplyst, at denne angivelse beror på en fejl, da der ikke blev sat et jernrør i punktet. Punktet blev heller ikke afmærket på anden vis.



Figur 2: Udsnit af måleblad af 26. oktober 2017 fra den matrikulære sag U2017-[xxxxx], der er udarbejdet af landinspektør L.

KOORDINATLISTE - system S34J							
Nr	Y	X	BEMÆRKNING	Nr	Y	X	BEMÆRKNING
20			Skelafm. Jernrør	809			Skel, bygningshjørne
21			Skel uden afm. - K	810			Skelafm. Jernrør
22			Skel uden afm. - K	811			Skel uden afm. - K
23			Skel uden afm. - K	812			Skel uden afm. - K
24			Skel uden afm. - K	813			Skel uden afm. - K
25			Skel uden afm. - K	814			Skelafm. Jernrør
40			Skel der slettes	815			Skelafm. Jernrør
42			Skel der slettes	816			Skelafm. Jernrør
44			Skel uden afm. - K	817			Skelafm. Jernrør
107			Skelafm. Jernrør	818			Skelafm. Jernrør
108			Skelafm. Jernrør	819			Skel, bygningshjørne
109			Skelafm. Jernrør	820			Skel, bygningshjørne
110			Skel der slettes	821			Skel uden afm. - K
111			Skelafm. Jernrør	822			Bygning, sten
112			Skelafm. Jernrør	823			Bygning, sten
113			Skelafm. Jernrør	824			Bygning, sten
140			Skel uden afm. - K	825			Skel uden afm. - K
305			Skel uden afm. - K	826			Skelafm. Jernrør
307			Skelafm. Jernrør	827			Skel uden afm. - K
608			Skelafm. Jernrør	828			Skelafm. Jernrør
609			Skel uden afm. - K	829			Skel uden afm. - K
610			Skel uden afm. - K	830			Skel uden afm. - K
611			Skel uden afm. - K	831			Skel uden afm. - K
612			Skel uden afm. - K	832			Skelafm. Jernrør
613			Skel uden afm. - K	833			Skel uden afm. - K
614			Skelafm. gl. Jernrør	834			Skel uden afm. - K
615			Skelafm. gl. Jernrør	835			Skel uden afm. - K
620			Bygning, sten	836			Skel uden afm. - K
621			Bygning, sten	837			Skel uden afm. - K
622			Bygning, sten	838			Skel uden afm. - K
706			Skelafm. Jernrør	839			Skelafm. Jernrør
718			Skelafm. Jernrør	840			Skelafm. Jernrør
750			Skel uden afm. - K	841			Skel uden afm. - K
751			Skel uden afm. - K	842			Bygning, sten
753			Skelafm. Jernrør	843			Bygning, sten
760			Skel uden afm. - K	844			Skel uden afm. - K
800			Skel der slettes	1305			Skel, bygningshjørne
801			Skel uden afm. - K	1306			Bygning, sten
803			Skel uden afm. - K	75285			MV - fikspunkt
804			Skel uden afm. - K	75293			MV - fikspunkt
805			Skel uden afm. - K	75392			MV - fikspunkt
806			Skel uden afm. - K	75393			MV - fikspunkt
807			Skel uden afm. - K	75394			MV - fikspunkt
808			Skel uden afm. - K	75839			MV - fikspunkt

Figur 3: Koordinatliste til målebladet fra den matrikulære sag U2017-[xxxxx] [koordinaterne er fjernet i denne anonymiserede kendelse].

Parternes synspunkter

Klagerne, A og B, har anført, at landinspektør L har afsat skellet mod deres ejendomme uden at underrette eller inddrage dem, selv om L burde have gjort dette, jf. § 4 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. De er uenige i L's påstand om, at det ikke har været muligt for ham fysisk at afmærke skellet mod deres ejendomme.

Landinspektør L har anført, at han ikke var i tvivl om, at ejendomsgrænsen var i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, jf. § 4, stk. 1, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, og at han af den grund ikke inddrog A og B i den matrikulære sag.

Landinspektørfirmaet R havde ikke foretaget afmærkning af skellet, da det for ham var klart, hvor skellet lå, og da det ikke var muligt at afmærke skellet ved A's og B's ejendomme.

Han er fortsat af den opfattelse, at han har handlet korrekt og i overensstemmelse med bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, idet han i forbindelse med tidligere opmålinger af området i 2013 og 2016 havde konstateret, at ejendomsgrænserne og det matrikulære skel ifølge matriklens oplysninger og matrikelkortet var sammenfaldende.

Han har i forbindelse med behandlingen af sagen i Landinspektørnævnet erkendt, at han fejlagtigt på målebladet har anført, at det sydvestlige skel hjørne for matr.nr. 1084g, punkt 608, var blevet afmærket med et jernrør. Punktet har ikke været afmærket og har ikke kunnet afmærkes.

Møde i nævnet

Den 1. juni 2021 afholdtes møde i nævnet, hvor klagerne, A og B, var mødt personligt, og hvor landinspektør L deltog via videoforbindelse (Skype), og hvor de hver især havde lejlighed til at supplere deres skriftlige indlæg.

A og B oplyste, at det var deres opfattelse, at landinspektørens arbejde var omfattet af reglen om afmærkning i § 27 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, da de nye ejendomme skulle anvendes til bebyggelse. De undrede sig derfor over, at de ikke var blevet inddraget i forbindelse med udstykningen, men først fik kendskab til sagen, da de kontaktede en anden landinspektør.

De anførte, at de burde være blevet inddraget forud for afmærkningen af skellet, idet hegnets placering i forhold til skellet på strækningen mellem punkt 612-613, jf. sagens måleblad, var uklart. De var uforstående over for L's påstand om, at landinspektøren ikke havde kunnet foretage afmærkning. De afviste et tilbud fra L om, at denne kunne foretage afmærkning nu, da det jo ikke længere var interessant, når arealet var blevet bebygget. Boligselskabets advokat havde oplyst dem om, at skellet lå 25 cm fra muren på strækningen mellem punkt 608 og 609. De pågældende punkter fremgik af sagens måleblad som værende afmærket med jernrør, men denne afmærkning var ikke sket på stedet, og de var heller ikke blevet gjort bekendt med afmærkningen.

Endeligt oplyste klagerne, at de havde taget kontakt til landinspektør L flere gange, men at de aldrig havde modtaget noget svar fra ham.

Landinspektør L oplyste, at han var sikker på, hvor skellet var, da han havde målt alle skellene op. Der blev foretaget opmåling allerede i april 2013, som lå til grund for den matrikulære sag U2016-[xxxxx].

Han havde sammenholdt hegn, fundamenter og øvrigt på stedet og konstateret, at der var sammenfald med forholdene på stedet og matriklens oplysninger. Det var hans opfattelse, at klagerne havde kendskab til forholdet, da de bl.a. rekvirerede deres egen landinspektør, som nåede til samme resultat. Han tillagde det ikke nogen betydning, at stadsingeniøren tidligere havde lavet en plan, idet planen ifølge hans vurdering ikke var et udtryk for, hvor skellet lå. Han havde alene taget udgangspunkt i de oplysninger om skellets placering, der fandtes i matriklen.

Han mente ikke, at han havde sagt, at skellet lå præcist i midten af muren/fundamentet. Dele af skellet/muren var utilgængelig ved opmålingen i 2013, og han kunne derfor ikke måle præcist på dele af strækningen. Der var i følge ham flere knæk på fundamentet.

Han havde fuld forståelse for klagernes utilfredshed med byggeriet. Det var aldrig rart med nybyggeri meget tæt på skel, men det er byggeloven og byggereglementet, der regulerede mulighederne for dette.

I forhold til skellet mellem punkt 612 og 613 fremgik det tydeligt af sagens måleblad, at dette ikke var afmærket. Han mente, at det var almindelig praksis hos Geodatastyrelsen, at det var tilstrækkeligt, at der blot blev angivet ”ingen afmærkning” eller ”afmærkning ikke mulig”. Han opfattede afmærkningen som tilstrækkelig, når sagen var godkendt af Geodatastyrelsen. Det var hans opfattelse, at Geodatastyrelsen burde have afvist sagen, såfremt den ikke var i orden.

Han medgiver, at han måske burde have orienteret naboerne om, at der var taget stilling til skellet. Hvis det var en fejl, så er det en fejl, han kan leve med. Men han tog det for givet, at alle vidste, hvor skellet lå.

Landinspektørnævnet udtaler

Efter § 27, stk. 3, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder¹ skal alle skel omkring en ny ejendom være afmærket, når ejendommen som hovedformål skal anvendes til bebyggelse, industri, idrætsanlæg, oplagsplads eller lignende.

Efter oplysningerne om den plan for byudvikling, der var i området, sammenholdt med indholdet af den matrikulære sag, herunder udstykning af delnr. 2 af matr.nr. 2pp ..., nu betegnet matr.nr. 2qx, og delnr. 4 af matr.nr. 2pp, nu betegnet matr.nr. 2qy, som grænser op mod klagernes ejendomme, finder Landinspektørnævnet, at udstykningerne er omfattet af bekendtgørelsens § 27, stk. 3. Der er derfor efter bestemmelsen krav om afmærkning af alle skel omkring de nye ejendomme, herunder det eksisterende skel mod klagernes ejendomme.

Landinspektørnævnet bemærker, at i en situation, hvor der er pligt til at foretage afmærkning i henhold til § 27, stk. 3, vil den omstændighed, at landinspektøren vurderer, at det ikke er fysisk muligt at foretage afmærkning af det eksisterende skel, ikke fritage ham fra pligten til at underrette naboerne jf. § 4, stk. 3, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder. En sådan underretning kan eksempelvis være ved påvisning af skellets beliggenhed på stedet, ved anbringelse af midlertidig afmærkning eller ved fremsendelse af et måleblad.

Formålet med underretningen er navnlig, at naboerne er informeret om skelfastlæggelsen forud for den planlagte udnyttelse af en ny tilgrænsende ejendom, hvilket skal medvirke til at forebygge uenighed om skellet.

Da L har erkendt, at han ikke har foretaget en sådan underretning om skelfastlæggelsen, må han anses for at have handlet i strid med god landinspektørskik. Dette gælder, uanset at L vurderede, at der ikke var tvivl om skellets rette beliggenhed.

Landinspektørnævnet bemærker, at landinspektøren derimod ikke havde pligt til i medfør af § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder at inddrage naboerne, før skellet blev fastlagt, da han vurderede, at der ikke var tvivl om skellets rette beliggenhed.

¹ Dagældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder – BEK nr. 1676 af 20/12/2013, og nugældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder – BEK nr. 1892 af 09/12/2020

L har på målebladet indsendt til Geodatastyrelsen angivet, at han har afmærket skelpunkt 608 med et jernrør, hvilket han imidlertid under sagen har erkendt ikke var korrekt. Punktet er ikke afmærket.

Landinspektørnævnet finder, at indsendelse af et måleblad med en misvisende oplysning af denne karakter er kritisabel og i sig selv i strid med god landinspektørskik.

Landinspektørnævnet tildeler på denne baggrund landinspektøren en irettesættelse.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildeles en irettesættelse.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Poul Moesgaard