

Om en landinspektørs handlemåde i forbindelse med inddragelse af grundejer ved en skelfastlæggelse

Landinspektør L blev rekvireret af ejeren af matr.nr. 4o til at forestå en overførsel af areal fra matr.nr. 4cn til 4o, og i den forbindelse skulle skellet mod klager A's ejendom, matr.nr. 4p, fastlægges.

I maj 2019 modtog klager et brev fra L – vedlagt en skelerklæring. I brevet blev klager anmodet om at tage stilling til skellets beliggenhed og L anførte, at alternativet til en underskrevet skelerklæring ville være en skelforretning. Efterfølgende, i september 2020, fandt A et gammelt skelrør under 10 cm muld nær den fastlagte skellinje og rettede af den årsag henvendelse til landinspektør L med en anmodning om at få målebladet tilrettet i overensstemmelse med den nye oplysning. L var dog ikke indstillet på at foretage en ændring i sagen, men tilbød at fjerne det pågældende skelrør med henvisning til, at skelrøret stod et sted, hvor der ifølge ejendommens måloplysninger ikke burde stå et skelrør.

A's klage over L var således foranlediget af, at landinspektøren havde undladt at inddrage det fundne jernrør i sin vurdering af skellets beliggenhed, hvilket bevirkede en arealmæssige reducere af klagers ejendom.

Landinspektør L anførte, at han havde udført et grundigt arbejde i forbindelse med skelfastlæggelsen, hvor han blandt andet undersøgte skelforholdene med metaldetektor og tog stilling til alle parternes oplysninger om skellets beliggenhed.

Landinspektørnævnet fandt, at landinspektør L – allerede inden fremsendelsen af sit brev med erklæring om godkendelse af skel til parterne – havde taget stilling til skellets beliggenhed. Nævnet vurderede således, at klager ikke reelt havde haft mulighed for at udtale sig inden fastlæggelsen af skellet, jf. § 4, stk. 2 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. Efter en samlet vurdering fandt nævnet, at L havde handlet i strid med god landinspektørskik.

Landinspektør L blev pålagt en bøde på 5.000 kr.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0093/2020: A, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 7. marts 2022 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 3. september 2020 modtaget en klage fra A over landinspektør L.

Klagen vedrører en mulig fejl begået af L i forbindelse med en skelafmærkning mod klagers ejendom, som blev mindre på grund af landinspektørens arbejde. Klager har bl.a. oplyst, at han har orienteret landinspektøren om en eksisterende skelpæl, som landinspektøren ikke har ladet indgå i sin vurdering af skellets beliggenhed. Han vil gerne have, at landinspektøren retter sagen til i overensstemmelse med skelpælens placering, hvilket landinspektøren har afvist.

Sagens omstændigheder

Landinspektør L blev rekvireret af ejeren af matr.nr. 4o ... til at overføre en del af ejendommen matr.nr. 4cn ... til matr.nr. 4o smst.

I den forbindelse skulle skellet mod klagers ejendom matr.nr. 4p ... fastlægges. L rettede henvendelse til samtlige naboer for at indhente skelertilklæringer fra ejerne af de tilgrænsende ejendomme.

I et brev af 11. maj 2019 til klager fra L fremgår bl.a. følgende:

"I forbindelse med projektering af byggeri på Deres nabos ejendom, [X-vej 38], skal skellene bestemmes. Mange gamle ejendomme er ikke fastlagt ved mål og det er et problem som også denne gamle ejendom deler med sine naboer. Det er i alles interesse, at matrikeloplysningerne opdateres. Jeg har fundet nogle gamle jernrør, hegn og bygningshjørner som jeg har målt som grundlag for mine beregninger af skellene omkring ejendommen.

I henhold til Bekendtgørelse om matrikulære arbejder nr. 148 år 2019 §4 stk. 2 skal jeg bede Dem tilkendegive om De erklærer Dem enig med mig om skellets beliggenhed som vist i vedhæftede rids (bagsiden af vedlagte skelertilklæring).

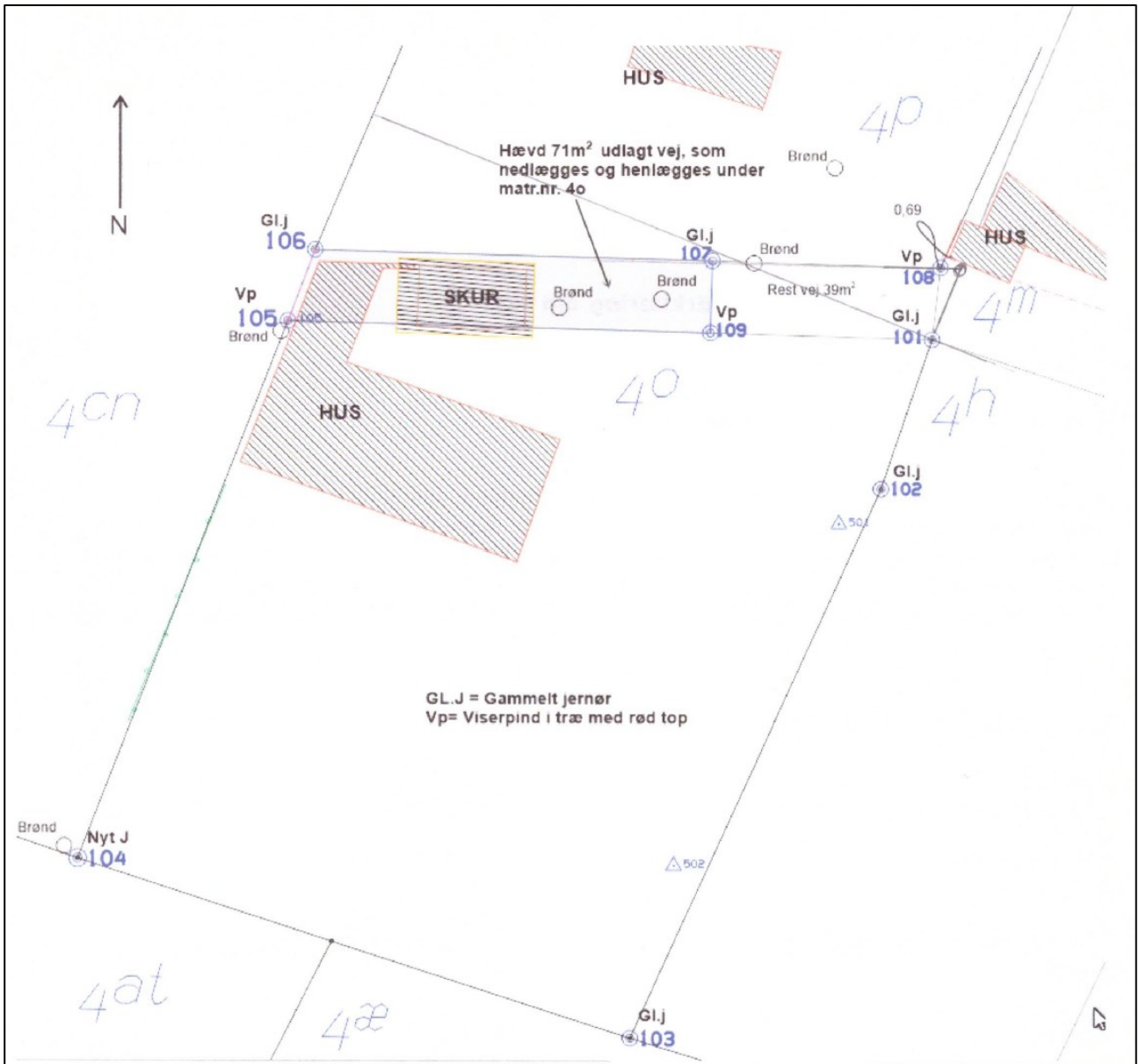
Jeg anmoder Dem om, at gennemlæse vedhæftede skelertilklæring og omstående rids, besigtige de relevante punkter i marken og herefter tilkendegive Deres stillingtagen. Så frem De erklærer Dem uenig med mig, kan sagen henvises til skeltilforretning. Hvis De erklærer Dem enig bedes De underskrive vedhæftede skelertilklæringen og sende den til mig."

Klager underskrev erklæring om skel den 10. juni 2019 sammen med øvrige ejere. På skelertilklæringen for matr.nr. 4m ... har ejeren skrevet følgende bemærkning:

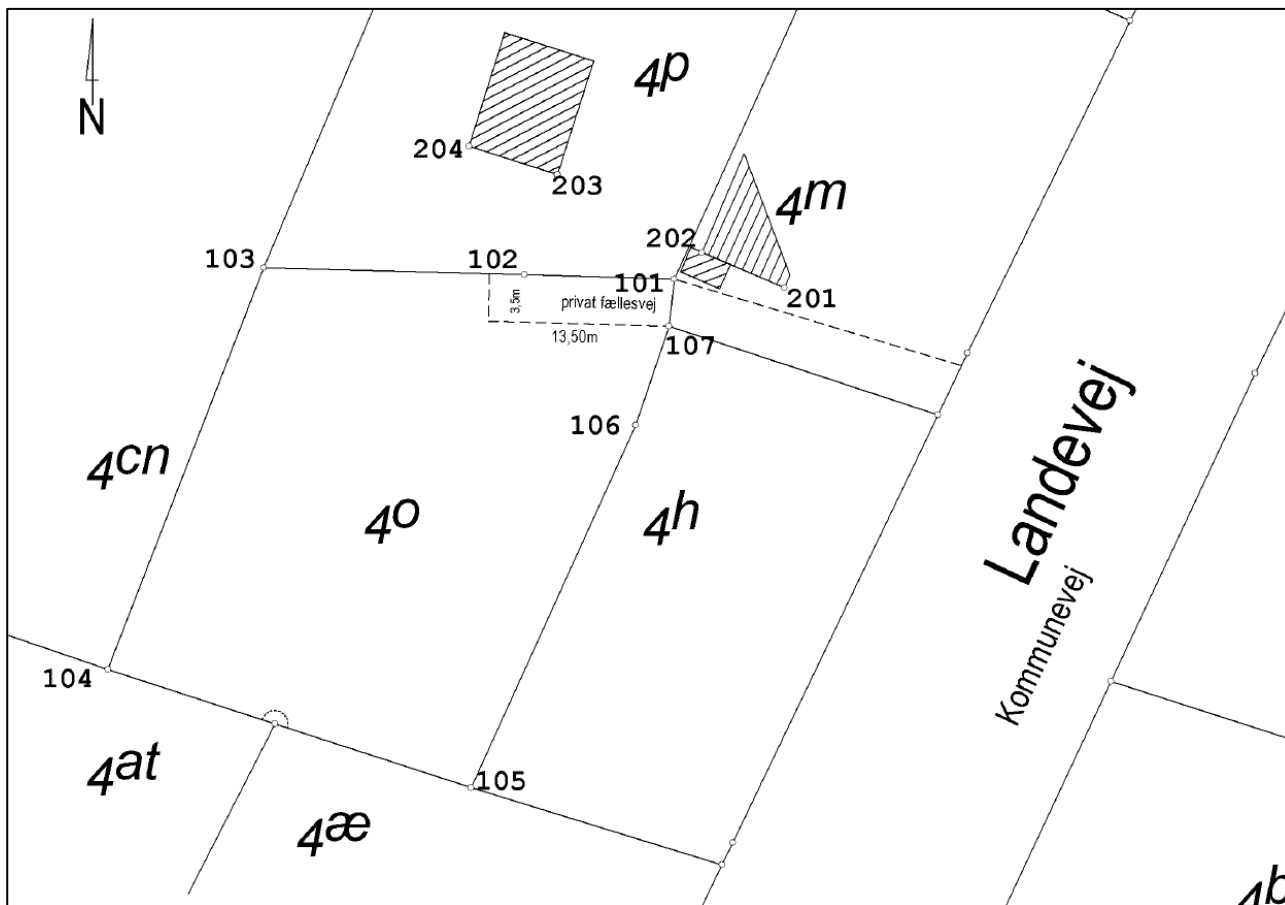
"Vi har ikke viden til at se om disse punkter er rigtige, men ej heller 70.000 dkr, som du siger det koster at henviser til skeltilforretning. Skakmat."

Den 2. september 2020 fandt klager et gammelt jernrør med skelmærke under 10 cm muld ca. en meter fra en jernstolpe, som L havde anvendt til fastlæggelse af skellet mod klagers ejendom. Jernstolpen var beliggende ca. 20-30 cm fra den fastlagte skellinje.

Klager rettede efterfølgende henvendelse til L og anmodede om, at målebladet blev tilrettet i overensstemmelse med den nye oplysning. L var ikke indstillet på at ændre i sagen, men tilbød at fjerne det fundne skelrør. Landinspektøren henviste herved til, at skelrøret stod et sted, hvor der ifølge ejendommens måloplysninger ikke burde stå et skelrør. Den matrikulære sag blev sendt til kommunen den 26. august 2020 med godkendelse den 30. oktober 2020. Den blev efterfølgende indsendt til Geodatastyrelsen til registrering den 28. december 2020.



Figur 1: Rids over skelforholdene udarbejdet af landinspektør L, som klager modtog sammen med brev af 11. maj 2019.



Figur 2: Udsnit af måleblad af 8. marts 2021 fra den matrikulære sag U2020-[xxxx], der er udarbejdet af landinspektør L.

Parternes synspunkter

Klager, A, har anført, at han fra begyndelsen af sagen er blevet misinformeret af landinspektør L, da denne ikke har lavet et tilstrækkeligt grundigt forarbejde. Dette har resulteret i, at landinspektøren har afsat et nyt skel, der ikke ligger, hvor det oprindelige skel lå, hvilket har reduceret arealet af hans matrikelnummer.

Han fandt en gammel skelpæl, som landinspektøren ikke havde taget højde for ved sin fastlæggelse af skellet, og gjorde landinspektøren opmærksom på dette. Han vil gerne have, at landinspektøren retter fejlen således, at skellet får sin oprindelige placering.

Han har i forbindelse med den matrikulære sag følt sig presset af landinspektøren.

Landinspektør L har anført, at han har udført sit arbejde grundigt og samvittighedsfuldt. Han undersøgte bl.a. skelforholdene grundigt med en metaldetektor. Naboerne og den oprindelige ejer af matr.nr. 4o blev fundet og hørt i forhold til fastlæggelse af skellet.

Han er forbavset over, at klager har følt sig presset til at skrive under på skelerklæringen.

Møde i nævnet

Den 14. september 2021 afholdtes møde i nævnet, hvor klager, A, deltog via videoforbindelse (Skype), og hvor landinspektør L var mødt, og hvor de hver især havde lejlighed til at supplere deres skriftlige indlæg.

Landinspektør L oplyste, at han var blevet rekvireret af ejeren af matr.nr. 4o ... til at berigtige [skellet ved] dennes ejendom. Han havde ikke noget økonomisk forhold til rekvirenten udover selve den matrikulære sag.

I forbindelse med hans undersøgelse af rekvirentens ejendom var det tydeligt, at der var sket en skelforandring på stedet. Matriklens oplysninger stemte ikke overens med de fysiske forhold på stedet. Garagen og en del af tilbygningen lå bl.a. på et areal, som var udlagt som adgangsvej for en bagvedliggende mark. Det betød bl.a., at han skulle nyopmåle ejendommen og foretage en ejendomsberigtigelse. Da der lå bygninger på et vejareal, skulle der også i den matrikulære sag nedlægges vej.

I forbindelse med udarbejdelsen af sagen havde han inddraget ejerne af naboejendommene, herunder klager, for bl.a. at få afklaret hævds spørgsmål.

Han oplyste at, han på baggrund af de opmålinger, han havde foretaget, var ret sikker på skellets beliggenhed. Hvis klager havde en anden mening om skellets placering, mente han ikke, at han ville kunne afmærke skellet. Han kunne derfor ikke se andre muligheder for klager, end at der skulle rekvireres en skelforretning, såfremt klager ikke ville skrive under på skelklæringen.

Der var tvivl om skellenes beliggenhed, fordi skellene ikke var nyopmålte, og fordi skellene var over 100 år gamle. Der var ingen mål til skellene, og det, der fremgår af de historiske matrikelkort, stemte ikke overens med det, der fremgik i marken.

Han oplyste, at skellene er opmålt omkring 1850'erne, hvis de da overhovedet er blevet målt. Matriklens oplysninger er derved meget mangelfulde. Han var nødt til at rette sig efter de forhold, der fremgik i "marken".

Han fandt et jernrør i jorden omkring punkt 108, jf. det rids, der var vedlagt i brevet til klager af 11. maj 2019. Han undrede sig over jernrøret, men han oplyste, at det ikke var et skelrør.

Han forklarede, at han umiddelbart allerede, da han sendte brevet af 11. maj 2019 til klager, havde lagt sig fast på skellets placering.

I brevet til klager af 11. maj 2019 har han henvist til bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, stk. 2. Han kunne ikke se, at skellet kunne fastlægges andre steder, end hvor han havde foretaget afmærkning, da han udarbejdede sagen. Han mente således, at hans vurdering var korrekt, hvilket var baggrunden for formuleringen i brevet til klager.

Han var i tvivl om, i hvilket omfang klager blev inddraget i skelfastlæggelsen i forbindelse med opmålingen på stedet. Han kan ikke huske, om klager var med til at udpege jernrørene for ham. Han mente dog, at nogle måtte have gjort ham opmærksom på disse, da han bl.a. ikke havde forventet at finde så mange store jernrør på stedet. Han oplyste, at punkt 106, jf. det rids, der var vedlagt i brevet til klager af 11. maj 2019, nærmest var ufremkommeligt på grund af buskads. Ved punkt 107, som

på ridset er angivet med gammelt jern, havde han ikke forventet at finde noget, da der ikke skulle have været et punkt i dette område.

Han oplyste, at brevet til klager af 11. maj 2019 ikke er et standardbrev – han har ikke noget standardbrev. Men det er standard for ham i en matrikulær sag at skitsere, hvordan en aktuel situation ser ud, og vise, hvor han mener, skellet går. Han hører på, hvad de pågældende grundejere oplyser om skellets beliggenhed. I den konkrete sag har han ikke hørt nogen bestride hans opfattelse af skellets beliggenhed, før klager oplyste, at han ikke havde iagttaget et skelrør, som klager havde fundet. Han mente dog fortsat, at dette skelrør ikke gav anledning til at ændre hans skelfastlæggelse, da det står et sted, hvor der ikke skal stå et skelrør. Der er intet knæpunkt i skellinjen, hvor skelrøret står og ingen dokumentation om skelrøret, jf. matriklens oplysninger. Han har over for klager oplyst, at han ville fjerne det pågældende skelrør, fordi skelrøret er misvisende. Han har været ude på stedet og se skelrøret længe efter, at klager fandt det.

Han forklarede, at det i forbindelse med den matrikulære sag havde været svært at få kontakt til naboerne, da flere af ejerne bl.a. ikke bor i området. Klager var den eneste, der var nem at få kontakt med, og han syntes, at de havde haft et godt samarbejde i forbindelse med opmålingen af skellet.

I de breve, han har sendt til grundejerne vedrørende den matrikulære sag, har han vedlagt et rids over skelforholdene. Han forklarede, at der var forskel på ridsene i de forskellige breve, fordi der var gået tid imellem, at han havde fået afsendt brevene. Han mente dog ikke, at forskellene var meningsforstyrrende for sagen. Det, som den pågældende ejer har skullet taget stilling til, har fremgået af det vedlagte rids i brevet til ejeren.

A forklarede, at landinspektør L var kontant og pressede på for, at han skulle skrive under på erklæringen om skel, da det ikke kunne være anderledes. Under sagen havde han talt med L om, hvorvidt han selv burde rekvirere en landinspektør til at varetage sine interesser, da L var rekvireret af naboen. L forklarede ham dog, at han var uvildig i den aktuelle situation, og at man skulle se på de faktiske forhold på stedet.

L oplyste, at hvis han ikke skrev under på erklæringen, så ville det koste ham 35.000 kr. til en skelforretning. Han har dog senere erfaret, at beløbet er afhængig af ens indkomst, men dette oplyste L ikke.

Klager oplyste, at han den 2. september 2020 efter at have skrevet under på erklæringen fandt en skelpæl ved hjørnet af en stor sten. Efter hans overbevisning er stenen blevet lagt der med henblik på at markere skellet. Han forklarede, at den fundne skelpæl står ca. en meter fra punkt 107 mod punkt 109, jf. ridset i brevet af 11. maj 2019 fra L.

Han ringede til L samme dag, som han havde fundet skelpælen, og oplyste, at han havde fundet en skelpæl, som ikke står der, hvor L havde afsat skellet. Han bad L om at komme forbi og se skelpælen og lave sagen om. I telefonsamtalen svarede L, at han ikke ville lave sagen om, men at han ville komme og fjerne skelpælen.

Han følte ikke, at han var blevet ført bag lyset af landinspektøren, men han havde ikke samme klarhed over situationen, da han underskrev erklæringen om skellet, som han har nu efter at have fundet skelpælen.

Han mente, at der burde blive afsat en skelpæl i det sydøstlige hjørne af hans ejendom. Dette mente L dog umiddelbart ikke.

Landinspektørnævnet udtaler

Landinspektørnævnet behandler klager over, at en praktiserende landinspektør eller en landinspektørassistent med beskikkelse ved udøvelsen af sin virksomhed har tilsidesat de pligter, som stillingen medfører, jf. § 9 a i landinspektørloven¹ og § 7 i bekendtgørelse om Landinspektørnævnet². Nævnets kompetence omfatter efter praksis også klager over forsømmelse ved udførelse af arbejder, som almindeligt og naturligt udføres af landinspektører.

Nævnet kan ikke tage stilling til, om en landinspektør har afsat et skel korrekt. Nævnet kan heller ikke tage stilling til gyldigheden af en aftale om et skels beliggenhed.

Nævnet afviser derfor den del af klagen, der vedrører, om skellet er fastlagt korrekt, og den del, der vedrører, om oplysningerne om klagers fund af et gammelt skelrør efter landinspektør L's skelfastlæggelse har betydning for gyldigheden af den erklæring om skel, som klager har underskrevet. Spørgsmål om gyldigheden af en skelerklæring må i givet fald indbringes for domstolene.

Hvis ejendomsgrænsen på et sted ikke er i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, eller der er tvivl om skellets rette beliggenhed, skal en landinspektør give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig, før skellet afsættes, jf. § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Det fremgår af sagen, at landinspektør L på baggrund af måloplysningernes alder vurderede, at parterne skulle inddrages i skelfastlæggelsen, jf. bekendtgørelse om matrikulære arbejder³ § 4, stk. 2. Det fremgår også, at landinspektør L ved fremsendelse af et brev inddrog bl.a. klager i spørgsmålet om skellets beliggenhed, da der kunne være tvivl om dette på grund af måloplysningernes alder og kvalitet. Han henviste i brevet til § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. Til brevet var vedhæftet en skelerklæring og et rids med landinspektørens fastlæggelse af skellet. Klager blev i brevet anmodet om at tilkendegive, om klager kunne erklære sig enig i skellets beliggenhed som vist på ridsen. Det fremgik videre af brevet, at såfremt klager erklærede sig uenig, ”kan sagen henvises til skelforretning”.

Efter en samlet vurdering af indholdet af landinspektørens brev og dennes fremgangsmåde samt hans forklaring på mødet finder Landinspektørnævnet, at landinspektøren - allerede inden fremsendelsen af sit brev med erklæring om godkendelse af skel til parterne, hvor han henviste til § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder – havde taget stilling til skellets beliggenhed, og at han dermed reelt ikke gav klager lejlighed til at udtale sig forud for sin fastlæggelse af skellet. Dette understreges også af klagers oplysning om, at landinspektøren over for ham oplyste, at det ville koste klager 35.000 kr. til afholdelse af en skelforretning, hvis han ikke erklærede sig enig med landinspektøren.

Landinspektørnævnet finder, at landinspektøren på den baggrund har overtrådt god landinspektørskik.

¹ Bekendtgørelse af lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr. 680 af 17/06/2013

² Bekendtgørelse om Landinspektørnævnet - BEK nr. 704 af 17/06/2013

³ Dagældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 148 af 19/02/2019, og nugældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 1892 af 09/12/2020

Parterne har været uenige om, hvorvidt landinspektøren har foretaget afsætning af de skelmærker, som fremgår af målebladet. Da der således står påstand mod påstand på dette klagepunkt, kan Landinspektørnævnet ikke bevismæssigt tage stilling til dette klagepunkt, som derfor afvises.

Efter en samlet vurdering, hvor navnlig indgår grovheden af tilsidesættelsen af § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, pålægges L en bøde på 5.000 kr.

Thi bestemmes:

Landinspektør L pålægges en bøde på 5.000 kr.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Poul Moesgaard