

Om en landinspektørs manglende underretning og manglende afmærkning i forbindelse med udstykning

Landinspektør L fra Landinspektørfirma R blev i foråret 2019 rekvireret til at foretage en udstykning. Landinspektøren foretog selv opmålingen og skønnede, at der var overensstemmelse mellem matriklens oplysninger og forholdene på stedet.

Landinspektøren erkendte, at han ikke havde foretaget naboorientering i henhold til § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Landinspektørfirma S foretog efterfølgende en bygningsafsætning på den nye ejendom. Klager A blev opmærksom på, at bygningen var placeret tæt på hans hæk. A rettede henvendelse til Landinspektørfirma R og erfarede, at Landinspektørfirma R havde foretaget en udstykning uden nabohearing. Landinspektør L oplyste, at da han indsendte den matrikulære sag til Geodatastyrelsen, var skelpunkt 4 ikke afmærket, selv om dette fremgik af målebladet. Skelpunktet blev først afmærket efterfølgende.

Nævnet fandt, at landinspektør L havde tilsidesat sin pligt til underretning i henhold til § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. Nævnet fandt, at det var kritisabelt og i strid med god landinspektørsik, at indsende et måleblad med misvisende oplysninger, da skelpunkt 4 ikke var afmærket, selv om dette fremgik af målebladet. Efter karakteren og omfanget af de fejl, som landinspektøren havde begået, sammenholdt med, at han tidligere er blevet pålagt en bøde af nævnet, blev landinspektøren pålagt en bøde.

Landinspektør L blev pålagt en bøde på 5.000 kr.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0097/2020: A, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 14. juni 2022 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 29. oktober 2020 modtaget en klage fra A over landinspektør L fra Landinspektørfirma R.

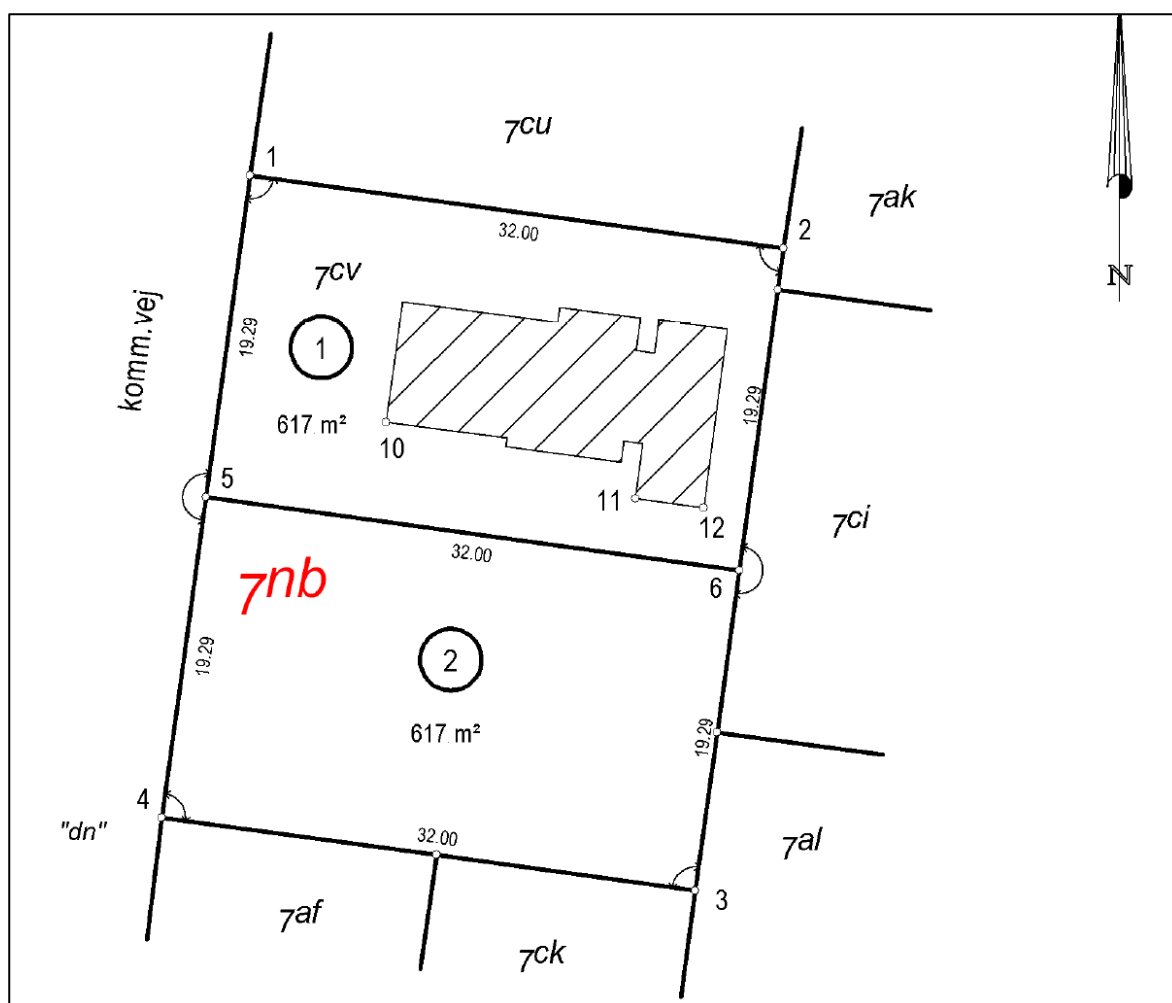
A klager over, at Landinspektørfirma R i forbindelse med udstykning af en naboejendom har undladt at sætte en skelpæl mod hans ejendom matr.nr. 7af ..., og at Landinspektørfirma R ikke har orienteret ham om skellets placering mod hans ejendom.

Sagens omstændigheder

Landinspektør L blev i foråret 2019 rekvireret af ejeren af matr.nr. 7cv ..., til at foretage en udstykning af dennes ejendom. Landinspektøren foretog selv opmålingen og skønnede, at der var overensstemmelse mellem matriklens oplysninger og forholdene på stedet. Den matrikulære sag blev udarbejdet og indsendt til Geodatastyrelsen til registrering. Det fremgår af det indsendte måleblad, dateret den 7. maj 2019, at skellene omkring den nye ejendom matr.nr. 7nb ..., blev afmærket med jernrør med skeltegn.

Efter sagens registrering foretog en landinspektør fra Landinspektørfirma S en bygningsafsætning på den nye ejendom. Da klager, A, der som nævnt er ejer af matr.nr. 7af ..., blev opmærksom på, at den nye bygning var placeret tæt på hans hæk, rettede han henvendelse til Landinspektørfirma R og erfarede, at Landinspektørfirma R havde foretaget en udstykning uden naboorientering, at Landinspektørfirma R havde undladt at afmærke skellet mod hans ejendom, og at skellet var fastlagt ca. 30-40 cm inde i indkørslen på hans ejendom.

Klager A havde herefter en dialog med flere af landinspektør L's kollegaer i Landinspektørfirma R, som beklagede, at han ikke var blevet inddraget/orienteret i forbindelse med fastlæggelsen af skellet mod sin ejendom. Det blev samtidig tilkendegivet, at Landinspektørfirma R i øvrigt ikke kunne gøre noget, da sagen var godkendt hos Geodatastyrelsen, hvortil kommer, at det er den landinspektør, der havde foretaget bygningsafsætningen, som har ansvaret for, at huset er placeret rigtigt i forhold til skellet.



Figur 1: Udsnit af måleblad af 7. maj 2019 fra den matrikulære sag U2019-[xxxx], der er udarbejdet af landinspektør L.

KOORDINATLISTE - system DKTM3			
Nr	E	N	BEMÆRKNING
1			Jernrør med skeltegn
2			Jernrør med skeltegn
3			Jernrør med skeltegn
4			Jernrør med skeltegn
5			Jernrør med skeltegn
6			Jernrør med skeltegn
10			Bygningshjørne
11			Bygningshjørne
12			Bygningshjørne

Figur 2: Koordinatliste til målebladet fra den matrikulære sag U2019-[xxxx] [koordinaterne er fjernet i denne anonymiserede kendelse].

Parternes synspunkter

Klager, A, har anført, at han i oktober 2020 gjorde Landinspektørfirma R opmærksom på problematikken, men at Landinspektørfirma R har vist manglende vilje til handling, hvilket bl.a. har medført, at der på den nye ejendom matr.nr. 7nb er blevet bygget for tæt på skellet mod hans ejendom. På trods af flere henvendelser fra ham til Landinspektørfirma R har landinspektørfirmaet undladt at sætte en skelpæl mod hans ejendom.

Landinspektørfirma R har oplyst, at firmaet ikke kan gøre mere for at løse sagen, idet den matrikulære sag er blevet registreret ved Geodatastyrelsen. Han undrer sig over, at Landinspektørfirma R ikke har villet lukke sagen på en ordentlig måde, selv om firmaet har indrømmet at have begået fejl. Efter hans opfattelse har Landinspektørfirma R fralagt sig ansvaret og lagt dette over på Landinspektørfirma S, som har foretaget bygningsafsætningen på den nye ejendom.

Landinspektør L har anført, at skellet ved den nye ejendom matr.nr. 7nb blev afsat den 26. marts 2020, og at den pågældende landmålingstekniker ved en fejl forsømte at afsætte skellet mod klagers ejendom.

Skellet mod klagers ejendom blev forsøgt afsat den 13. oktober 2020, men på grund af tvivl om, hvorvidt skellet var blevet fastlagt korrekt, blev sagen overdraget til landinspektør L's kollega, landinspektør M, for at få andre øjne på sagen og for at overholde firmaets interne procedurer i sådanne sager. Herefter var landinspektør L ikke involveret i sagsgangen.

De manglende skelrør blev afsat den 15. december 2020.

Han har anført, at det ikke skal opfattes således, at Landinspektørfirma R ikke vil vedstå sig de fejl, som er foretaget i virksomhedens regi. Den matrikulære sag er dog registreret hos Geodatastyrelsen og kan derfor ikke ændres. Klager er derfor blevet opfordret til at indgå en mindelig aftale med den nye nabo eller til at rekvirere en skelforretning, der kan be- eller afkræfte skellets placering.

Møde i nævnet

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

Landinspektør L oplyste, at han i sommeren 2019 blev rekvireret af B, der er ejer af matr.nr. 7cv Da det var midt i en ferieperiode, tog han undtagelsesvist selv ud på ejendommen og foretog opmålinger. Han mente umiddelbart, at det var i sommerferien. Han fastlagde ud fra sit bedste skøn skellene omkring matr.nr. 7cv og foretog en udstykning af matr.nr. 7cv.

I foråret 2020 ringede han til en kollega på sit kontor og bad om få en landmålingstekniker til at sætte skellene af. I den efterfølgende periode havde han meget travlt med andre opgaver, men på et eller andet senere tidspunkt blev han gjort bekendt med, at skellet mod matr.nr. 7af ..., og matr.nr. 7ck ..., ikke var blevet afsat. Han beklager dette.

På et tidspunkt efter sommerferien 2020 kontaktede han igen en kollega på kontoret og bad om at få en landmålingstekniker til at afsætte det manglende skel. Mens han havde efterårsferie, kørte den pågældende landmålingstekniker ud på stedet for at afsætte det manglende skel. Landmålingsteknikeren erfarede, at skelpunkt 4, jf. målebladet af 7. maj 2019, var placeret lidt ved siden af hækken, hvilket teknikeren reagerede på ved ikke at afsætte dette skelpunkt. Da landinspektør L kom tilbage fra ferie, talte han om sagen med sin daværende kollega, landinspektør M, og de blev enige om, at landinspektør M skulle se på sagen.

Han oplyste, at han i forbindelse med udarbejdelsen af sagen skønnede, at der ikke var behov for at foretage høring af naboejerne, inden skellet blev afsat. Han var dog på baggrund af klagen til nævnet, som blev indsendt på dette tidspunkt, i tvivl om, hvorvidt han i sin tid havde skønnet korrekt.

I en mail af 27. oktober 2020 fra landinspektør M til klager er bl.a. anført følgende: *"Men vi har beklageligvis ikke retmæssigt orienteret/hørt dig ift. uoverensstemmelsen mellem de gamle måloplysninger og den faktiske brugsgrænse ind mod din ejendom matr.nr 7af."*

Landinspektør L medgav, at der ud fra indholdet af mailen var tale om en situation omfattet af § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, hvor der skulle være sket høring, idet der var tale om en situation, hvor der ikke var overensstemmelse mellem matriklens oplysninger og forholdene på stedet. Imidlertid var han dog overbevist om, at han havde skønnet, at skellet lå inde i hækken, hvilket betød, at der ikke kunne vindes hævde, idet der efter retspraksis ikke kan vindes hævde til en skellinje, der ligger inde i en hæk.

Han erkendte, at han som den ansvarlige landinspektør i sagen selvfølgelig også var ansvarlig for, at der ikke var blevet foretaget den rette naboorientering og/eller naboinddragelse, selvom han havde uddelegeret dele af arbejdet til sine kollegaer.

Han oplyste, at da han indsendte den matrikulære sag til registrering hos Geodatastyrelsen, var skelpunkt 4 ikke blevet afmærket, selv om dette fremgik af det indsendte måleblad af 7. maj 2019. Skelpunktet blev afmærket på et efterfølgende tidspunkt. Han erkendte, at en landinspektør, der foretager en udstykning, også er ansvarlig for afmærkning af skel.

Af en mail af 28. oktober 2020 fra landinspektør M til klager fremgår bl.a. følgende: *"I forbindelse med bygningsafsætning skal der ske en validering af skellets beliggenhed i forhold til forholdene i marken, hvorfor vi ikke er ansvarlig for, at huset er placeret rigtigt i forhold til skellet. Vi mener derfor, at det [Landinspektørfirmaet S], der må få afklaret, hvordan sagen skal løses i forhold til placeringen af huset. Vi forventer derfor ikke at gøre mere ved sagen på nuværende tidspunkt."*

Han oplyste, at landinspektør M den 28. oktober 2020 havde overtaget sagen, og at landinspektør M bl.a. kontaktede deres daværende driftschef C vedrørende sagen. Landinspektør L har ikke været en del af den vurdering, der fremgår af mailen af 28. oktober 2020.

Han henviste til, at hans kollegaer på et tidspunkt overtog sagen helt, og her var meldingen bl.a., at hvis klager var utilfreds over skellets placering, så kunne klager rekvirere en skelforretning.

Han indrømmede, at forløbet af sagen har været kaotisk, og oplyste, at han ikke har været stolt over forløbet af sagen. Dog har en dygtig landinspektørkollega i løbet af sagen kigget den igennem bl.a. ved at kigge på hans opmålinger og skelfastlæggelse og ment, at hans arbejde så fornuftigt ud.

A oplyste, at han og B tidligt i forløbet kunne se, at der var noget galt. Dette gjorde han ligeledes tidligt i forløbet Landinspektørfirma R opmærksom på. Skelpunkt 4, jf. målebladet af 7. maj 2019, blev først afmærket meget sent i forløbet på trods af, at Landinspektørfirma R mange gange lovede, at der nok skulle blive foretaget en afmærkning. Han har undervejs ringet til landinspektør L's kontor og talt med forskellige af landinspektør L's kollegaer om sagen, heriblandt landinspektør M.

M opfordrede ham til at løse sagen med ejerne af den nye ejendom, bl.a. ved at gå over til dem med kage og kaffe. Han gjorde M opmærksom på, at han ikke kunne forstå, at dette var måden at løse sagen på. Han forklarede, at M herefter ikke gad at bruge mere tid på sagen. Herefter havde han en god samtale med C fra Landinspektørfirma R, som desværre ikke mundede ud i noget konkret.

Han forklarede, at sagen har medført, at det nye hus på den udstykkede ejendom matr.nr. 7nb står for tæt på skel, og at dette bl.a. har medført indbliksgener.

Under forløbet af sagen følte han, at Landinspektørfirma R talte henover hovedet på ham, at Landinspektørfirma R talte uden om, at Landinspektørfirma R ignorerede ham, og at Landinspektørfirma R forsøgte at mane sagen til jorden. Han har været meget frustreret over forløbet. Landinspektørfirma R har grebet sagen meget kritisabelt an, og mange af problemerne kunne være undgået, såfremt Landinspektørfirma R havde lyttet og taget ansvar i sagen.

Landinspektørnævnet udtaler

Landinspektør L har forklaret, at han ved fastlæggelse af skellet omkring den nye ejendom skønnede, at der var overensstemmelse mellem matriklens oplysninger og forholdene på stedet. Han har erkendt, at han ikke foretog naboorientering i henhold til § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder¹.

Landinspektørnævnet bemærker, at en landinspektør ved fastlæggelsen af et eksisterende skel udøver et skøn over, om der er en sådan overensstemmelse som anført i § 4, stk. 1, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. Nævnet har ikke kompetence til at vurdere, om skønnet er foretaget korrekt. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at landinspektør L ikke gav A lejlighed til at udtale sig, før han afsatte skellet, jf. § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

¹ 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

Landinspektørnævnet finder imidlertid, at landinspektør L i overensstemmelse med sin erkendelse har tilsidesat sin pligt til underretning i henhold til § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Af § 27, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder følger: *"Alle skel omkring en ny ejendom skal være afmærket, når ejendommen som hovedformål skal anvendes til bebyggelse, industri, idrætsanlæg, oplagsplads el.lign. Reglerne i 1. pkt. gælder også en ny ejendom, når arealet allerede er bebygget eller anvendt på den angivne måde."*

L har forklaret, at det eksisterende skel mod matr.nr. 7af ved en fejl ikke blev afmærket samtidig med det nye skel mod matr.nr. 7cv i marts 2020. Som konsekvens heraf blev der opført en beboelsesbygning på den nye ejendom, matr.nr 7nb, der efter klagers opfattelse er placeret for tæt på skel, uden at han har haft mulighed for at reagere, da han hverken var blevet orienteret om skellet eller kunne se en skelpæl på stedet.

Landinspektørnævnet finder herefter, at landinspektør L har tilsidesat sine pligter i henhold til § 27, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

L har på målebladet indsendt til Geodatastyrelsen angivet, at han har afmærket skelpunkt 4 med et jernrør, hvilket han imidlertid under sagen har erkendt ikke var korrekt. Punktet er først efterfølgende blevet 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.

Efter karakteren og omfanget af de fejl, som landinspektør L har begået, sammenholdt med, at han tidligere er blevet pålagt en bøde af nævnet, pålægges landinspektøren en bøde på 5.000 kr.

Landinspektørnævnet bemærker endelig, at L ikke var involveret i det efterfølgende forløb, hvor klager rettede henvendelse til Landinspektørfirma R, og at Landinspektørnævnet derfor ikke kan udtale kritik af L i anledning af dette. Landinspektørnævnet har heller ikke taget stilling til, om der ville være grundlag for at udtale kritik af Landinspektørfirma R eller andre landinspektører i firmaet, idet klagen alene har været over landinspektør L.

Thi bestemmes:

Landinspektør L pålægges en bøde på 5.000 kr.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Poul Moesgaard