

Om en landinspektørs handlemåde i forbindelse med skelfastlæggelse ved en sti

I forbindelse med en skelfastlæggelse konstaterede landinspektør L, at der ikke var overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. På den baggrund bad han sin rekvirent indhente en skelerklæring fra klager forinden skelafsætningen. Klageren fik ikke forevist nogen foreløbig afmærkning af skellet i forbindelse med indhentning af underskrift, selvom der var en markant afvigelse mellem brugsgrænsen og det skel, som landinspektøren efterfølgende afmærkede.

Klageren anførte, at han først efterfølgende opdagede, at der var uoverensstemmelse mellem det eksisterende hegn og det af landinspektøren afsatte skel, og fortrød herefter sin underskrift på skelerklæringen. Klageren rettede derfor henvendelse til landinspektør L med henblik på, at denne foretog en kontrolmåling.

Landinspektøren forklarede, at han ca. 1 år efter skelafmærkningen blev kontaktet af A, der fortrød sin underskrift og undrede sig over det fastlagte skel. Han tilbød A et møde. Derefter mødtes de på A's ejendom, hvor de drøftede både brugsgrænser og skelrør. Han tilbød at undersøge mulighederne for A i forhold til den underskrevne skelerklæring og rettede henvendelse til Geodatastyrelsen med forespørgsel, om der var mulighed for, at klageren trak sin underskrift på skelerklæringen tilbage.

Landinspektørnævnet fandt, at landinspektøren havde forsømt sin pligt til at sikre, at klager forstod konsekvensen af sin underskrift, idet L ikke gav ham reel mulighed for at udtale sig meningsfuldt forud for den endelige fastlæggelse af skellet. Nævnet udtalte, at landinspektør L endvidere påtog sig en opgave mod betaling, som han dels måtte vide var formålsløs, dels bestod i alene at kontrollere sit eget arbejde, hvilket var en overtrædelse af god landinspektørskik.

Nævnet afviste at behandle klagers synspunkt vedrørende en interessekonflikt, idet kompetencen jf. Landinspektørlovens § 5 ligger hos Geodatastyrelsen. Landinspektørnævnet kunne derfor ikke tage stilling til klagerens synspunkt om, at landinspektør L var i en interessekonflikt, da han udførte skelafmærkningen, og afviste dette punkt.

Landinspektør L blev pålagt en bøde på 5.000 kr.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0099/2020: A, ..., klager over landinspektør L ..., afsagde Landinspektørnævnet den 8. juni 2023 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 24. november 2020 modtaget en klage fra A over landinspektør L's handlemåde i forbindelse med landinspektørens skelfastlæggelse mellem klagers ejendom matr.nr. 15ki ..., beliggende X-vej 3A, ... og en sti på matr.nr. 8e ..., betegnet "Y-stien".

Klagen vedrører tillige den efterfølgende kontrolmåling af skellet med inddragelse af yderligere måloplysninger fra matriklen, som landinspektøren efter aftale mellem parterne og mod betaling foretog. I klagen er det endelig anført, at landinspektøren var i en interessekonflikt, da han repræsenterede flere parter på samme tid.

Ved Landinspektørnævnets brev af den 7. februar 2023 afviste nævnet klager over landinspektør L fra B og C samt D og E, ejere af matr.nr. 15kl og 15bc, Endvidere besluttede nævnet at realitetsbehandle A's klage i sin helhed, selv om dele af denne måtte være forældet, jf. landinspektørlovens § 9 a, stk. 2, 2. pkt¹.

Sagens omstændigheder

I 2018 blev landinspektør L rekvireret af F, der er medejer af Y-stien beliggende på matr.nr. 8e ..., til at foretage en skelafsætning mod bl.a. klagers ejendom, matr.nr. 15ki. Landinspektøren konstaterede i forbindelse med opmålingen, at der på dele af strækningen ikke var overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. På den baggrund vurderede han, at de involverede ejere, heriblandt klageren, skulle have lejlighed til at udtale sig, jf. bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, stk. 2², og efter aftale med landinspektøren indhentede rekvirenten skelerklæringer fra naboerne, forinden skellet blev afsat.

F modtog den 15. august 2018 en mail fra landinspektøren med skelerklæring til underskrift fra ejerne af stien og nabogrundene, hvorefter han indhentede en skelerklæring fra bl.a. A. I den forbindelse bemærkede landinspektøren følgende:

”Men som vi også drøftede i telefonen, er der enkelte steder langs sydskellet, hvor det matrikulære skel ikke følger brugsgrænsen.

Derfor skal de pågældende ejere underskrive og acceptere skellets beliggenhed, før vi må afmærke det.

Det drejer sig om matr.nr. 15ki og 15kl. Disse ejere skal derfor underskrive vedhæftede erklæring. Kan du hjælpe mig med dette?

Hvis vi ikke har underskrifterne inden på mandag, så må vi i første omgang markere skellet med træpinde. Når der så er styr på underskrifterne, så kan vi køre forbi og udskifte dem med et passende antal skelrør.

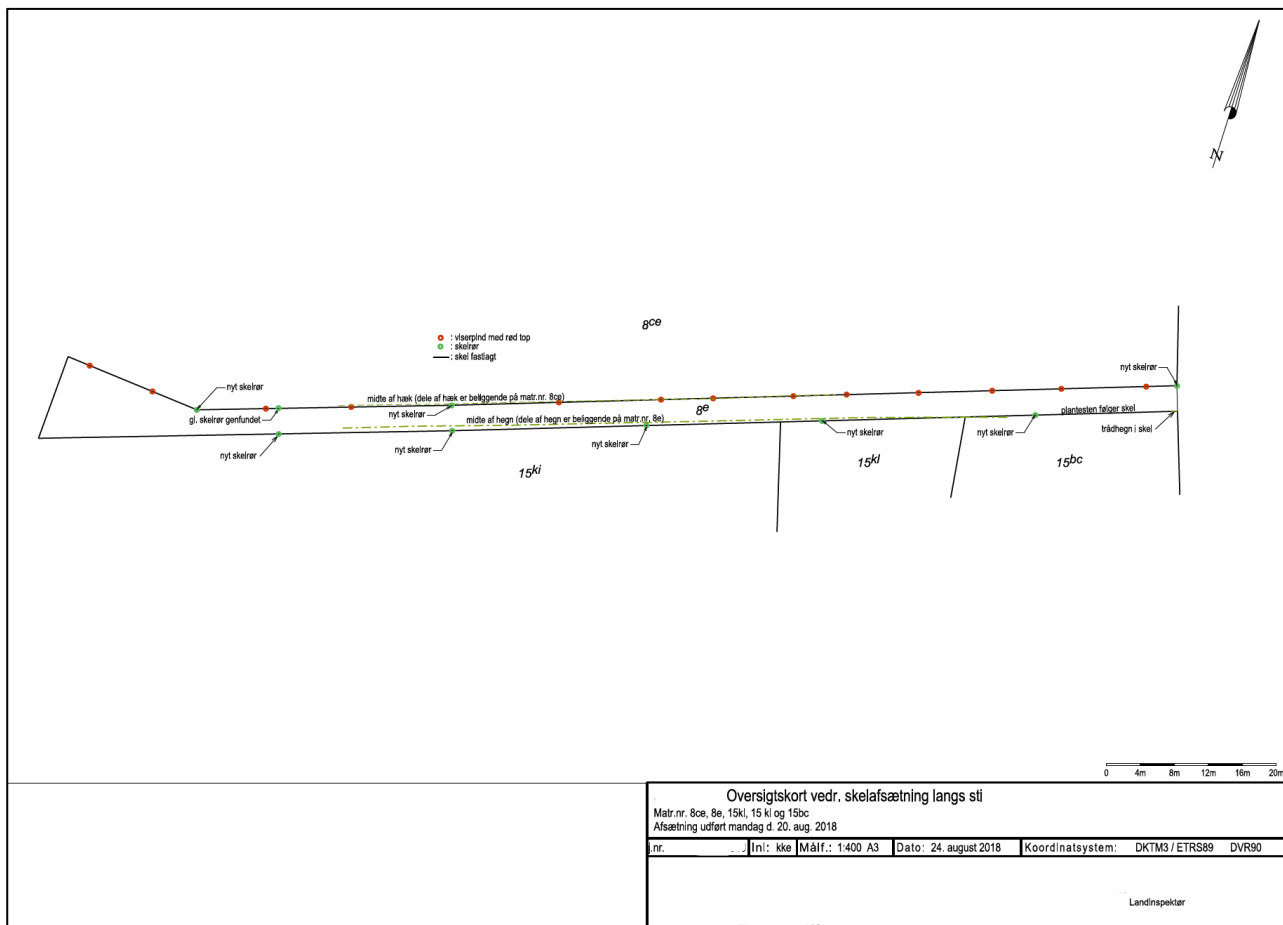
Jer der ejer stien skal også underskrive. Men det vigtigste er først og fremmest underskrifterne fra matr.nr. 15ki og 15kl, inden vi kan afmærke skellet med skelrør.

Ejeren af 15bc behøver ikke at underskrive noget, da skellet følger brugsgrænsen på dette stykke. Derfor kan jeg nøjes med en orientering til denne ejer.

Hvis nærværende mail giver anledning til spørgsmål, er du naturligvis velkommen til at kontakte mig.”

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

² Dagældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 597 af 30/05/2018, og nugældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 1892 af 09/12/2020



Figur 2: Udsnit af kortbilag udarbejdet af landinspektør L – ”Oversigtskort vedr. skelfastsættelse langs sti”, dateret den 24. august 2018.

Klageren opdagede først efterfølgende, at der var uoverensstemmelse mellem det eksisterende hegn og det skel, som landinspektøren havde afsat, og fortrød herefter sin underskrift på skelerklæringen. Klageren rettede derfor i juli 2020 henvendelse til landinspektør L. Landinspektøren påtog sig mod betaling at foretage en kontrolmåling af det skel, der blev afmærket i august 2018 med udgangspunkt i skelpæle, som klageren havde genfundet langs sin ejendoms øvrige skel. Landinspektøren bemærkede i mail af 30. juli 2020 til klageren følgende:

”Som jeg allerede har nævnt i telefonen, så står I dårligt ift. at ændre skellet langs stien, da alle parter har underskrevet skelerklæring og accepteret skellet. Men jeg vil gerne bistå med at undersøge sagen yderligere.”

Landinspektøren foretog nogle undersøgelser og rettede henvendelse til Geodatastyrelsen og forespurgte, om der var mulighed for, at klageren kunne trække sin underskrift på skelerklæringen tilbage. Geodatastyrelsen svarede i mail af 2. september 2020 følgende:

”Hvis sagen fremsendes til Geodatastyrelsen med henblik på registrering, vil underskriften på skelerklæringen blive anset for gyldig. Såfremt parten ønsker at frigøre sig fra underskriften, må det ske ved søgsmål ved de civile domstole.”

Landinspektøren oplyste i mail af 14. september 2020 til klageren følgende:

”Jeg kan ikke sige andet end at skellet er fastlagt iht. gældende regler og ud fra de oprindelige matrikulære måloplysninger.

Jeg fjernede de to skelrør, efter alle de relevante parter havde underskrevet skelerklæringen og accepteret skellets beliggenhed.

Jeg fjernede derfor de to rør, fordi de ikke var i overensstemmelse med skellet, som alle parter havde accepteret.

For at hjælpe dig så godt som muligt har jeg kontaktet GST for at undersøge dine muligheder. GST meddeler, at skellet ligger fast. Og at du kun kan frigøres fra skelerklæringen gennem søgsmål ved de civile domstole.

Jeg kan derfor ikke hjælpe yderligere.”

Landinspektøren gav ved mail af 8. oktober 2020 til bl.a. klageren en yderligere uddybning af grundlaget for skelfastlæggelsen, og hvorfor denne ikke stod til at ændre.

Parternes synspunkter

Klager A har anført, at landinspektør L's skelafsætning i 2018 resulterede i et skel, som i væsentlig grad krydsede *”et eksisterende terrænspring og brugsskel gennem mere end 60 år”*. Det var årsagen til, at han i august 2020 *”på egne og beboerne af [X]vej 3B's og 3C's vegne aftalt[e] med [L], Landinspektør ved landinspektør-firmaet [R], at der skulle foretages en kontrol-måling med udgangspunkt i mit matrikulære skel mod syds, samt at skelpæle nord for [X]vej skulle inddrages i en kontrolmåling. [L] påtog sig opgaven og har i forbindelse med besøg på min matrikel, fastslået den præcise position af relevante skelpæle i mit syd-skel. Skelpæle i forlængelse af sti-skellet øst for [X]vej kunne angiveligt ikke lokaliseres og derfor ikke inddrages.”*

Klager har desuden anført, at han og naboejerne ikke blev forevist nogen afmærkning af skellet i forbindelse med, at deres underskrifter blev indhentet, selv om der var en markant afvigelse mellem brugsskellet og det skel, som landinspektøren efterfølgende har afmærket. Brugsskellet er i øvrigt efter hans overbevisning etableret omkring 1958 og indebærer et terrænspring. Klager finder derfor, at underskrifterne er indhentet på et forkert grundlag. Den i sagen anvendte praksis burde ifølge ham være i strid med god landinspektørskik, og skelerklæringen bør derfor underkendes.

Klager blev givet det indtryk, at de skelpæle, han fandt frem til, af en eller anden grund ikke var gældende og derfor ikke kunne inddrages, da de ikke var i overensstemmelse med det skel, R afmærkede i august 2018.

I en mailkorrespondance mellem klageren og landinspektøren i forlængelse af kontrolmålingen i november 2020) har klager redegjort for, at landinspektøren ikke havde stillet ham *”en ændring af skelfastsættelsen i udsigt. Din opgave var kun at udfordre den skelfastsættelse med opmålinger fra andre udgangspunkter end de tidligere benyttede, og dermed identificere eventuelle uoverensstemmelser.”*

A bemærkede videre:

”Hvad angår de af mig udpegede skelpæle mod syd har disse i følge Geopartner ikke kunnet inddrages af måletekniske årsager. [R] har ikke identificeret alternative måleudgangspunkter syd for stien.

Ligeledes har man ikke inddraget målepunkter øst for [X]vej, sv.t de oprindelige udstykninger idet man angiveligt har eftersøgt, men ikke har kunnet identificere skelpæle her.

Således er den aftalte kontrol opmåling ikke foretaget! Det medgives at det er foretaget indmåling af de af mig udpegede skelpæle i mit sydskel, ligesom der er indhentet rådgivning hos Geodata styrelsen, med anbefaling om et civilretsligt søgsmål til følge, men grundlæggende har du ikke løst den opgave du fik stillet.

Det formodes, at dette er som følge af loyalitet til det af dig udført arbejde med opmåling vedrørende [X]vej 5 og efterfølgende skelsætning på vegne ejerne af [Y]stien.

Du burde inden du påtog dig opgaven have oplyst, at du i lyset af disse tidligere arbejdsopgaver ikke kunne – eller i hvertfald ikke forventede – at du ville kunne lave ændringer ifht de af dig tidligere udførte arbejdsopgaver for ejerne af nr. 5 og [Y]stien.

Jeg mener derfor grundlæggende ikke, at du burde have påtaget dig opgaven ligesom det er min opfattelse, at du ikke har løst den opgave, som jeg stillede dig.”

Landinspektør L har oplyst, at ”De involverede ejere drøfter selv sagen om skellet med ejeren af matr.nr. 8e. Ejeren af matr.nr. 8e har rekvireret sagen, og jeg aftaler med ham, at han selv tager dialogen med de involverede ejere, og at han medbringer skelerklæring og vedlagte ’Plan vedr skel mod sti’ [se Figur 1]. Herefter modtager jeg underskrevet erklæring, hvorefter jeg udfører skelafsætningen.”

Han har også anført, at han ca. 1 år efter skelafmærkningen blev kontaktet af A, der oplyste, at han havde fortrudt sin underskrift og undrede sig over det fastlagte skel. Han tilbød A et møde. Derefter mødtes de på A ejendom, hvor de gik en tur rundt på ejendommen og havde en drøftelse af både brugsgrænser og skelrør. Han oplevede det således, at de havde en god dialog, og han tilbød at undersøge mulighederne for A i forhold til den underskrevne skelerklæring, som denne havde fortrudt.

Han har med hensyn til de skelrør, der blev fremfundet i forbindelse med kontrolmålingen, anført:

”han har aldrig sagt til klageren, at skelrørene ikke var gældende. De er gældende for det skel, som de markerer. Men målangivelserne fra disse skelrør til skellet langs stien eksisterer enten ikke eller er relativt usikre. Derfor giver det ikke mening at benytte disse som det primære grundlag for skellet...

...

Jeg har hverken set bort fra terrænspring eller brugsgrænse. I erklæringen, som du og de andre relevante ejere har underskrevet, står der netop, at de faktiske forhold på stedet kan give anledning til tvivl om skellets beliggenhed og at det er derfor, at parterne høres om det matrikulære skel.”

Han har i svar til klager af 8. oktober 2020 redegjort for, hvordan han:

”fastlagde skellet vha. de bedste mulige måloplysninger, som passer bedst sammen.

Det giver ikke mening, at tage udgangspunkt alene i måloplysningerne syd for stien nær søen, når det ikke passer godt med alle de andre målinger i marken og andre måloplysninger.

Derfor giver det ikke mening at snakke om, hvor det matrikulære skel ligger alene ud fra disse oplysninger.

Skelfastlæggelsen omkring [G's] grund tager udgangspunkt i de samme gamle måloplysninger, som jeg har anvendt til at fastlægge skellet langs stien.

Jeg har netop været opmærksom på forskellen mellem det matrikulære skel og brugsgrænsen. Derfor er de relevante parter blevet oplyst om dette, og har accepteret dette skriftligt via skelerklæring. Netop fordi alle parter har underskrevet skelerklæringen, så kan jeg ikke gøre mere.

For at hjælpe jer så godt som muligt har jeg kontaktet Geodatastyrelsen (GST) for at undersøge jeres muligheder. Og jeg har videreformidlet til jer, hvad I kan gøre.

Jeg føler, at vi kredser om de samme spørgsmål og jeg kan ikke svare anderledes end jeg allerede har gjort."

Han har afslutningsvist anført, at han påtog sig opgaven med at foretage en kontrolmåling af skellet mod bl.a. klagers ejendom, da det var hans vurdering "at jeg kunne give ro og afklaring, og tilmed spare [A] lidt penge ved ikke at skulle rekvirere en ny landinspektør, der skulle starte helt forfra. Jeg var ligeledes usikker på, hvorledes [A] stod i den prekære sag ift. den underskrevne skelerklæring. Og jeg tilbød derfor at undersøge det hele nærmere."

Møde i nævnet

Den 13. marts 2023 afholdtes møde i nævnet, hvor klager A var mødt og havde lejlighed til at supplere sit skriftlige indlæg. Landinspektør L var ikke mødt og havde forinden meddelt, at han ikke havde yderligere bemærkninger.

A forklarede, at en af hans naboer, F, der var medejer af "Y-stien" matr.nr. 8e og repræsenterede ejerne af "Y-stien", kontaktede ham den 18. august 2018, hvor han bad ham om at underskrive en skelerklæring. F havde på det tidspunkt modtaget "Plan vedr. skel mod sti" fra landinspektør L. Forinden havde flere af området's øvrige beboere, heriblandt F, diskuteret et stort nybyggeri nord for "Y-stien" på et møde i den lokale grundejerforening. Efter mødet blev han kontaktet af F, der bad om tilladelse til, at R kunne foretage opmåling på hans ejendom. Han havde derfor opfattelsen af, at henvendelsen skete i relation til nybyggeriet, og derfor omhandlede det nordlige skel af Y-stien og ikke det sydlige skel.

Han havde netop overtaget ejendommen den pågældende sommer, da F kontaktede ham for at få en underskrift på en skelerklæring. Som han huskede det, var hans eneste samtale med F, at det skulle gå hurtigt med underskrift på skelerklæringen. Han fik det indtryk, at underskriften blot var en formssag. Han var klar over, at det relaterede sig til hans ejendom, men han troede, at F var hans allierede. F oplyste, at skelpælene skulle sættes om to dage, og at en underskrift var nødvendig. F oplyste efterfølgende, at han kun vidste, at der var behov for underskrifter.

"Y-stien" var normalt ikke et areal, som klager færdedes på, idet han via sin grund havde direkte adgang til søen mod vest. Det var først et år senere, han gennemgik skelstrækningen og konstaterede, at viserpinde var sat og skelafmærkning sket inde på hans ejendom. Det forholdt sig sådan, at naboerne mod øst havde en 1,5 m bred tinglyst færdselsret, som var skærmet fra hans ejendom af en mur, mens der mod Y-stien fandtes en gammel bøgehæk. Skelafmærkningen betød reelt, at han var

blevet bragt i en situation, hvor stien blev smallere, og at han i yderste konsekvens måske var nødsaget til at fælde en eksisterende gammel bøgehæk, der formentlig var blevet plantet i 1958.

Han havde generelt tillid til landinspektører, hvilket var baggrunden for, at han i 2020 kontaktede samme firma, som havde foretaget skelafsætningen i 2018, for at få udført kontrolmålingen. Han havde genfundet fire skelpæle fra den oprindelige udstykning og bad landinspektøren om at medtage disse i kontrolmålingen. Formålet var at undersøge, om der var noget at komme efter, inden han gik videre med sagen, dvs. at afdække, om der var en berettiget tvivl om den oprindelige måling.

Klageren oplyste endelig, at han ikke har anlagt en sag om skelerklæringen, da han har valgt at afvente nævnets afgørelse. Hvis han får medhold, er det hans opfattelse, at han står bedre i dialogen med naboerne.

Landinspektørnævnet udtaler

Sagen angår en skelerklæring vedrørende ejendommen matr.nr. 8e ... underskrevet af bl.a. klageren A i relation til et skel indmålt og afmærket af landinspektør L. Det er under sagen ubestridt, at der var uoverensstemmelse mellem det skel, som landinspektøren afmærkede, og brugsgrænserne på stedet, og at de berørte ejere således skulle have lejlighed til at udtale sig i overensstemmelse med bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, stk. 2.

Efter Landinspektørlovens § 5 afgør Geodatastyrelsen, om en praktiserende landinspektør på grund af en interessekonflikt ikke kan udføre et stykke arbejde. Landinspektørnævnet kan derfor ikke tage stilling til klagerens synspunkt om, at landinspektør L var i en interessekonflikt, da han udførte skelafmærkningen, og afviser på dette punkt klagen. Nævnet bemærker samtidig, at Geodatastyrelsen den 22. december 2020 har tilkendegivet, at der i denne sag vedrørende landinspektør L "ikke foreligger en interessekonflikt i form af et habilitetsproblem".

Efter sagens oplysninger, herunder forklaringen afgivet af A, lægger Landinspektørnævnet til grund, at han på tidspunktet for sin underskrift på skelerklæringen alene havde modtaget en "Plan vedr. skel mod sti" udarbejdet af landinspektør L dateret den 24. juli 2018, men i øvrigt ikke havde haft kontakt med landinspektøren. Det var A's nabo F, der er medejer af matr.nr. 8e ..., som den 18. august 2018 henvendte sig til A og bad ham underskrive en skelerklæring. Efter A's forklaring, sammenholdt med indholdet af den underskrevne skelerklæring af 18. august 2018, lægger Landinspektørnævnet endvidere til grund, at A ikke var blevet informeret om rækkevidden af den skelerklæring, han underskrev, og at han ikke forstod konsekvenserne af sin underskrift. Det fremstod således bl.a. ikke med den nødvendige klarhed for A, at det fastlagte skel ikke svarede til brugsgrænserne og eksisterende jernrør på stedet. Nævnet bemærker tillige, at det fremgår af skelerklæringen, at skellet var afmærket på stedet, og at skelmærkerne var forevist, hvilket imidlertid efter A's forklaring og mailkorrespondancen den 15. august 2018 ikke var tilfældet.

Nævnet bemærker, at en landinspektør har pligt til at sikre, at ejere af en ejendom, som underskriver skelerklæringer, har forstået konsekvenserne af deres underskrifter, hvilket han i dette tilfælde må anses for at have forsømt.

A er ikke blevet forevist det afmærkede matrikulære skel, således som det er angivet i skelerklæringen, og han har derved ikke haft reel mulighed for at udtale sig forud for den endelige fastlæggelse af skellet.

Da landinspektør L efter det anførte ikke har opfyldt sin pligt i medfør af bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, stk. 2, til at lade parterne udtale sig forud for sin fastlæggelse af skellet, har han herved overtrådt god landinspektørskik.

Efter henvendelse fra A påtog landinspektøren sig den 30. juli 2020 at udføre rådgivning og bistand om skelpæle. Som anført i ordrebekræftelsen var landinspektøren klar over, at skellet langs stien ikke stod til at ændre, da alle parterne havde underskrevet en skelerklæring. Geodatastyrelsen bekræftede på landinspektørens forespørgsel i overensstemmelse hermed den 2. september 2020, at underskriften på skelerklæringen alene kunne anfægtes ved et civilt søgsmål. Landinspektørnævnet finder, at landinspektøren påtog sig en opgave mod betaling, som han dels måtte vide var formålsløs, dels bestod i alene at kontrollere sit eget arbejde, og at dette også må anses for en overtrædelse af god landinspektørskik.

Efter en samlet vurdering af overtrædelserne, hvori der navnlig er lagt vægt på, at landinspektøren ikke gav klageren reel mulighed for at udtale sig meningsfuldt om ejendomsgrænsens beliggenhed i henhold til § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, pålægges landinspektøren 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