

Om en landinspektørs handlemåde i forbindelse med afsætning af skel

Landinspektør L blev i oktober 2020 rekvireret til afsætning af skel som følge af et hegnssyn. A og B klagede over, at landinspektøren ikke havde udvist god landinspektørskik, idet han ikke sørgede for skriftlig accept for det afsatte skel fra naboejerne. Ifølge klagerne påførte det dem sagsomkostninger til henholdsvis skelforretning og retssag. Jf. klagerne havde L's landinspektørassistent M, i en telefonsamtale den 10. december 2020 oplyst, at naboejerne mundtligt havde accepteret skellet. Klagerne anførte desuden, at landinspektøren ikke optrådte uvildigt, da landinspektøren også varetog opgaver for en stor entreprenørvirksomhed, der var ejet af naboejernes nære familie.

Landinspektør L var af den opfattelse at der var enighed om skellet, som han havde afsat i december 2020. På grund af uenighed om skellet anbefalede han at få foretaget en skelforretning ved en anden landinspektør.

Landinspektørnævnet bemærkede, at landinspektør L foretog en skelafmærkning omfattet af § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder og underrettede parterne som foreskrevet i bestemmelsen. Der var efter bestemmelsen ikke krav om, at landinspektøren sikrede sig parternes tiltrædelse af det afmærkede skel.

Kompetencen til at tage stilling til en landinspektørs habilitet ligger hos Geodatastyrelsen jf. § 5, stk. 3, i landinspektørloven. Landinspektørnævnet tog herefter ikke stilling til dette klagepunkt.

Landinspektør L blev frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-3039/2022: A og B, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 30. maj 2023 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 4. februar 2022 modtaget en klage fra A og B over landinspektør L fra Landinspektørfirma R.

Klagen går på, at landinspektøren ikke har udvist god landinspektørskik i forbindelse med afsætning af skel, da landinspektøren ikke har sørgt for skriftlig accept af et afsat skel fra ejerne af klagernes naboejendom. Dette har ifølge klagerne påført dem sagsomkostninger til henholdsvis skelforretning og retssag.

Klagerne har desuden anført, at landinspektøren ikke har optrådt uvildigt, og at landinspektøren på opfordring ikke har bekræftet, at han har anmeldt sagen til sit forsikringsselskab, og at han vil holde klagerne skadesløs i anledning af sin mangelfulde håndtering af sagen.

Sagens omstændigheder

I oktober 2020 begærede klagernes naboejere, C og D, hegnssyn, da de mente, at klagernes nyetablerede hegn mellem parternes baghaver gik over skellet på deres ejendom matr.nr. 26hm og 26kc ..., beliggende X-gade 5,

Det er oplyst, at hegnssynet anmodede naboejerne om at få skellet afmærket, og at naboejerne rekvirerede landinspektør L til at afsætte skellet mellem naboejernes ejendom og klagernes ejendom, matr.nr. 26hl og 26kb ..., beliggende X-gade 3,

Landinspektøren foretog den 3. december 2020 opmåling og afmærkede det registrerede skel med træpæle. Begge parter var orienteret om udførelsen af arbejdet og var til stede. Ved en efterfølgende kontrolberegning konstaterede landinspektøren, at det afmærkede skel skulle flyttes 10 cm mod syd-vest for at blive bragt i overensstemmelse med de registrerede mål. Han orienterede den 4. december 2020 parterne herom og fremsendte i den forbindelse en situationsplan.

I en mail af 6. december 2020 anførte klagerne, at de ingen indvendinger havde imod, at der blev foretaget skelafmærkning af skellet som vist på den fremsendte situationsplan. De anførte også, at de imødeså, at skellet blev afmærket i overensstemmelse med § 27, stk. 5, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, således at afmærkningen fremtrådte med godkendte skelmærker.

L's landinspektørassistent M satte den 9. december 2020 et skelrør i overensstemmelse med de registrerede mål som anført i mail af 4. december 2020. Hun lagde ved samme lejlighed en situationsplan udarbejdet den 7. december 2020 i postkasserne hos parterne, hvoraf det fremgår, at den anden ende af skellet (i baghaverne) er sammenfaldende med et hushjørne.

I en mail af 10. december 2020 til landinspektøren kvitterede klagerne for modtagelsen af situationsplanen vedrørende skelafmærkningen. Klagerne anførte, at de også havde noteret sig, jf. telefonsamtale med landinspektørassistent M, at deres naboejere mundtligt havde accepteret skellets placering.

Det fremgår af et brev af 11. marts 2021 fra hegnssynets sekretariat, K Kommune, at der blev afholdt en hegnssynsforretning den 11. december 2020 mellem adresserne X-gade 3 og X-gade 5, Det fremgår af brevet, at på tidspunktet for hegnssynsforretningen var det hegnssynets opfattelse, at parterne var blevet enige om skellets placering.

Klagerne modtog den 2. februar 2021 en mail fra advokat E, der på vegne af naboejerne oplyste, at klagerne efter naboejernes opfattelse i skellet mellem ejendommene på en strækning ud mod vejen var ved at etablere et hegn inde på naboejernes ejendom. Det fremgik af mailen, at naboejerne ikke accepterede landinspektør L's fastlæggelse af skellet, fordi de mente at have vundet hæv. Advokaten oplyste endvidere, at han derfor var ved at forberede en anmodning om afholdelse af skelforretning, hvorfor klagerne blev opfordret til at stoppe arbejdet.

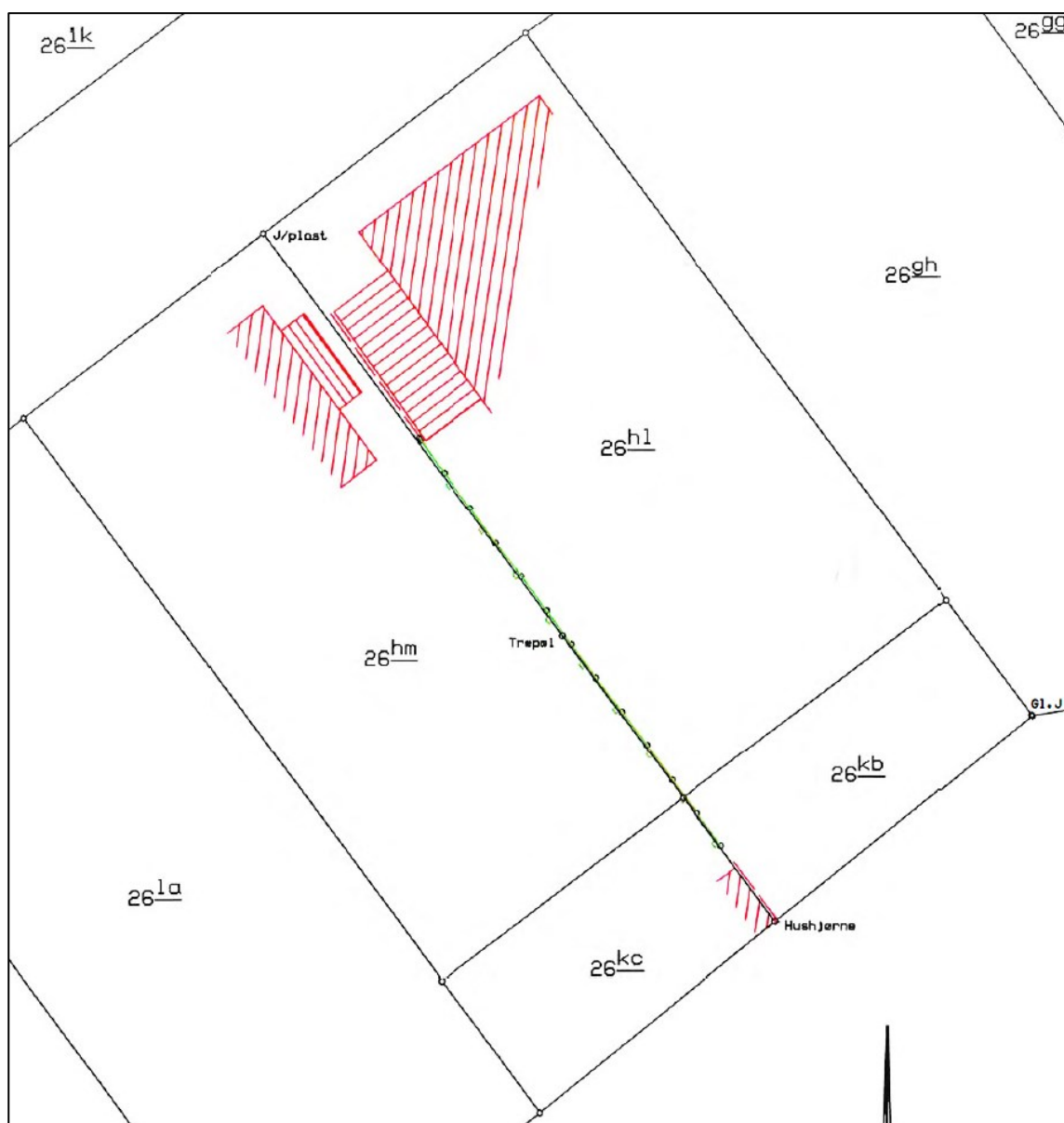
Klagerne videresendte mailen til landinspektøren samme dag med den bemærkning, at klagerne antog, at landinspektøren havde sikret sig dokumentation for, at naboejerne havde accepteret det afsatte skel forud for afmærkningen.

Landinspektøren skrev herefter i en mail af 5. februar 2021 til begge parter, at han var af den opfattelse at der var enighed om skellet, som han havde afsat i december 2020. Han anbefalede at få foretaget en skelforretning ved en anden landinspektør, da der nu ikke syntes at være enighed.

Naboejerne rekvirerede herefter en skelforretning ved landinspektør N fra landinspektørfirmaet S, som indkaldte til åstedsmøde, der blev afholdt den 18. juni 2021. Det fremgår af notatet fra mødet, at

skelforretningen blev udsat med henblik på at få afklaret, om der forelå en aftale om skellet, som var fastlagt af landinspektør L.

Det er oplyst, at klagerne den 26. august 2021 anlagde retssag ved Retten i ... med påstand om, at naboerne skulle acceptere det skel, som landinspektør L havde fastlagt og afsat. Det er under mødet i Landinspektørnævnet oplyst, at retssagen er forliget, således at skellet fremover ændres til at følge flisekanten og dermed ikke er i overensstemmelse med skellet, som det var fastlagt og afsat af landinspektør L. Forliget er ikke fremlagt for Landinspektørnævnet.



Figur 1: Udsnit af situationsplan af 7. december 2020 udarbejdet af Landinspektørfirma R.

Parternes synspunkter

Klagerne, A og B, har anført, at landinspektør L ikke har udvist god landinspektørskik, hvilket har påført dem sagsomkostninger til henholdsvis skelforretning og retssag. Landinspektøren har ikke sørget for at få en skriftlig accept af skellet fra naboerne, hvilket er en graverende fejl i strid med god

landinspektørskik - specielt henset til at skellet blev afsat til brug for et hegnssyn. Det må forventes, at landinspektøren har styr på, at parterne har accepteret skellet, da der i modsat fald vil skulle holdes skelforretning, forinden der kan afholdes hegnssyn.

I en telefonsamtale den 10. december 2020 med L's landinspektørassistent M oplyste hun, at nabo-ejerne mundtligt havde accepteret skellet. Klagernes oplysning om dette i en mail samme dag til landinspektør L blev ikke kommenteret.

Klagerne har også anført, at landinspektøren ikke har optrådt uvildigt, da landinspektøren også varetager opgaver for en stor entreprenørvirksomhed, der er ejet af naboernes nære familie.

Endelig har de anført, at de ad flere omgange har anmodet landinspektøren om at bekræfte, at landinspektøren har anmeldt sagen til sit forsikringsselskab, og at han vil holde dem skadesløs i anledning af sin kritisable håndtering af sagen.

Landinspektør L har anført, at landinspektøren og hans assistent foretog opmålinger og genafsatte to skelpunkter i overensstemmelse med mål fra 1944 og 1948. Landinspektørassistent M har ikke over for klager bekræftet, at det afsatte skel er godkendt af ejerne af naboejendommen matr.nr. 26hm

Det viste sig under sagen, at naboerne ikke ville tiltræde skellets fastlæggelse, hvilket han straks ved indsigelse meddelte de fire ejere af de to ejendomme matr.nr. 26hm og matr.nr. 26hl.

Møde i nævnet

Den 14. november 2022 afholdtes møde i nævnet, hvor klager, A, deltog via videoforbindelse (Skype), og landinspektør L var mødt, og hvor de hver især havde lejlighed til at supplere deres skriftlige indlæg.

Landinspektør L oplyste, at han i forbindelse med sagen fremsøgte måloplysninger, og at han sammen med landinspektørassistent M tog ud til parternes ejendomme, hvor de mødte A og C. Det er hans vurdering, at det pågældende skel var omfattet af § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Han vurderede bl.a. ud fra øjemål og parternes forklaring, hvor skellet skulle være, og satte tre træpæle, som parterne var enige om. Han og M foretog nogle opmålinger af skellet, hvorefter de forlod stedet. M foretog efterfølgende en kontrolberegning, som viste, at der i forhold til hans øjemål var en forskydning på 10 cm. Dagen efter sendte han en mail til parterne med oplysning om det udførte arbejde.

Nogle dage senere tog M igen ud til parternes ejendomme, hvor hun udskiftede en træpæl i skellet ved vejen med et skelrør. I forbindelse hermed modtog hverken M eller han bemærkninger fra naboerne.

A sendte efterfølgende en mail til ham den 10. december 2022 med oplysning om at han havde talt med M, som til ham skulle have oplyst, at naboerne havde accepteret skellet. Han har ikke skriftligt besvaret A henvendelse herom.

M har ikke over for A bekræftet, at skellet er godkendt af naboejerne. Hun er en meget dygtig landinspektørassistent, som ikke kunne finde på at udtale sig herom.

Han har af D fået oplyst, at A medio december 2020 fjernede hækken langs skellet mellem parternes ejendomme, hvorved en markant flisekant kom til syne. I den forbindelse henvendte D sig til A med spørgsmål om, hvorvidt hun og C ikke havde vundet hævde, hvilket A ikke reagerede på. Landinspektøren havde efterfølgende en korrespondance med D herom. Hun valgte at gå til en advokat med sagen.

Landinspektøren sendte den 5. februar 2021 en mail til parterne, hvoraf det fremgår, at han i december 2020 havde den opfattelse, at der var enighed om den afsatte skellinje mellem parternes ejendomme. Da det ikke umiddelbart længere var tilfældet, anbefalede han derfor parterne at få foretaget en skelforretning.

Han mente ikke, at han kunne gøre yderligere, end det han gjorde med hensyn til den tvist, der opstod mellem parterne i midten af december 2020.

A oplyste, at han i december 2020 blev kontaktet pr. mail af landinspektør L. L oplyste, at han var blevet rekvireret af naboejerne til at afsætte skellet. L beså først ejendommene sammen med naboejerne og dernæst sammen med ham. L foretog målinger og kom frem til en forskydning på 10 cm.

Han bad L om at måle et gammelt skelrør, som står inde hos naboejeren. L havde ikke taget højde for dette skelrør i første omgang, men han målte det og konstaterede, at der alligevel ikke var en forskydning på 10 cm. L sendte efterfølgende en ny plan til ham, og han skrev tilbage til L, at han var enig i det afsatte skel, og at han gerne ville have det afmærket med godkendte skelpæle og registreret ved Geodatastyrelsen efter reglerne i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. Det var specielt af hensyn til det kommende hegnssyn, og da en træpæl ingen juridisk værdi har, selv om der ikke er krav om registrering af skel ved afmærkning af eksisterende skel.

Landinspektørassistent M kom efterfølgende og satte en skelpæl 10 cm fra den træpæl, som L i forvejen havde sat. M var nødt til at fjerne fliser for at afmærke skellet. Han ringede derfor til M for at være sikker på, at naboejerne accepterede den ”nye” grænse, hvilket hun bekræftede. At naboejerne havde accepteret skellet var en forudsætning for, at der kunne afholdes et hegnssyn. Herefter sendte han en mail til L, hvor han oplyste, at han selv anerkendte skellet, og at han havde talt med M, som bekræftede, at naboejerne havde accepteret det afsatte skel. Han fik ikke svar fra L herom.

Der blev efterfølgende afholdt hegnssynsforretning den 11. december 2020, hvor hegnssynet tog udgangspunkt i det afsatte skel, der er en ret linje, hvor den ene ende udgøres af et hushjørne, og den anden ende udgøres af en skelpæl. Naboejerne oplyste i forbindelse med hegnssynsforretningen, at de havde rekvireret en landinspektør til at afsætte skellet. Der var således styr på skellets placering, og det blev ikke under hegnssynsforretningen drøftet, at skellet var afsat forkert.

Efter hegnssynsforretningen fjernede han hækken, der stod langs skellet foran deres huse mod vejen, hvilket han allerede under hegnssynsforretningen havde varslet, at han ville gøre. Naboejerne sendte efterfølgende en mail af 31. januar 2021 om, at han ikke måtte fjerne hækken. Han mente dog, at naboejerne havde accepteret skellet. Herefter eskalerede situationen mellem ham og naboejerne, hvilket bl.a. førte til en skelforretning. Det var hans vurdering, at der ikke kan afholdes en skelforretning, da naboejerne har accepteret det afsatte skel.

Han anlagde siden retssag ved Retten i ... med påstand om, at naboejerne skulle acceptere, at de havde godkendt skellet, men der blev indgået et forlig om, at skellet skulle følge kanten af fliserne.

Landinspektørnævnet udtaler

Landinspektør L foretog den 3. december 2020 efter anmodning fra C og D en opmåling og afmærkning af skellet mellem ejendommene matr.nr. 26hl og 26kb og matr.nr. 26hm og 26kc. Senere samme dag konstaterede landinspektøren ved en kontrolberegning, at skelafmærkningen skulle flyttes 10 cm mod sydvest for at være i overensstemmelse med matriklens registrerede mål, som han også vurderede var i overensstemmelse med forholdene i marken. Dette meddelte han dagen efter til parterne, som ikke fremsatte indvendinger hertil. Landinspektørens assistent afsatte herefter skellet med et godkendt skelmærke og udleverede samtidig en situationsplan til parterne.

Landinspektørnævnet lægger på den baggrund til grund, at landinspektøren foretog en skelafmærkning omfattende af § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder¹ og underrettede parterne som foreskrevet i bestemmelsen. Der er efter bestemmelsen ikke krav om, at landinspektøren skal sikre sig parternes tiltrædelse af det afmærkede skel. Der er herefter ikke anledning til kritik af L, fordi han ikke sikrede sig dokumentation for parternes enighed om skelafmærkningen, således som klager har gjort gældende.

Landinspektørnævnet bemærker, at nævnet ikke har kompetence til at efterprøve den faglige vurdering, som landinspektør L foretog ved afmærkningen af skellet. Den omstændighed, at parterne efter det oplyste har indgået forlig om et andet skelforløb end det, som L afsatte, er således uden betydning for nævnets vurdering.

Klagerne har anført, at landinspektør L havde en særlig forpligtelse til at sikre sig, at parterne skriftligt havde accepteret skelafmærkningen, da denne var sket til brug for et hegnssyn. Idet landinspektør L som anført har efterlevet sine forpligtelser jf. § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, er der ikke grundlag for at udtale kritik af ham, fordi han ikke havde indhentet en sådan skriftlig accept. Landinspektør L har, som sagen er oplyst, heller ikke haft anledning til at betvivle parternes accept af skelafmærkningen før et ikke nærmere fastlagt tidspunkt efter hegnssynsforretningen den 11. december 2020, på hvilket tidspunkt han med rette kunne anse sin sag for afsluttet.

Klagerne har også anført, at landinspektør L ikke har ladet skellet registrere i overensstemmelse med § 27 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, sådan som klagerne havde anmodet L om. Allerede fordi skelafmærkningen vedrørte et eksisterende registreret skel og i øvrigt blev afmærket i henhold til § 4, stk. 3, i bekendtgørelsen, finder Landinspektørnævnet ikke anledning til kritik af landinspektør L.

Klagerne har derudover anført, at landinspektør L var inhabil, fordi han også varetager opgaver for naboejernes nære familie. Efter § 5, stk. 3, i landinspektørloven² hører kompetencen til at tage stilling til en landinspektørs habilitet under Geodatastyrelsen. Landinspektørnævnet kan herefter ikke tage stilling til dette klagepunkt, som landinspektør L i øvrigt ikke er enig i.

¹ Dagældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 772 af 02/06/2020, og nugældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 1892 af 09/12/2020

² Bekendtgørelse af lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr. 680 af 17/06/2013

Herefter, og idet Landinspektørnævnet heller ikke i øvrigt finder grundlag for at kritisere landinspektør L i anledning af forløbet, frifindes landinspektøren.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Jakob Lambrethsen