

Om en landinspektørs manglende inddragelse i forbindelse med afmærkning af skel

Landinspektør L blev rekvireret af C den 3. februar 2022, med henblik på at få afmærket skellet. Den indledende opmåling blev foretaget af en tekniker fra landinspektørfirmaet R den 2. marts 2022.

Da teknikeren konstaterede, at matriklens mål til skellet mod klagers ejendom ikke var sammenfaldende med brugsgrænsen på stedet, blev matriklens mål foreløbigt afmærket med viserpinde, og teknikeren foretog supplerende opmåling af brugsgrænsen, herunder støttemur og plankeværk på stedet. Da klagerne ikke var at træffe på deres ejendom, lagde teknikeren orienteringsskrivelse og oversigtskort i klagerens postkasse.

Landinspektøren har erkendt, at teknikeren på hans vegne afleverede en orienteringsskrivelse om afmærkning af skellet, der henviste til bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, stk. 3, selvom situationen var omfattet af bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, stk. 2. Efter formålet med § 4, stk. 2, fandt nævnet dette kritisabelt. Landinspektørnævnet bemærkede i øvrigt, at den anvendte formulering i orienteringsskrivelsen ikke er i overensstemmelse med den dagældende § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, og at en anden adresse end klagerens ejendoms adresse var anført i overskriften.

Landinspektør L blev tildelt en irettesættelse.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-3050/2022: A og B, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 9. november 2023 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 3. april 2022 modtaget en klage fra A og B over landinspektør L fra Landinspektørfirma R.

A og B klager bl.a. over en skelafsætning mellem klagerens ejendom matr.nr. 1gf ..., beliggende X-vej 210, ... og naboejendommen mod nord, matr.nr. 1ak ..., beliggende X-vej 214, ... tilhørende C.

Klagerne mener endvidere, at landinspektør L har overtrådt landinspektørlovens §§ 5 og 7 ved at have været partisk i forbindelse med ved sin behandling af sagen og ved ikke at have fremmet sagen med fornøden hurtighed. Endelig har klagerne gjort gældende, at landinspektøren/teknikeren uretmæssigt har foretaget opmåling på deres ejendom uden på forhånd at have varslet dem.

Sagens omstændigheder

Landinspektør L blev den 3. februar 2022 kontaktet af C, ejer af ejendommen X-vej 214, med det opdrag at foretage afmærkning af skellet omkring hans ejendom matr.nr. 1ak

Landinspektøren sendte den 23. februar 2022 en mail til sin rekvirent, hvor han oplyste om det forventede tidspunkt for opmåling, og at rekvirentens nabo ville blive orienteret om opmålingen ved firmaets standardskrivelse.

En tekniker fra Landinspektørfirma R foretog den indledende opmåling den 2. marts 2022 med henblik på afsætning af skellet efter matriklens oplysninger. Teknikeren medbragte en orienteringsskrivelse samt tilhørende oversigtskort dateret den 24. februar 2022.

Da teknikeren konstaterede, at matriklens mål til skellet mod klagers ejendom ikke var sammenfaldende med brugsgrænsen på stedet, blev matriklens mål foreløbigt afmærket med viserpinde, og teknikeren foretog supplerende opmåling af brugsgrænsen, herunder støttemur og plankeværk på stedet. Da klagerne ikke var at træffe på deres ejendom, lagde teknikeren orienteringsskrivelse og oversigtskort, se figur 1, i klagerens postkasse. Af orienteringsskrivelsen fremgik:

”Vedr.: afmærkning af skel mod ejendommene [X-vej] 214 og [X-vej] 216 [...]

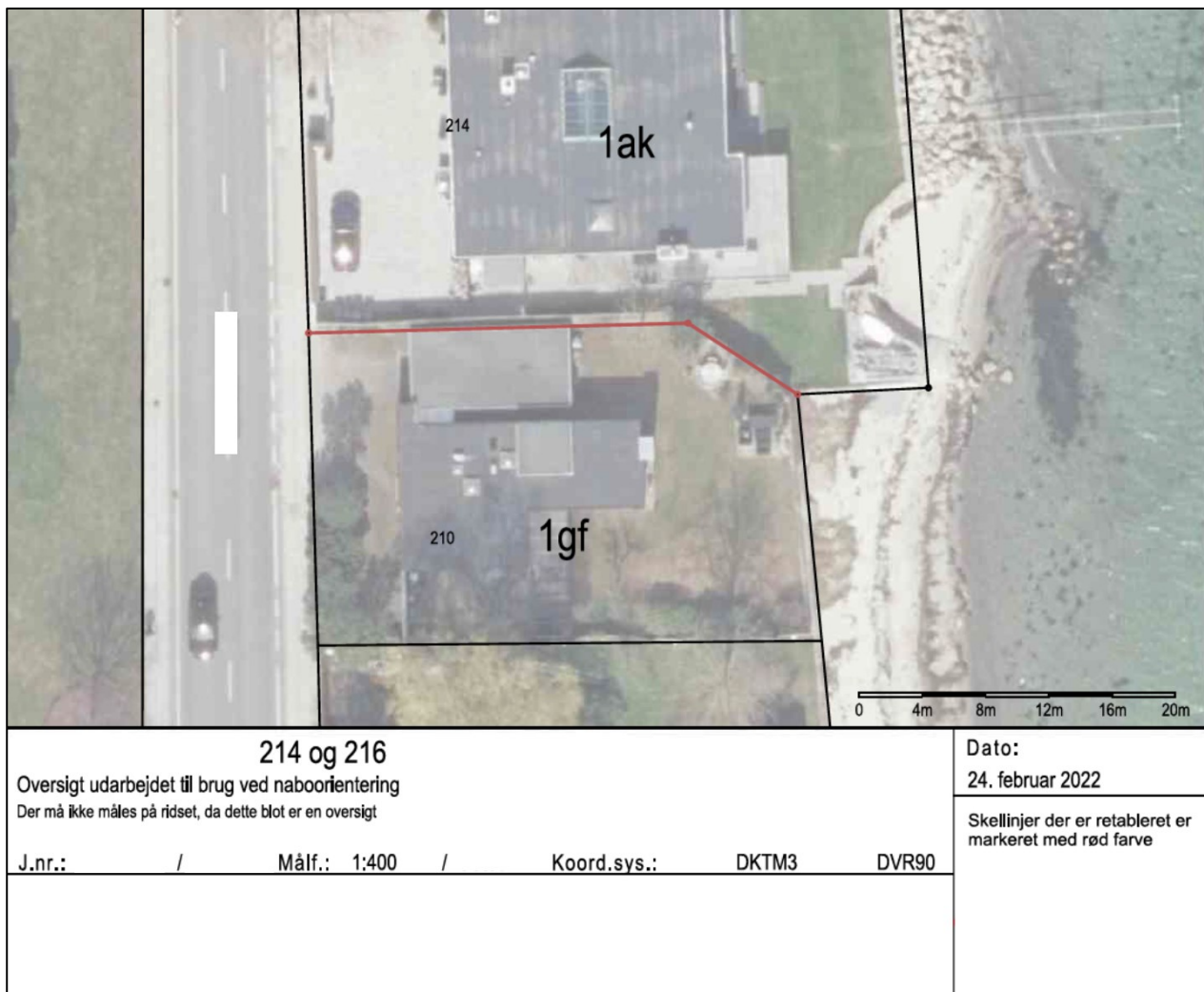
Til din orientering kan oplyses, at vi har afmærket skel mod din ejendom som vist på vedlagte kort-bilag.

Skelafmærkningen består af nyetablerede eller genfundne og kontrollerede gamle skelmærker (normalt skeljernrør eller betonskelpæle). Der er normalt placeret en markeringstræpæl med rød top ved skelafmærkningen.

Afmærkningen er foretaget ud fra matriklens oplysninger om mål til skellet.

Denne orientering er et krav iht. Geodatastyrelsens bekendtgørelse nr. 1676 af 20/12/2013, hvor § 4 stk. 3 lyder: ”Når et bestående skel afmærkes, skal landinspektøren underrette naboejerne om skelafmærkningen.”

Efter du har modtaget denne skrivelse, og set på den afmærkning der er foretaget, må du/I meget gerne hurtigst muligt tage kontakt til mig.”



Figur 1: Udsnit af "Oversigt udarbejdet til brug ved naboorientering", der er udarbejdet af landinspektør L.

Den 3. marts 2022 rettede klagerne telefonisk henvendelse til landinspektør L, hvor parterne drøftede resultatet af afmærkningen. Efterfølgende fremsendte klagerne materiale vedrørende en bygningsafsætning på deres ejendom fra 2011, hvor skellet blev afsat/beregnet.

Klagerne supplerede den 13. marts 2022 med oplysning om, at plankeværket oven på støttemuren var et fælleshegn placeret i skel. Den følgende dag drøftede parterne sagen telefonisk, hvor landinspektøren bl.a. redegjorde for hævdreglerne, herunder mulighederne hvis parterne ikke var enige om skellets placering.

Klagerne fremsendte i en mail af den 15. marts 2022 argumenter for deres synspunkter vedlagt billeder og diverse information.

Klagerne kontaktede den 25. marts 2022 en anden landinspektør, da de ikke havde modtaget respons fra L, og de orienterede den 31. marts 2022 C om, at de rekvirerede den pågældende landinspektør til at afholde en skelforretning. Den efterfølgende dag kontaktede landinspektør L klagerne telefonisk og fulgte op med en situationsplan, se figur 2, samt et alternativ til afholdelse af en skelforretning. Løsningen indebar bl.a., at det matrikulære skel blev fastholdt, og at en brugsret blev tinglyst for klagerne og fremtidige ejere af matr.nr. 1gf.

Den 24. maj 2022 blev der afholdt skelforretning, som afsluttedes med et forlig om anerkendelse af hævde.



Figur 2: Udsnit af situationsplan, der viser forholdene mellem skel og de faktiske brugsgrenser, revideret den 28. marts 2022. Udarbejdet af landinspektør L.

Parternes synspunkter

A og B har anført, at landinspektør L efter deres opfattelse har forholdt sig partisk og ensidigt har varetaget naboens interesser. De har redegjort for, at der ikke kan være tvivl om, at de kan ”gøre hævnd på arealet. Alligevel forslår han en løsning med en tingslysning af en aftale, som virker meget underlig, og som klart og ensidigt favoriserer [C].” De har fundet det bemærkelsesværdigt, at ”[C] vælger en landinspektør fra [stedet I], når nu Landinspektørfirma R også har kontor i [byen J].

Vi synes også, at det virker meget underligt, at [C] i emailen 01.04.2022 fra [L's] email hos Landinspektørfirma R ([L@landinspektørfirmaR.dk]) blot fremkommer som ”[C]”, og ikke med e-mail adresse eller fuldt navn (Bilag 16 - Header i email fra [L] 01.04.2022.jpg). Vi har ethvertfaldt ikke i vores arbejdsliv oplevet, at man har registreret kunders e-mail adresse med alene fornavn. Dette leder os til at tro, at [L] kender [C] personligt, og at der her er tale om en vennetjeneste. I strid med Landinspektørloven § 5.”

De har også anført, at de har rettet henvendelse til landinspektør L ad flere omgange både telefonisk og pr. mail, uden at landinspektøren har besvaret deres henvendelse. Det har været deres opfattelse, at L ”har trukket sagen i langdrag for at få sagen til at gå i sig selv. Igen for at gavne modparten, og for at undgå hævnd.”

”[L] har på intet tidspunkt forhold[t] sig til, og svaret på, vores fyldige dokumentation om hegnets og støttemurens placering, vores og tidligere ejeres brug af arealet som en naturlig del af grund”.

Endelig har de anført, at de finder, ”at det er grænseoverskridende og dårlig stil, at [Landinspektørfirma R] gentagne gange er gået ind i vores baghave uden forudgående orientering. Ifølge Straffelovens § 264 Stk. 1 er dette ej heller lovligt”.

Landinspektør L har anført, at han ikke kendte sin rekvirent, da denne rettede henvendelse til ham den 3. februar 2022. Rekvirenten havde fra en bekendt længere mod syd af X-vej hørt, at han havde været behjælpelig med en berigtigelse mod kysten, og det var på den baggrund, at rekvirenten rettede henvendelse til ham. Landinspektøren har oplyst, at rekvirenten er opført med sit fulde navn i landinspektørfirmaets mailsystem. I forbindelse med bestilling af opgaven anmodede han sin rekvirent om kontaktoplysninger på klagerne, hvortil rekvirenten oplyste, at de alene kommunikerede via tje-nesten Messenger.

Han har videre bemærket, at der efter hans opfattelse har været den fremdrift i sagen, som man kan forvente. Klagerne sendte ham blandt andet en mail den 15. marts 2022, hvoraf fremgik, at de ønskede, at han fastlagde skellet i hegnet. Han har i en mail til klagerne af den 1. april 2022 fremsendt ”en situationsplan med de faktiske forhold på stedet, og hvor jeg spørger til, om klager vil deltage i en uforpligtende snak for at se, om der kan findes en løsning uden afholdelse af en skelforretning”.

Endelig har han anført, at ”I henhold til udstykningslovens § 44 har praktiserende landinspektører og deres assistenter med beskikkelse og deres medarbejdere til enhver tid uden retskendelse adgang til enhver ejendom og lokalitet for at udføre opgaver efter loven, herunder opmåling til fastlæggelse af skel.

Som det fremgår ovenfor, lykkedes det ikke at få kontaktoplysninger på klager forud for den første opmåling. Klager var heller ikke hjemme på dagen for opmålingen, hvor vi som altid ringer på, inden

vi bevæger os ind på privat ejendom. Derfor lagde vi et brev i postkassen. Denne fremgangsmåde er almindelig praksis. I sager hvor jeg er bekendt med en mulig konflikt omkring et skel, gør vi ekstra meget ud af at kontakte de involverede parter forud for en opmåling. Det var jeg ikke på forhånd i denne sag.”

Møde i nævnet

Den 1. juni 2023 afholdtes møde i nævnet, hvor landinspektør, L, var mødt via videoforbindelse og havde lejlighed til at supplere sit skriftlige indlæg. Klagerne mødte efter eget ønske ikke til mødet.

Landinspektør L forklarede, at han i denne sag havde forespurgt rekvirenten om kontaktoplysninger til naboerne mod nord og syd. Ved skelretableringer i villakvarterer vil han gerne have kontakt til parterne på forhånd, men i dette tilfælde var det ikke muligt. Han kendte ikke på forhånd til, at der skulle være en uoverensstemmelse; hvis han havde haft kendskab til uoverensstemmelsen, så ville han formentlig have anstrengt sig yderligere for at fremfinde kontaktoplysninger. Det var hans opfattelse, at opmålingen blev foretaget i overensstemmelse med bestemmelserne i udstykningslovens § 44.

Det er normal procedure, at teknikeren banker på døren hos de involverede, når denne ankommer, hvilket også skete i forbindelse med opmålingen i denne sag. Teknikeren konstaterede, at matriklens oplysninger om skellets placering ikke var sammenfaldende med forholdene på stedet. Skellet blev på den baggrund afmærket med viserpinde i henhold til matriklens oplysninger. Det var på den baggrund, at der blev opmålt faste terrængenstande som plankeværk, støttemur og lign., således materialet kunne anvendes i den efterfølgende dialog med parterne. Teknikeren lagde derefter en fortrykt orienteringsskrivelse i henhold til bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, stk. 3 i postkassen. Det var mest en orientering om, at de havde været på stedet, således naboerne havde kontaktoplysningerne. Han havde ikke nogen holdning til skellets placering, og idet der ikke var overensstemmelse mellem matriklens oplysninger og forholdene på stedet, blev der kun sat viserpinde.

Han havde allerede dagen efter en god dialog med klagerne, hvor han redegjorde for situationen, og klagerne blev rådgivet om skelforholdene og fik lejlighed til at udtale sig om deres opfattelse af skellets beliggenhed. Det var korrekt, at der var en forkert formulering i brevet i relation til indholdet af bekendtgørelse om matrikulære arbejder, men klagerne fik lejlighed for at udtale sig, inden skellet blev fastlagt. I dette tilfælde skete der en tilpasning efter situationen. Han talte med den ene klager, B, flere gange, og under hele forløbet havde klagerne en opfattelse af, at han kunne fastlægge skellet i plankeværket. Han inddrog klagerens oplysninger i sin vurdering af skellets beliggenhed, men konstaterede efterfølgende, at rekvirenten var uenig i klagerens opfattelse, og at der derved ikke kunne opnås enighed om skellets beliggenhed.

Han rådgav løbende nøgternt og sagligt begge parter, herunder om hvorfor der efter hans opfattelse kun ville kunne opnås hævde frem til foden af støttemuren. Da klagerne oplyste, at de havde rekvireret en skelforretning, foreslog han en mindelig løsning frem for gennemførelse af en skelforretning. Han havde forståelse for, at parterne havde forskellige opfattelser af situationen. Han mener dog, at de begge fik god rådgivning.

Han mente endelig, at der har været almindelig fremdrift i sagen og måske endda bedre fremdrift end sædvanligt, da klagerne har været aktive i deres henvendelser.

Landinspektørnævnet udtaler

Klagerne har gjort gældende, at landinspektøren ikke var upartisk, idet det virkede, som om landinspektøren kendte sin rekvirent privat, og at hans adfærd og forslag til løsninger var til fordel for rekvirenten.

Landinspektøren har oplyst, at han ikke kendte rekvirenten forud for opgaven, samt at han sagligt har rådgivet begge parter. På den baggrund, og idet spørgsmål om en praktiserede landinspektørs habilitet henhører under Geodatastyrelsen, jf. § 5, stk. 3, i lov om landinspektørvirksomhed¹, afviser nævnet at behandle denne del af klagen.

Klagerne har gjort gældende, at landinspektøren uberettiget har været på klagernes ejendom uden forinden at orientere dem. Landinspektørnævnet bemærker, at landinspektøren i medfør af udstykningslovens² § 44 havde hjemmel til at foretage opmåling med videre på ejendommen som sket, og at landinspektøren efter sin forklaring forsøgte at underrette ejerne på forhånd. Landinspektørnævnet frifinder herefter landinspektøren på dette punkt.

Klagerne har gjort gældende, at landinspektøren ikke besvarede deres henvendelse med fornøden hurtighed. Landinspektørnævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere et sagsforløb af denne karakter, som varede ca. en måned. Landinspektørnævnet frifinder herefter også landinspektøren på dette punkt.

Klagerne har gjort gældende, at landinspektøren på intet tidspunkt forholdt sig til klagernes oplysninger om hegnet og støttemurens placering samt deres og tidligere ejeres brug af det omtvistede areal.

Landinspektøren har forklaret, at han inddrog klagernes oplysninger i sin vurdering af skellets beliggenhed, hvilket Landinspektørnævnet ikke finder anledning til at betvivle.

Landinspektøren har erkendt, at teknikeren på hans vegne afleverede en orienteringskrivelse om afmærkning af skellet, der henviste til bekendtgørelse om matrikulære arbejder³ § 4, stk. 3, selvom situationen var omfattet af bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, stk. 2. Efter formålet med § 4, stk. 2, finder nævnet dette kritisabelt. Landinspektørnævnet bemærker i øvrigt, at den anvendte formulering i orienteringskrivelsen ikke er i overensstemmelse med den dagældende § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, og at en anden adresse end klagernes ejendoms adresse var anført i overskriften. At klagerne efterfølgende fik lejlighed til at udtale sig om skellets placering, og at fejlen således ikke fik nogen konkret skadevirkning, fritager ikke landinspektøren for kritik.

Landinspektørnævnet finder sammenfattende, at landinspektøren er skyldig i overtrædelse af god landinspektørskik ved at benytte en orienteringskrivelse i en situation, hvor han efter sin egen vurdering burde have inddraget klagerne i henhold til bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, stk. 2.

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

² Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen - LBK nr. 769 af 07/06/2018

³ Dagældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 1892 af 09/12/2020, og nugældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 625 af 30/05/2023

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildeles en irrettesættelse.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Poul Moesgaard