

Om en landinspektørs handlemåde i forbindelse med en skelafsætning

Landinspektørfirma R foretog den 7. september 2022, efter anmodning fra klagers nabo D, opmåling til fastlæggelse af skellet mellem matr.nr. 19ap og 19ca. Landinspektør M underskrev skelplanen, som var en landinspektørassistent uden beskikkelse, men Landinspektør L var den ansvarlige landinspektør.

D informerede den 27. september 2022 A, af ejeren af matr.nr. 19ap, om skelafsætningen og fremsendte en skelplan med måleoplysninger. B kontaktede, på vegne af A, Landinspektør L den 18. oktober samme år. B anførte, at skelafsætningen krævede samtykke fra A, samt at afsætningen skete i strid med en tinglyst deklaration, der udlagde arealet som fælles adgangsvej.

Landinspektør L fandt, at der var overensstemmelse mellem matriklens oplysninger og forholdene i marken. På den baggrund fandt Landinspektør L ikke anledning til at indhente udtalelse fra de berørte ejere. D videresendte materiale om skelafsætningen til A den 27. september 2022 i forlængelse af en mundtlig orientering, og Landinspektørfirma R orienterede ligeledes A den 17. oktober 2022. Landinspektør L oplyste supplerende at det ikke var normalt, at en landinspektørassistent uden beskikkelse underskrev skelplaner.

Landinspektørnævnet fandt, at det var i overensstemmelse med god landinspektørskik, at landinspektøren alene underrettede A om skelafsætningen, jf. bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, stk. 3.

Landinspektør L blev frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-3065/2022: B klager på vegne af A, ..., over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 28. februar 2024 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 20. november 2022 modtaget en klage fra B på vegne af A over landinspektør L fra Landinspektørfirma R.

Klagen angår en skelretablering mellem A ejendom matr.nr. 19ca og naboejendommen matr.nr. 19ap begge ..., C's, beliggende henholdsvis X-vej 13B og 15A.... B klager bl.a. over, at der er anbragt et jernrør i en fælles adgangsvej uden, at A på forhånd var blevet inddraget i medfør af bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, stk. 2. B klager endvidere over, at der er uoverensstemmelse mellem matrikelkortet og den anbragte skelmarkering i adgangsvejen til ejendommene. Hun klager endelig over, at landinspektør L ikke har besvaret hendes henvendelser om, hvorvidt den opsatte skelmarkering er i strid med den tinglyste deklaration om fælles adgangsvej for de to ejendomme.

Sagens omstændigheder

Landinspektørfirma R foretog efter anmodning fra ejeren af matr.nr. 19ap den 7. september 2022 opmåling til fastlæggelse af skellet mellem matr.nr. 19ap og matr.nr. 19ca. Landinspektørfirma R afsatte herefter skellet den 12. september 2022 og udarbejdede samme dag en skelplan. Skelplanen

er underskrevet af M, som er landinspektørassistent uden beskikkelse. Landinspektør L er den ansvarlige landinspektør for skelafsætningen.

Det fremgår af sagen, at ejeren af matr.nr. 19ap den 27. september 2022 informerede A om skelafsætningen og udleverede en skelplan med målangivelser (se figur 1) samt kontaktoplysninger for Landinspektørfirma R, og at Landinspektørfirma R den 17. oktober 2022 besvarende henvendelsen fra A om skelafsætningen, jf. bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, stk. 3.

Det fremgår videre, at B på vegne af A kontaktede landinspektør L den 18. oktober 2022, og at han den 19. oktober 2022 besvarede hendes henvendelse med en redegørelse for bl.a. betydningen af deklarationen om fælles adgangsareal for ejendommene.

Efter yderligere kontakt mellem B og Landinspektørfirma R orienterede firmaet hende den 17. november 2022 om, at fremtidige henvendelser ville blive faktureret.



Figur 1: Udsnit af skelplan af 12. september 2022 fra Landinspektørfirma R.

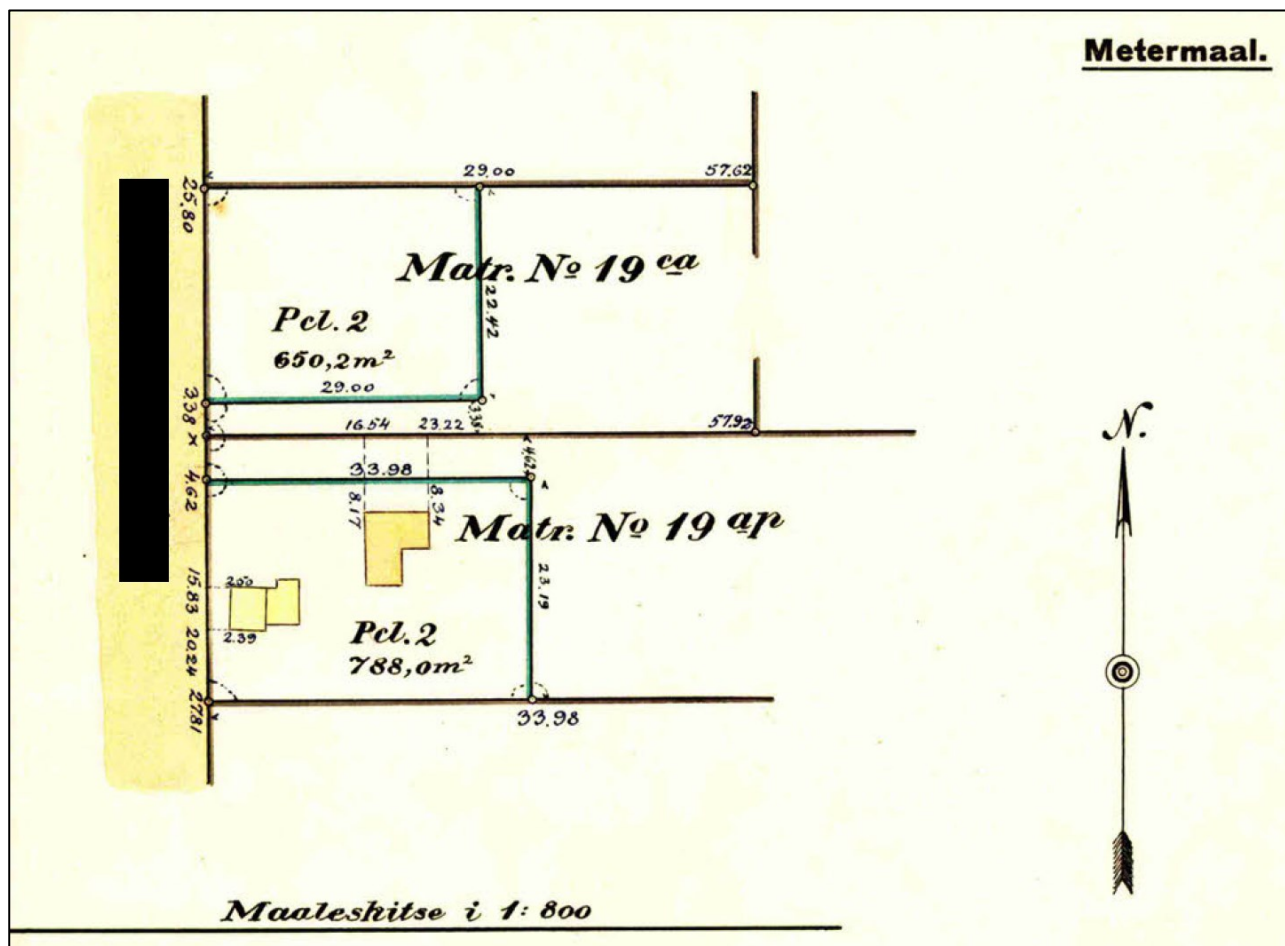
Parternes synspunkter

Klager, B, har anført, at landinspektør L har afsat en skelmarkering/afmærkning, der burde kræve samtykke fra A, idet denne har fuld ejendomsret frem til skellinjen.

Hun har endvidere anført, at afmærkningen er foretaget i strid med en tinglyst deklaration, der udlægger arealet som fælles adgangsvej for matr.nr. 19ap og matr.nr. 19ca.

Landinspektør L har anført, at han fandt god overensstemmelse mellem matriklens oplysninger og forholdene på stedet, og at der efter hans vurdering ikke var tvivl om skellets placering. På den baggrund har han ikke fundet anledning til at indhente en udtalelse fra de berørte ejere. Naboen, D, orienterede A om afmærkningen den 27. september 2022, og landinspektørfirmaet orienterede hende ligeledes om afmærkningen den 17. oktober 2022 i henhold til bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, stk. 3.

Han har videre oplyst til Landinspektørnævnet, at "Skelfastlæggelsen er foretaget jf. måleblad U1929-[xxxx] og U1948-[xxxx] hvorfra vi har fundet, og kontrolleret flere skelpæle, herunder et i samme skellinje som vi skulle fastlægge. Det pågældende skel er mellem to koteletben, udlagt med hhv 3.38 m og 4.62 m bredde. Vi fandt at der var god overensstemmelse mellem matriklens oplysninger og forholdene i marken, og afsatte derfor en skelpæl (i niveau med terræn, da det er en indkørsel) med præcis 3.38 m og 4.62 m til modstående skelside. Det er således ikke korrekt, at røret er anbragt 4.80 m fra skellet til matr. 19hp. Jeg kan ikke udelukke, at der kan findes et sted på plankeværket i skellet mellem matr.nr. 19hp og 19ap, som i øvrigt slår et lille knæk ud mod [X-vej], hvor afstanden kan måles til 4.80 m, men det gør så blot den samlede bredde af indkørslen større."



Figur 2: Udsnit af måleblad fra den matrikulære sag U1929-[xxxx].

Han har videre anført, at der i deklARATIONEN ikke er taget stilling til, hvor bredt kørearealet, der skal henligge som fælles adgangsvej, skal være, og at der kun er givet forbud mod hegn i skellet. Han har

oplyst, at Landinspektørfirma R vejledte sin klient om sin fortolkning af deklarationens ordlyd, herunder at en markering af skellet kunne ske ved en flisebelægning, hvis de ønskede at synliggøre ejendomsgrænsen. I forhold til opsætning af flytbare blomsterkummer i skel havde han henvist til kommunen, der var påtaleberettiget i henhold til deklarationen, i relation til, hvilken skelmarkering som kunne tillades.

Landinspektøren har endelig fremhævet, at han og flere af hans kolleger har brugt mange timer på at yde B en god service og besvare hendes spørgsmål på bedst mulig vis, jf. bekendtgørelse af lov om landinspektørvirksomhed § 7.

Møde i nævnet

Den 23. januar 2024 afholdtes møde i nævnet, hvor landinspektør L var mødt via videoforbindelse og havde lejlighed til at supplere sit skriftlige indlæg. Klager, B, mødte efter eget ønske ikke til mødet.

Landinspektør L forklarede, at han var af den opfattelse, at der var klar overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Der var bl.a. genfundet en afmærkning i bagskellet ved matr.nr. 19cb og det østligste hjørne af matr.nr. 19ap. Der var efter hans opfattelse ikke grund til at mene andet end, at skellet var i overensstemmelse med matriklens oplysninger. Skellet var fastlagt ved mål på baggrund af en række genfundne punkter.

Han oplyste, at han ikke havde været på stedet, men at han støttede kollegernes vurdering om overensstemmelse, selvom der ikke var noget synligt i indkørslen, hvor skelrøret er sat. Jernskelrøret var sat i et grusbelagt areal, der fungerede som fælles indkørsel. Han havde bl.a. lagt vægt på, at der stod et hegn på en del af strækningen af skellet, og at det pågældende hegns placering stemte med matriklens oplysninger. Det afmærkede jernskelrør var således i flugten af hegnet og en eksisterende hæk med X-vej

Klager kontaktede ham efterfølgende, da hun ønskede at tale med en mere erfaren landinspektør, og han drøftede sagen med hende. Han havde indtil da ikke været direkte involveret i skellets afsætning. Han havde dog sammen med kollegerne drøftet sagen på kontoret.

Supplerende oplyste han, at det ikke var normalt, at en landinspektørassistent uden beskikkelse underskrev skelplaner.

Han var bekendt med, at rekvirenten havde opsat nogle blomsterkummer (på færdselsarealet), hvilket han havde gjort rekvirenten opmærksom på var en dårlig ide, og at det efter hans opfattelse var i strid med den tinglyste deklaration.

Landinspektørnævnet udtaler

Landinspektørnævnet bemærker indledningsvist, at nævnet ikke kan tage stilling til en landinspektørs fastlæggelse af et matrikulært skel.

Nævnet afviser derfor at tage stilling til klagen over, at der skulle være uoverensstemmelse mellem matrikelkortet og den anbragte skelmarkering i indkørslen til ejendommene.

Efter at skellet blev afmærket den 12. september 2022, var der en længere korrespondance mellem klageren og Landinspektørfirma R om skelafsætningen frem til den 17. november 2022, hvor Landinspektørfirma R orienterede klageren om, at besvarelse af fremtidige henvendelser ville blive faktureret. Efter sagens oplysninger lægger Landinspektørnævnet til grund, at Landinspektørfirma R løbende besvarede henvendelser fra klageren. Der er herefter ikke anledning til at udtale kritik af landinspektør L for ikke at have besvaret henvendelser fra klageren.

Landinspektør L har under mødet i nævnet forklaret, at den landinspektørassistent, der arbejdede under hans instruktion, fandt, at der var overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysninger, og at der efter landinspektør L vurdering derfor ikke var tvivl om skellets placering. Han har herunder forklaret, at der blev genfundet flere skeljerrør, som stemte overens med matriklens måloplysninger. Det afsatte skelrør er placeret i en fælles indkørsel, men flugter med et hegn i skellinjen mellem de to ejendomme, hvor indkørslen slutter, og er indrykket i forhold til flugten med hæk mod X-vej.

På den baggrund finder Landinspektørnævnet, at der – uanset at skellet blev afmærket midt i en indkørsel – ikke var en sådan tvivl om skellets rette beliggenhed, at der var krav om, at landinspektøren skulle give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig, inden skellet blev afsat. Det var således i overensstemmelse med god landinspektørskik, at landinspektøren alene underrettede A om skelafsætningen, jf. bekendtgørelse om matrikulære arbejder¹ § 4, stk. 3.

Landinspektørnævnet frifinder herefter landinspektør L.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Jess Svendsen

Jon Esben Hvam

Poul Moesgaard

¹ Dagældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 1892 af 09/12/2020, og nugældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 1443 af 01/12/2023