

Om en landinspektørs manglende afmærkning i forbindelse med en skelforretning

Landinspektør L fra Landinspektørfirmaet R blev d. 21. juni 2023 rekvireret til at forestå en skelforretning mellem klager A's ejendom og naboejendommen.

Sagen blev indsendt til registrering og modtaget af Geodatastyrelsen den 14. december 2023. Det fremgår af det indsendte måleblad af 14. december 2023, at skelpunkterne nr. 1-4 var afmærket med betonpæle.

Landinspektøren havde på målebladet indsendt til Geodatastyrelsen angivet, at skelpunkt nr. 3 var afmærket med en betonpæl, hvilket han imidlertid under sagen i Landinspektørnævnet erkendte ikke var korrekt. Den opgravede betonskelpæl er ikke retableret i punktet, som alene var markeret med en træpæl.

Landinspektørnævnet fandt, at indsendelse af et måleblad med en misvisende oplysning af denne karakter var kritisabel og i sig selv i strid med god landinspektørskik.

Landinspektørnævnet tildelte på denne baggrund landinspektøren en irettesættelse.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-3106/2024: A, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 12. december 2025 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 27. juni 2024 modtaget en klage fra A over landinspektør L fra Landinspektørfirmaet R.

Klagen vedrører en skelforretning forestået af landinspektør L den 24. august 2023 ved klagers ejendom matr.nr. 2a ... og naboejendommen matr.nr. 2l smst. A ejer ejendommen matr.nr. 2a sammen med B.

Klagen indeholder følgende klagepunkter over landinspektør L:

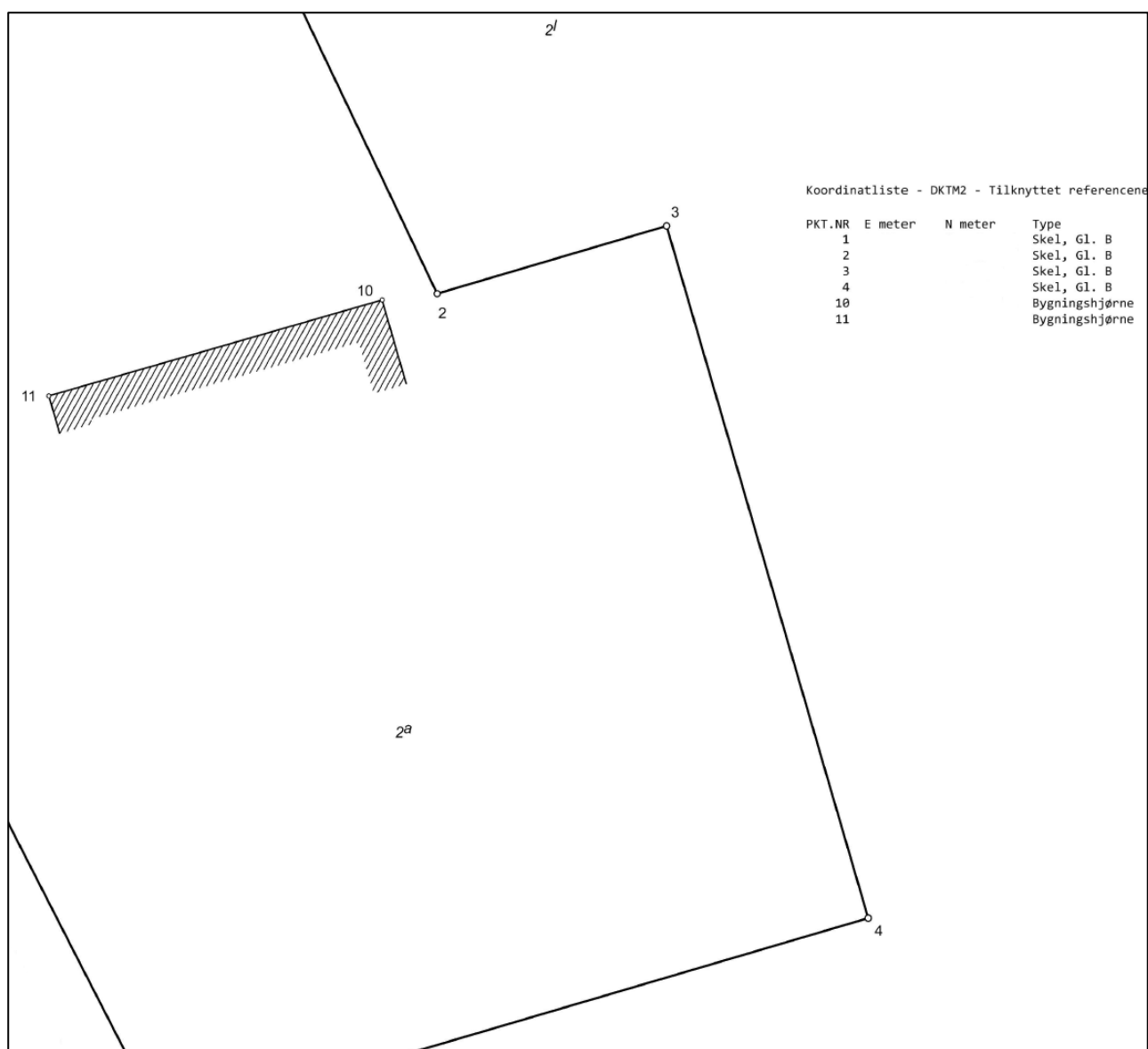
- at L har undladt at afmærke skellet med skelpæle
- at L har afvist, at klager havde vundet hævde over et areal mod naboejerens mark på grund af falske erklæringer fra tidligere ejere af klagers ejendom. Landinspektør L burde have afvist de falske erklæringer
- at L havde for travlt under skelforretningen, hvilket gjorde det vanskeligt at forstå, hvad han talte om
- at L ikke indkaldte vidner/tidligere ejere i forbindelse med skelforretningen
- at den mundtlige aftale om en pris for skelforretningen på 25.000/30.000 kr. indgået mellem klager og L ikke blev overholdt.

Sagens omstændigheder

Landinspektør L blev af klagers advokat den 21. juni 2023 rekvireret til at forestå en skelforretning mellem ejendommen matr.nr. 2a ... og ejendommen matr.nr. 2l smst. Skelforretningen blev afholdt den 24. august 2023, hvor bl.a. klager og klagers advokat deltog. Parterne modtog skelforretningserklæringen den 6. oktober 2023.

Sagen blev indsendt til registrering og modtaget af Geodatastyrelsen den 14. december 2023. Det fremgår af det indsendte måleblad af 14. december 2023, at skelpunkterne nr. 1-4 var afmærket med betonpæle.

Sagen blev registreret i Geodatastyrelsen den 19. februar 2024. Ved skelforretningen blev ejendomsgrænsen fastholdt.



Figur 1: Udsnit af måleblad af 14. december 2023 fra den matrikulære sag U2023-[xxxx], der er udarbejdet af landinspektør L.

Parternes synspunkter

Klager, L, har anført, at skellet ikke er blevet afmærket med skelpæle. Han har ringet til Landinspektørfirmaet R herom, som oplyste, at han selv kunne grave skelpælene ned. Han undrer sig over landinspektørfirmaets svar, da han mener, at det er ulovligt for ham at udføre dette arbejde.

Han har desuden anført, at han havde vundet hævde over et areal mod naboejerens mark (matr.nr. 21), men at landinspektør L under skelforretningen afviste dette. Naboejeren havde inden skelforretningen indhentet falske erklæringer om skellet fra tidligere ejere af klagers ejendom (matr.nr. 2a), som blev fremlagt under skelforretningen, hvorefter L trak hævden tilbage.

Landinspektør L burde have afvist de falske erklæringer, da naboejeren bl.a. ikke havde oplyst om erklæringerne inden afholdelse af skelforretningen. Hvis dette var sket, havde klager haft mulighed for at genoverveje sagen sammen med sin advokat, herunder om der fortsat skulle afholdes en skelforretning.

Naboejeren havde ondt i sinde og var i ond tro under skelforretningen, da naboejeren løj over for både landinspektøren og klagers advokat under skelforretningen.

Landinspektør L burde også have indkaldt vidner/de tidligere ejere, således at disse kunne oplyse om skellets placering. Den tidligere ejer af klagers ejendom, C, har vist klager skellets placering. Naboejeren har indhentet en erklæring om skellet fra C, men C kan ikke genkende erklæringens indhold.

Klageren har endvidere anført, at L under skelforretningen havde meget travlt, da han fortalte om alle deres rettigheder på under to minutter, hvilket betød, at det var vanskeligt at forstå, hvad landinspektøren talte om.

Endelig har klageren anført, at Landinspektørfirmaet R ikke har overholdt den mundtlige aftale med ham om en pris for skelforretningen på oprindeligt 25.000/30.000 kr. Efter at Landinspektørfirmaet R oplyste, at sagen var afsluttet, fortsatte firmaet med at sende nye regninger.

Landinspektør L har skriftligt til Landinspektørnævnet den 22. januar 2025 anført: *”Klager har en påstand om manglende skelafmærkning og påstår samtidig at undertegnede har nægtet at afmærke skellet, hvilket undrer da jeg ikke har været kontaktet i forhold til manglende skelafmærkning. Punkterne 1-4 på vedhæftede måleblad udgør den stadfæstede skellinje. Skelpælene ved punkterne 1, 2 og 4 kunne fremgraves og sad i overensstemmelse med det oprindelige måleblad fra 1986, pælene blev markeret med viserpinde suppleret med orange spray. Betonpæle og viserpinde sad synlige ved Åstedsmødet. Skelpælen i Punkt 3 var tilsyneladende påkørt og men kunne fremgraves (se billeder). Der blev sat viserpinde ved punkterne op til skelforretningen, og ved den væltede skelpæl blev viserpinden afsat med den korrekte placering. Den gamle betonpæl blev dog ikke nedgravet da det ville være en foregribelse af Åstedsmødet.”*

Herudover har L skriftligt til nævnet den 25. marts 2025 anført: *”De gamle betonpæle i punkterne 1, 2 og 4 blev fremgravet i forbindelse med de indledende arbejder inden skelforretningen. Ved punkt 3 blev der fremfundet den væltede betonpæl som fremgår af billedet. Med baggrund i en transformation over punkterne 1, 2 og 4 blev punkt 3 genafsats med en træpæl.*

I forbindelse med Åstedsforretningen var der afsat viserpinde med orange spray ved punkterne 1, 2 og 4. I Punkt 3 var der afsat en viserpind med orange spray i selve skelpunktet, betonpælen lå ved siden af.

Efterfølgende er træpælen ikke erstattet med betonpælen, men det bør og vil ske snarest.”

Han har oplyst, at han ikke har udtalt sig konkret om hævd, som klager påstår, ligesom han ikke har oplyst en pris for skelforretningen på 25.000-30.000 kr., da det er betydeligt under det normale honorar for en skelforretning.

Klager havde advokatbistand i forbindelse med rekviritionen og afholdelse af skelforretningen, og landinspektøren undrer sig derfor over, at der klages over manglende information.

Landinspektør L har frafaldet mundtlig behandling, jf. § 6 i bekendtgørelse om Landinspektørnævnet¹. Nævnet har herefter behandlet sagen på det foreliggende skriftlige grundlag.

Landinspektørnævnet udtaler

Landinspektørnævnet bemærker, at klager over størrelsen af det honorar, som en praktiserende landinspektør har beregnet sig, behandles af Honorarudvalget under Praktiserende Landinspektørers Forening. Nævnet kan af den grund ikke tage stilling til den del af klagen, der vedrører størrelsen af landinspektør L's honorar for udførelse af skelforretningen, og nævnet foretager sig herefter ikke yderligere med hensyn til dette spørgsmål.

Det følger af vejledning om skelforretninger² kapitel 3 at: *”Landinspektøren kan anmode andre end parterne - for eksempel en tidligere ejer - om at møde under skelforretningen, hvis landinspektøren antager, at de kan bidrage med oplysninger om skellets rette beliggenhed. Sådanne andre har ikke pligt til at møde og udtale sig.”*

Landinspektørnævnet bemærker, at landinspektør L ikke havde pligt til at indkalde tidligere ejere ifølge vejledning om skelforretninger. Landinspektørnævnet finder ikke grundlag for at kritisere landinspektør L's vurdering på dette punkt, hvorefter det ikke var nødvendigt at indkalde tidligere ejere, og klagepunktet må herefter anses som åbenbart grundløst.

Landinspektørnævnet bemærker, at klager var repræsenteret ved advokat i forbindelse med skelforretningen. Advokaten rekvirerede L til at forestå skelforretningen, og advokaten var til stede under skelforretningen.

Af L's redegørelse vedrørende skelforretningen fremgår det, at der sammen med indkaldelsen til skelforretningen var vedlagt en kopi af bekendtgørelse om skelforretninger. Af redegørelsen fremgår det, at L som indledning på skelforretningen oplyste om reglerne for skelforretninger. Efter en orientering og præsentation blev det pågældende skel besigtiget, hvorefter parterne fik mulighed for at afgive deres forklaring.

På baggrund af L's redegørelse vedrørende skelforretningen finder Landinspektørnævnet ikke anledning til at rejse kritik af L, fordi landinspektøren ikke skulle have givet den nødvendige information

¹ Bekendtgørelse om Landinspektørnævnet - BEK nr. 1138 af 04/11/2024

² Vejledning om skelforretninger - VEJL nr. 61 af 12/06/2003

eller have haft for travlt. Nævnet bemærker desuden, at klager har haft mulighed for at drøfte eventuelle tvivlsspørgsmål med sin advokat. Landinspektørnævnet vurderer herefter, at klagepunktet om, at landinspektør L havde for travlt under skelforretningen, er åbenbart grundløst.

Nævnet kan ikke tage stilling til, om en landinspektør har afsat et skel korrekt. Nævnet kan heller ikke tage stilling til gyldigheden af en erklæring om et skels beliggenhed.

Nævnet afviser derfor den del af klagen, der vedrører, at L har afvist hævde på grund af falske erklæringer om skel fra tidligere ejere af klagers ejendom. Landinspektørnævnet bemærker, at nævnet ikke kan tage stilling til spørgsmål om gyldigheden af erklæringer om skel, hvilket spørgsmål i givet fald må indbringes for domstolene.

Det fremgår af § 8 i bekendtgørelse om skelforretninger³, at afmærkning og indmåling af det fastlagte skel skal foretages efter reglerne i §§ 27 og 28 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Efter § 27, stk. 1, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder⁴ skal skel, der registreres i matriklen, være afmærket.

Landinspektør L har på målebladet indsendt til Geodatastyrelsen angivet, at skelpunkt nr. 3 er afmærket med en betonpæl, hvilket han imidlertid under sagen har erkendt ikke var korrekt. Den opgravede betonskelpæl er ikke reableret i punktet, som alene var markeret med en træpæl.

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.

Landinspektørnævnet tildeler på denne baggrund landinspektøren en irettesættelse.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildeles en irettesættelse.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Jakob Lambrethsen

³ Bekendtgørelse om skelforretninger - BEK nr. 385 af 09/04/2019

⁴ Dagældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 625 af 30/05/2023, og nugældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 602 af 28/05/2025