

Landinspektør L blev bedt om at tillægge matr.nr. 5f et areal på 110 m² af matr.nr. 5i, som faktisk blev anvendt af matr.nr. 5f. Han fandt i sit arkiv en måling fra 1954, som var blevet foretaget med henblik på at overføre det pågældende areal ved skelforandring. Han valgte at lade denne skelforandring, som aldrig blev gennemført, effektuere som en ejendomsberigtigelse og definerede de nye skel i overensstemmelse med målingen fra 1954. De nye skel var delvis markeret med plankeværk. I forbindelse med indhentelse af underskrifter fra parterne på skelerklæringen meddelte han, at skellet fulgte plankeværket, men at skelpæle ville blive sat en af de kommende dage. Skelpælene blev imidlertid ikke afsat. Matr.nr. 5f skiftede ejer og den nye ejer, rekvirerede ca. 1 ½ år efter ejendomsberigtigelsessagens gennemførelse landinspektør L til at afsætte en tilbygning til huset samt de manglende skelmærker. Ejerne af matr.nr. 5i kunne ikke acceptere afmærkningen af det ene skel, og landinspektør L forsøgte herefter at opnå parternes medvirken til en flytning af dette skel, hvilket ikke lykkedes. Skellet blev efterfølgende fastlagt ved en skelforretning rekvireret af ejeren af matr.nr. 5f. Landinspektørnævnet fandt, at landinspektøren ved at undlade at afsætte skelpælene havde udvist forsømmelighed og herved tilsidesat sine pligter som landinspektør. Selvom nævnet anså det for naturligt, at parterne havde forlangt at se den nye skelafmærkning forinden underskrivelsen af skelerklæringen, fandt nævnet endvidere, at landinspektøren i forbindelse med opmålingen på eget initiativ burde have taget kontakt til parterne for at få påvist de nye grænser, der ønskedes etableret ved ejendomsberigtigelsen. En sådan inddragelse af parterne kunne sandsynligvis have forhindret den senere diskussion om det ene skels beliggenhed.

I Landinspektørnævnets sag nr. 204: Advokat A på vegne af B og C mod landinspektør L afsagde nævnet den 18. juni 1999 følgende

KENDELSE:

I et brev af 26. marts 1999 har advokat A på vegne af B og C klaget over landinspektør L.

I brevet står der bl.a.:

“....

Faktum er, at mine klienter er blevet påført urimelige omkostninger grundet landinspektør L's udøvelse af uforsvarligt og mangelfuldt arbejde ved dennes bistand i en skelsag. Den udviste pligtforsømmelse består bl.a. i beregnings-, opmålings- og afsætningsfejl, samt manglende høring af de involverede parter. Således har landinspektør L ikke udført sit hverv med den omhu og nøjagtighed som hvervet tilsiger, og som man sædvanligvis kunne forvente ved et sådant arbejde.

Hertil kommer at landinspektør L, ved sin manglende opsætning af skelpæle i en periode på over 1½ år efter den oprindelig afholdte skelforretning, har udvist smøleri, hvilket er i strid med god landinspektørskik i henhold til § 7 i lovbkg. 1992-11-18 nr.925 om landinspektørvirksomhed.

.....

De nærmere omstændigheder er følgende:

Landinspektør L blev ultimo 1995 anmodet om matrikulært at berigtige en gammel uberigtiget aftale mellem den tidligere ejer af mine klienters ejendom og den tidligere ejer af naboejendommen i forbindelse med den tidligere ejer af naboejendommens salg af sin ejendom, beliggende Dette udmøntede sig i, at et ca. 100 m² stort areal overførtes fra mine klienters ejendom til naboejendommen.....

Skelpæle blev ikke opsat i den anledning. Først i forbindelse med mine klienters nye nabos anmodning om at afsætte en tilbygning opsatte landinspektør L i juni 1997 to ud af tre skelpæle, som opsattes ukorrekt, således, at den bøgehæk, som forløber rundt om mine klienters ejendom, fuldt og helt kom til at stå på naboejendommen. På trods af uklare matrikulære mål i området fastsatte landinspektør L skellet egenhændigt uden at involvere de berørte parter. Mine klienter gjorde opmærksom på landinspektør L's fejl og indhentede i den forbindelse den tidligere nabos datters udtalelse.....

Der blev derfor afholdt et møde den 3. juli 1997 mellem landinspektør L og mine klienter, hvoraf det udledtes, at landinspektør L havde overset nogle forhold. Herefter udarbejdede landinspektør L et nyt forslag om skellets placering....., som ikke var i overensstemmelse med mine klienters antagelser, men som mine klienter underskrev af hensyn til mine klienters fremtidige forhold til deres nabo. Imidlertid responderede mine klienters nabo ikke på skrivelsen, men iværksatte i stedet endnu en skelforretning, som fandt sted den 17. juni 1998 med landinspektør M. Denne skelforretning resulterede i, at det af landinspektør L oprindeligt placerede skel omplaceredes....., hvorved skellet blev flyttet 21 cm ind mod mine klienters nabo.

I forbindelse med denne skelforretning gjorde landinspektør M opmærksom på, at det af landinspektør L placerede skel ikke var sket i overensstemmelse med gældende lovgivning og retningslinier, som bl.a. tilsiger, at parterne skal kontaktes og høres om skellets placering, hvis der hersker usikkerhed herom. Dette er på intet tidspunkt sket. For uddybende kommentarer,

se venligst mine klienters skrivelse af 4. december 1998 til landinspektør L....., samt mine klienters skrivelse til samme primo januar d.å.....

Landinspektør L har erkendt sin mangelfulde udførelse af sit arbejde,.....

Mine klienter har i ovenfor nævnte skrivelse af den 4. december 1998 anmodet landinspektør L at dække samtlige omkostninger, som mine klienter har haft, og vil få, i forbindelse med skelforretningen. Landinspektør L har dog kun tilbudt, at kompensere for et beløb svarende til dennes honorar for udførelsen af ejendomsberigtigelsen. Dette afvises af mine klienter i deres skrivelse af den 14. februar d.å.

....

Hegnsynet har den 15. januar d.å. truffet afgørelse vedrørende omkostningsfordelingen ved den senest afholdte skelforretning, og er i den forbindelse kommet til den konklusion, at de dermed forbundne omkostninger fordeles ligeligt mellem parterne..... Afgørelsen blev afgivet med dissens og behandles nu i Landvæsenkommissionen. På nuværende tidspunkt udgør mine klienters omkostninger 17.871,25. Dette beløb er inklusiv vederlag til Hegnsynet på kr. 562,50 og sikkerhedsstillelse på kr. 3.000,00 for anke af Hegnsynets afgørelse, men eksklusiv advokatsalær, renter m.v..

....”.

Landinspektøren har i et brev af 10. maj 1999 redegjort for baggrunden for klagen. I brevet står der bl.a.:

“....

Jeg blev i 1995 af ejendomsmæglerfirmaet home bedt om at forestå en berigtigelse af skellet mellem matr.nre. 5i og 5f Henvendelsen kom fra ejendomsmægler B, der var ansat i dette firma....

B ejede og beboede sammen med sin ægtefælle C ejendommen matr.nr. 5i. Da der forelå en uoverensstemmelse mellem forholdene på stedet og matrikelkortets udvisende skulle denne berigtiges af hensyn til det kommende salg af matr.nr.5f....

I mit arkiv, som jeg havde overtaget fra landinspektør N, fandt jeg en sag om skelforandring mellem nævnte ejendomme. Sagen var fra 1954 og der forelå en erklæring tiltrådt af parterne samt den originale måling udført på bagsiden af en tændstikæske. Da der var forløbet 45 år og det blev oplyst, at tilstanden havde bestået i denne årrække, fandt jeg det godtgjort, at sagen kunne gennemføres som en ejendomsberigtigelse.

Jeg lagde den på tændstikæskens bagside anførte opmåling til grund ved min fastlæggelse af skellet, idet nogle ældre bygninger stadig eksisterede. En hæk og et gammelt plankeværk svarede til denne situation.

Et måleblad blev udarbejdet og en erklæring om berigtigelsen blev fremsendt til B til tiltræden af parterne. I en følgeskrivelse bemærkede jeg, **at skellet følger plankeværket**, men skelpæle vil blive sat en af de kommende dage. Denne skrivelse blev fremsendt den 10. jan. 1996 og ved brev af 18. jan. 1996 modtog jeg erklæringen i underskrevet stand.

Beklageligvist fik jeg ikke afmærket skellet med jernrør, som stillet i udsigt og med erklæringens modtagelse blev dette ikke fulgt op. Sagen blev registreret i Kort- og Matrikelstyrelsen i april 1996. Jeg hørte ingen beklagelse over den manglende skelafmærkning, som derfor desværre ikke fandt sted.

I 1997 blev jeg af den nye ejer af matr.nr.5f bedt om at afsætte en tilbygning samt manglende skelafmærkning. C var efter hvad jeg forstod meget fortørnet over dette projekt, da han følte sit privatliv krænket ved eventuelle indbliksgener, som dette kunne medføre.

Jeg mærkede skellet af og modtog kort tid efter såvel telefonisk som skriftligt protest fra C. Han vedlagde en erklæring, underskrevet af datteren af den tidligere ejer af matr.nr.5f. Af erklæringen fremgik, at skellet mellem de to ejendomme havde et ganske andet forløb end matrikelkortets udvisende og f.s.v.a. berigtigelsen det af mig indmålte forløb.

Da jeg havde ondt af hans hustru, søgte jeg at opnå et forlig med ejeren af matr.nr.5f på et af C stort set dikteret forløb af et fremtidigt skel. Dette kunne ikke opnås, og det blev åbenbart ejeren af matr.nr. 5f for meget, således at denne begærede en skelforretning afholdt.

Jeg meddelte under sagens forløb C, at jeg måtte tage ansvaret for den manglende skelafmærkning i forbindelse med berigtigelsen, men ikke kunne tage ansvaret for den øvrige del af skelforløbet. Min opfattelse var, at da hans hustru havde beskæftigelse som ejendomsmægler og han selv var uddannet som cand. jur., var en underskrift på ovennævnte erklæring om ejendomsberigtigelse blevet sat med omtanke. Der var jo ikke tale om personer uden uddannelse.

C truede mig (sådan følte jeg det) under sagens forløb med, at denne ville blive indbragt for Landinspektørnævnet, hvilket jeg naturligvis helst ville være foruden. For mig at se er det en belastende ting, men det er jo en rettighed der skal sikre, at landinspektøren udfører sit arbejde i overensstemmelse med beskikkelsesdokumentet.

Jeg ville være gået langt for at finde en mindelig løsning. Da jeg imidlertid følte mig truet, fandt jeg ikke at kunne handle i strid med min objektivitet og sagde fra.

Skelforretningen blev afholdt uden jeg var indkaldt som vidne og til min skuffelse anbefalede den udførende landinspektør, at C skulle søge omkostningerne dækket af mig, da ansvaret var mit. Dette var hvad C meddelte mig.

Jeg har tilbudt C en kompensation svarende til mit honorar for skelberigtigelsen pristalsreguleret til 1999 for den manglende skelafmærkning. En erstatning finder jeg dog ikke at kunne tilpligtes, da han for en stor del efter min opfattelse selv er skyld i det passerede.

.....

Jeg erkender ikke at have afmærket to skelpunkter i overensstemmelse med det i berigtigelseserklæringen anførte. Herved har jeg udvist forsømmelighed. Da de klagende imidlertid er henholdsvis ejendomsmægler og jurist og disse er oplyst om skellets fremtræden, finder jeg ikke, at disse på afgørende måde kan antages at være villedt.

Endvidere finder jeg ikke at kunne bebrejdes, at der ikke kunne opnås enighed om det øvrige forløb af skellet mellem de to ejendomme. Denne opgave var jeg ikke rekvireret til. At jeg søgte at finde en forligsmæssig løsning var set i bakspejlet dumt. Min erfaring er dog, at der normalt kan findes løsning og det er min pligt som landinspektør at medvirke hertil. De skal dog være naboer, og det er bedre de taler ondt om mig end de taler ondt til hinanden.

....”.

Landinspektør L har under møde for nævnet den 17. maj 1999 bl.a. forklaret, at han i sit arkiv fandt målingen fra 1954, der var blevet foretaget med henblik på at få arealet overført ved skelforandring, hvilket imidlertid ikke var sket. Ved hans opmåling kom han ind i den gamle måling, som fremgår af tændstikæsken. På stedet fremstod det eksisterende nord-sydgående skel mellem matr.nre. 5i og 5f som en ca. 50 år gammel og ca. 1 meter bred bøgehæk. Det areal, der overførtes fra matr.nr. 5i til matr.nr. 5f var mod øst afgrænset af raftehegn, mens det mod syd var afgrænset af flethejn i den østlige ende og raftehegn i den vestlige ende. Målene fra 1954 stemte godt med de brugsgrænser, som fandtes på stedet. Han betragtede således hegnene som ejendomsgrænse. I forhold til målingen fra 1954 konstaterede han, at

hans mål fra en pudset bygning på matr.nr. 5i til hjørnestolpen, hvor de nye syd- og østskel mødtes, var 8 cm længere end målt i 1954. Det var hans opfattelse, at denne uoverensstemmelse kunne skyldes, at der var fjernet puds på bygningen. Til at bestemme retningen af den nye østlige skelstrækning konstaterede han skelpunktet i den nordlige ende af det hidtidige østlige skel modgade.

En foreliggende måling, der blev foretaget i 1964 af landinspektør O, tog han derimod med et gran salt, idet det er almindeligt kendt blandt landinspektører, at landinspektør O's målinger ikke er særligt nøjagtige.

Som grundlag for fastlæggelse af den nye strækning af det østlige skel anvendte han således den samme måldokumentation, som landinspektør M senere anvendte ved skelforretningen. Han bemærkede hertil, at hans fastlæggelse af det samlede østlige skel kun afveg 14 cm i den nordlige ende og 22 cm i den sydlige ende i forhold til det skel, som blev fastlagt ved skelforretningen. I betragtning af at brugsgrænsen på stedet består af en meget bred bøjehæk, fandt han denne afvigelse ubetydelig.

Efter opmålingen udarbejdede han måleblad, som han sammen med erklæring om berigtigelse af skellet sendte til parterne. I følgebrevet oplyste han, at skellet følger plankeværket, og at skelpæle ville blive opsat en af de kommende dage. Han glemte imidlertid at afmærke skellet med jernrør. Han kan erkende, at han herved har begået en fejl.

Adspurgt af Landinspektørnævnet medgav L, at arealoverførselssagen teoretisk kunne have været gennemført som en "papirsag" på baggrund af målingen fra 1954. Han understregede imidlertid, at han flere gange har været på ejendommen, og at han som nævnt har foretaget opmåling. Han har ikke talt med grundejerne ved fastlæggelse af skellet i forbindelse med ejendomsberigtigelsen. B og C's traf han ikke hjemme, og den daværende ejer af matr.nr. 5f D, som var en ældre dame, var indlagt på sygehus.

C har forklaret, at hans kone, B, ikke er ejendomsmægler, men sekretær i et ejendomsmæglerfirma. L blev rekvireret til at berigtige skellet mellem matr.nre. 5i og 5f. C var under besøg i

Kort & Matrikelstyrelsen blevet opmærksom på, at matrikelkortets udvisende ikke var i overensstemmelse med brugsgrænserne på stedet. Det var med D blevet aftalt, at denne uoverensstemmelse skulle berigtiges, når hun skulle sælge sin ejendom. Han mener, at L burde have orienteret ham om, at det eksisterende nord-sydgående skel mellem ejendommene ikke var blevet fastlagt i forbindelse med ejendomsberigtigelsen.

Landinspektøren forklarede herefter, at de nuværende ejere af matr.nr. 5f, som har overtaget ejendommen efter D, i 1997 rekvirerede ham til at afsætte en tilbygning til det eksisterende hus samt de to manglende skelmærker. Efter afsætningen af skelmærkerne blev han telefonisk kontaktet af C, og de drøftede skelafsætningen. B tilsendte ham herefter en erklæring om skellets placering afgivet af E, der er datter af D, hvoraf det fremgår, at hun har anset bøgehækken for i sin helhed at stå på B og C's ejendom. Han følte sig forpligtet til at hjælpe B og C med at finde en løsning på problemet.

Han besigtigede skellet sammen med C. Han sendte herefter et brev til naboen, hvori han foreslog skellet ændret i overensstemmelse med B og C's opfattelse af skellets placering. Dette løsningsforslag blev ikke accepteret af naboen, som rekvirerede landinspektør M til at afholde en skelforretning. Landinspektøren understregede, at det arbejde som han havde udført for at hjælpe B og C med at få ændret skellets placering, ikke var omfattet af landinspektørernes eneret til at udføre matrikulære arbejde, men var et arbejde, som lige så godt kunne have været udført af en advokat.

Adspurgt af Landinspektørnævnet forklarede landinspektøren yderligere, at det er hans opfattelse, at han i forbindelse med ejendomsberigtigelsen fastlagde både det øst-vestgående og nord-sydgående skel for det areal, der overførtes fra matr.nr. 5i til matr.nr. 5f. Han opfattede ikke sin rekvisition således, at han tillige skulle fastlægge det eksisterende nord-sydgående skel mellem ejendommene. Det var ligeledes hans opfattelse, at parterne anerkendte dette skelforløb. Han vil dog ikke bestride, at han måske ikke har forklaret det tydeligt nok for parterne. Han mente, at der for det øst-vestgående skel ikke var noget at tage fejl af

med hensyn til dettes fastlæggelse, men han kunne erkende, at han burde have afmærket det hidtidige sydøstlige skelhjørne for matr.nr. 5f, hvorfra det nye nord-sydgående skel skulle have sit udgangspunkt.

C forklarede hertil, at det var hans opfattelse, at det nye nord-sydgående skel skulle være placeret i en lige linie af bøgehækken. Da L afmærkede skellet, kom dets placering bag på ham, og klagerne burde derfor have været underrettet om skellets placering allerede i forbindelse med ejendomsberigtigelsessagen. Han fandt det endvidere betænkeligt, at afstanden fra den afsatte tilbygning til det skel, som L samtidig afsatte viste sig at være netop 2,5 m, som byggelovgivningen foreskriver. Han så ikke L på ejendommene, før afmærkningen af skellene fandt sted.

Landinspektør L har til dokumentation af, at der i sagen om ejendomsberigtigelse ikke var tale om et såkaldt "papirmåleblad" i et brev af 18. maj 1999 fremsendt en erklæring underskrevet af landmålingstekniker P, hvori denne bekræfter at have opmålt matr.nr.5f og 5i, primo 1996.

Landinspektørnævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at Landinspektørnævnet ikke har kompetence til at tilkende en klager erstatning vedrørende arbejder udført af landinspektører.

Det kan herefter lægges til grund, at det var landinspektørens opfattelse, at han af B og C i efteråret 1995 blev rekvireret til at tillægge ejendommen matr.nr. 5f det areal på ca. 110 m² af matr.nr. 5i, som faktisk blev anvendt af matr.nr. 5f.

Det kan videre lægges til grund, at landinspektøren valgte at lade den skelforandring, som i 1954 var under forberedelse, men som aldrig blev gennemført, effektuere som en ejendomsberigtigelsessag, og at han på dette grundlag valgte definere det nye sydskel for matr.nr. 5 f i overensstemmelse med målingen fra 1954. Det nye sydskel var sammenfaldende med et eksisterende plankeværk. Afstanden fra den østlige ende af plankeværket til en muret bygning på matr.nr. 5i var ca. 8 cm

længere end angivet på målingen fra 1954, hvilket han dog tilskrev, at bygningen havde været under modernisering, og at der kunne have været fjernet puds. Endvidere undersøgte han de eksisterende målinger vedrørende østskellet for matr.nr. 5f, og han konstaterede, at den østlige ende af førnævnte plankeværk, der sluttede med en stolpe, var i god overensstemmelse med den sydlige flugt af dette østskel for matr.nr. 5f. Trods det at han havde været på ejendommene flere gange, undlod han at afmærke de to punkter af sydskellet af matr.nr. 5f med skelpæle. Under sine målinger søgte han ikke kontakt til parterne, som han heller ikke tilfældigt traf på ejendommene. Han udfærdigede måleblad og fremsendte erklæring om ejendomsberigtigelse vedhæftet måleblad til parternes underskrift med oplysning om, at de to skelpæle ville blive afsat i løbet af få dage. Han modtog erklæringen retur i underskrevet stand, uden at parterne forinden havde forlangt skelafmærkningen foretaget. Sagen blev herefter noteret i Kort & Matrikelstyrelsen, og han anså sagen for afsluttet.

I 1997 blev han af den nye ejer af matr.nr. 5f rekvireret til at foretage afsætning af en tilbygning samt de manglende to skelmærker. Det kan yderligere lægges til grund, at C herefter kontaktede ham og protesterede mod den foretagne skelafmærkning af det østlige skelmærke ved hegnsstolpen, idet C mente, at bøgehækken nu syntes at stå på matr.nr. 5f, mens C hele tiden havde regnet med at hækken stod på hans grund.

Det kan dernæst lægges til grund, at landinspektøren herefter foreslog en ændring af skellet, hvorefter bøgehækken kom til at ligge helt på matr.nr. 5i, hvilket ejeren af matr.nr. 5f ikke ville acceptere og derfor rekvirerede en skelforretning ved en anden landinspektør. Ved skelforretningen blev østskellet for matr.nr. 5f i sin fulde udstrækning fastlagt således, at det i den nordlige ende afveg 14 cm i vestlig retning fra det punkt, som kan defineres som det nordlige punkt efter de gamle målinger, og 22 cm i vestlig retning fra det punkt i den sydlige ende, som ved ejendomsberigtigelsen blev fastlagt af L.

Nævnet finder, at landinspektøren ved at undlade at afsætte de to skelpæle i det sydlige skel og tillige en skelpæl i det tidligere

sydøstlige hjørne af matr.nr. 5f, har udvist forsømmelighed og herved - som også erkendt af ham selv - tilsidesat sine pligter som landinspektør. Selvom nævnet anser det for naturligt, at parterne havde forlangt at se den nye skelafmærkning forinden underskrivelsen af skelerklæringen, finder nævnet endvidere, at landinspektøren i forbindelse med opmålingen på eget initiativ burde have taget kontakt til parterne for at få påvist de nye grænser, der ønskedes etableret ved ejendomsberigtigelsen. En sådan inddragelse af parterne kunne sandsynligvis have forhindret den senere diskussion om østskellets beliggenhed.

Landinspektørnævnet finder efter en samlet vurdering, at de påtalte forhold indebærer en tilsidesættelse af pligterne efter landinspektørlovens § 7 og under hensyn til, at det er landinspektørens 1. sag for nævnet samt det forhold, at ingen af de daværende parter rykkede for den manglende afmærkning, tildeles landinspektøren i medfør af samme lovs § 10 en irettesættelse.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildeles en irettesættelse.

Jens Wolters

Sigrid Ballund
Krogsgaard

Niels