

Landinspektørnævnet fandt, at landinspektør L ikke havde fulgt reglerne i § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, ved at afsætte det matrikulære skel uden forinden at få afklaret om den retligt gældende ejendomsgrænse fulgte et ikke særlig tydeligt trådhegn, som bl.a. tidligere havde afgrænset en hestefold anlagt af klageren. Nævnet fandt desuden heller ikke omstændigheder i sagen, som kunne begrunde, at landinspektøren udskød afmærkningen af skellet til efter registreringen af de matrikulære forandringer i matriklen. En tidligere afmærkning af skellet kunne have gjort klageren opmærksom på den problemstilling, som affødte klagen. Landinspektørnævnet tildelte landinspektøren en irettesættelse. Ved afvejningen af graden af landinspektørens forseelse indgik, at klageren ikke havde orienteret landinspektøren om sine drøftelser med naboen om skellet 15 – 17 år tidligere, samt at landinspektøren tidligere var tildelt en sanktion for overtrædelse af § 4 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

I Landinspektørnævnets sag nr. 223: A mod landinspektør L afsagde nævnet den 20. august 2001 følgende

KENDELSE:

I breve modtaget af nævnet den 6. og 7. december 2000 har A klaget over landinspektør L. Klagen vedrører landinspektørens skelfastlæggelse i forbindelse med A's frasalg af et areal på ca. 3200 m² fra ejendommene matr.nr. 5m, 5p og 13c Klagen går ud på, at landinspektøren ikke har fastlagt et eksisterende skel mod matr.nr. 13l smst., der ejes af virksomheden B, korrekt.

I brev af 14. december 2000 har landinspektøren kommenteret klagen.

I brev af 28. februar 2001 har advokatfuldmægtig C på vegne af A præciseret klagen i følgende punkter:

”....

1. Det er uomtvistet, at det faktiske skel mellem matr.nr. 13-l og 13-c har haft den samme placering siden 1954, hvor min klient solgte matr.nr. 13-l til B. I forbindelse med udstykningssagen konstaterede landinspektør L, at det matrikulære skel / retlige skel ikke stemte overens med det faktiske skel mellem de pågældende ejendomme. Som følge af denne konstatering burde landinspektør L i medfør af bekendtgørelse nr. 1021 af 17.12.1997 om matrikulære arbejder § 4, stk. 2 have foranlediget uoverensstemmelsen mellem det faktiske og det matrikulære skel afklaret.

For så vidt angår min klients reaktion på tidligere oplysninger om, at det faktiske skel ikke stemte overens med det matrikulære skel, har min klient flere gange kontaktet B, som har været længe om at besvare henvendelserne, men som ved skrivelse af 29.07.1986 meddelte, at B var af den opfattelse, at der var fuld overensstemmelse mellem det i terrænet

afsatte skel og angivelserne i matrikelkortet. På baggrund af skrivelsen har min klient ikke fundet anledning til at få foretaget en ejendomsberigtigelse, da B netop havde meddelt, at der ikke var grundlag for en ejendomsberigtigelse.

2. Min klient gør gældende, atskelpæle(ne) er afsat i marken efter min klients underskrivelse af bemyndigelse til arealoverførsel.
....”.

I brev af 1. juni 2001 har advokat D på vegne af landinspektør L fremsat sine bemærkninger til advokatfuldmægtig C's præcisering af klagen. I brevet står der bl.a.:

”....

Ad punkt 1

Ved den seneste udstykningssag foranlediget af A's salg af matr.nr. 13 c, blev der den 19. april 1999, foretaget en fælles besigtigelse af området med deltagelse af A samt landinspektør L. Ved besigtigelsen blev parterne enige om, hvor det nye skel skulle være, hvilket blev markeret ved at afsætte foreløbige skelpæle. L var fra tidligere besøg på ejendommen bekendt med, at der befandt sig et elhegn på det sted, der i C's brev omtales som det faktiske skel og som efter hans bedste skøn har befundet sig der i mere end 30 år. L foretog sig ikke yderligere i den anledning, da det var hans opfattelse at der ikke bestod nogen konflikt mellem ejerne af de to parceller, men at A ifølge aftale med den nye ejer af matr.nr. 13 l havde fået lov til at opsætte en eltråd til hestefold fordi det grundet terrænets beskaffenhed var praktisk at sætte det der. A havde heller ikke på noget tidspunkt givet udtryk for at han ønskede, at den nye udstykning skulle tage udgangspunkt i andet end det retlige skel.

L er ikke af A på noget tidspunkt blevet gjort opmærksom på korrespondancen med ejeren af matr.nr. 13 l (virksomheden B) med henblik på en ejendomsberigtigelse af området. Han bliver først bekendt med korrespondancen efter at de endelige skelmærker er sat i marken i forbindelse med at sagen er indbragt for Landinspektørnævnet, hvor han får tilsendt en kopi heraf.

Der var med andre ord hverken uoverensstemmelse mellem ejendomsgrænsen mellem arealerne 13 l og 13 c's beliggenhed eller på anden måde tvivl om skellets rette beliggenhed, da opsætning af hegnet på matr.nr. 13 l's område jo beroede på en aftale mellem parterne. Derfor har L ikke på noget tidspunkt været i tvivl om, at den nye udstykning skulle tage udgangspunkt i det eksisterende retlige skel. Jeg er således uenig i, at L har overtrådt Bekg. om matrikulære arbejder § 4, stk. 2, som anført i C's brev.

Ad punkt 2

....Det forhold at skelpælene er sat i, efter A's underskrivelse af bemyndigelseserklæringen har efter omstændighederne ikke spillet nogen større rolle, idet A jo underskriver erklæringen, hvori han erklærer sig

tilfreds med de nye skel således som de er afsat i marken. Da A selv deltog i besigtigelsen den 19. april 1999 sammen med L, hvor de foreløbige skelpæle bliver sat i – hvilken afmærkning er uforandret i forhold til de senere endelige skelpæle – er der tale om en accept af og dermed bemyndigelse til at foretage den udstykning, som parterne under hele sagen har været enige om skulle foretages. Der er jo ikke tale om, at min klient har sat skelpælene et andet sted end det blev aftalt under besigtigelsen og markeret ved hjælp af de foreløbige skelpæle, hvorfor det ikke gør nogen forskel, at de endelige skelpæle bliver sat i marken efter A's underskrift af bemyndigelseserklæringen.

Jeg henviser i den forbindelse til bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 3, stk. 1, hvoraf fremgår at ved udstykning m.v. ”... skal der for matrikelmyndigheden foreligge erklæring fra ejerne af de berørte ejendomme om, at de godkender skellet, som *det er eller vil blive afmærket på stedet*.”. Heri er ikke indeholdt noget krav om at der skal sættes endelige skelpæle i, før ejeren der ønsker en udstykning gennemført, og underskriver bemyndigelsen hertil.

....”.

Den 12. juni 2001 afholdtes møde i nævnet. Indklagede landinspektør L var mødt sammen med advokat D, og for klageren A var mødt advokatfuldmægtig C.

Advokatfuldmægtig C redegjorde for, at klageren ønsker, at nævnet tager stilling til, om landinspektør L har overholdt reglerne for fastlæggelse af skel i § 4 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder (Klagepunkt nr. 1 i hans brev af 28. februar 2001 til Landinspektørnævnet). Klageren gør gældende, at hans ejendoms skel mod matr.nr. 131 i den vestlige ende følger det matrikulære skel, men at det i den østlige ende følger et trådhegn, der ligger nord for det matrikulære skel. Denne forskel mellem det faktiske og det matrikulære skel burde landinspektør L have foranlediget afklaret, forinden han fastlagde ejendomsgrænsen, eventuelt ved en skelforretning. En vendeplads på matr.nr. 131, som B har givet klageren lov til at anvende i hans levetid, indgår ikke i hævdsespørgsmålet.

Indklagede forklarede, at hans første kontakt til klageren vedrørende fraskillelse af en del af ejendommen fandt sted i 1996-97. Han var jævnligt på ejendommen, idet han bor meget tæt derved og derfor kender forholdene godt. Den 19. april 1998 besigtigede han området sammen med klageren, hvor de primært talte om placeringen af det nye skel, der bl.a. skulle tage hensyn til, at en fjernsynsantenne og et udhus kunne blive på klagerens grund. Der blev foretaget en foreløbig afmærkning af det nye skel med viserpinde af træ. De diskuterede ikke ejendommens øvrige skel. Herefter foretog han opmåling, hvor han bl.a. fremfandt nogle gamle skelmærker. I maj 1998 udarbejdede han det første forslag til arealoverførsel fra klagerens ejendom. I forhold til det ved gennemgangen med klageren fastlagte var det nye skel ændret, idet det overførte areal skulle være 3200 m², hvilket blev opnået ved at foretage en

parallelforskydning af skellet ved bakken. Denne ændring skete efter aftale med klageren. Sagen blev sendt til kommunen, men kom til at ligge stille i 1 ½ år, idet Naturklagenævnet kom ind i sagen. Han afsatte først skelmærkerne, efter at arealoverførslen den 4. september 2000 var registreret i Kort- og Matrikelstyrelsen. Det nye skel blev afmærket med jernrør, hvor toppene var malet røde. Ved den endelige afmærkning var den foreløbige afmærkning forsvundet, men de 2 afmærkninger var identiske. Dagen efter afmærkningen, kl. 8 om morgenen, ringede klageren til ham og skældte ud over det nye skels afstand til huset samt skeluoverensstemmelsen mod nord. Dette var første gang han hørte, at klageren mente, at trådhegnet var skellet mod nord. Telefonsamtalen foranledigede, at han skrev brevet af 13. november 2000 til klageren. Klageren har på intet tidspunkt – hverken ved den første henvendelse i 1996-97 eller under arealoverførselssagen – oplyst ham om den korrespondance, som klageren i 1984-86 havde med B om skellet, og han erindrer heller ikke, at han i 1984 skulle have talt med B om skelsituationen. Han har ikke opfattet nogen strid om skellet, og han var ikke i tvivl om, at klageren var klar over, hvor det matrikulære skel var beliggende, og at trådhegnet stod på B's grund. Det var hans opfattelse, at der mellem klageren og B forelå en stiltiende aftale om klagerens brug af arealet til hegnet. Han var ikke bekendt med en sådan aftale, men han har ikke opfattet noget problem om skellet, og det undrer ham, at klageren ikke gjorde ham opmærksom herpå. Klageren brugte arealet som hestefold, men siden begyndelsen af 1990'erne har der ikke gået heste på arealet og det er derfor vokset i skov. Trådhegnet, der er en enkelt tråd sømmet på træerne, som går i en siksak-linie fra træ til træ, gav ham ikke anledning til tvivl om skellets rette beliggenhed, jf. § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. Han kunne forstå, at der måske kunne være tvivl om skellet, hvis ejendommene havde skiftet ejere, men klageren og B var også ejere af grundene, da skellet blev fastlagt i 1954. Da klageren efter skelafsætningen kontaktede ham vedrørende skellet, tog han kontakt til B om eventuelle aftaler om skellet.

Advokatfuldmægtig C kunne bekræfte, at klageren ikke orienterede indklagede om korrespondancen mellem klageren og B om det fælles skel. Fuldmægtig C oplyste, at det hele tiden har været klagerens opfattelse, at trådhegnet var skel. E, som købte det frasolgte areal, disponerede ligeledes til trådhegnet som skel og fik et nybyggeri afsat i forhold hertil.

Indklagede korrigerede advokatfuldmægtig C's redegørelse, idet nybyggeriet blev afsat i forhold til det matrikulære skel og ikke i forhold til trådhegnet. Afsætningen blev dog senere ændret, idet E købte arealet til trådhegnet af B.

Som supplement til sit skriftlige indlæg i sagen ønskede advokat D afslutningsvis at påpege, at når klageren i flere år har haft korrespondance med B om skellet og når klageren mente, at trådhegnet er skel, så burde klageren have oplyst indklagede herom.

Advokatfuldmægtig C påpegede afslutningsvis, at trådhegnet ikke kun afgrænser hestefolden, men en længere del af skelstrækningen. Der er ikke fra klagerens side tale om en fortielse, men indklagede har forsømt den offentligretlige pligt, der er ham pålagt, jf. bestemmelserne om afsætning af skel i § 4 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Landinspektørnævnets udtaler

Først bemærkes, at nævnet ikke har kompetence til at fastslå den rette beliggenhed af det omtvistede skel. En eventuel ændring af det matrikulære skel må enten ske ved en aftale mellem de berørte lodsejere eller ved afholdelse af skelforretning.

Det lægges til grund, at der den 19. april 1999 blev afholdt besigtigelse på klagerens ejendom i forbindelse med, at han ønskede at frasælge en del af ejendommen. Klageren deltog sammen med landinspektøren i besigtigelsen for at fastlægge beliggenheden af de nye skel, som blev markeret med viserpæle, hvorimod en nærmere drøftelse af de eksisterende ejendomsgrænser ikke fandt sted. Landinspektøren foretog herefter opmåling med henblik på at konstatere de eksisterende ejendomsgrænser. I forbindelse hermed genfandt han nogle ældre skelmærker. Han foretog først efter approbationen i Kort- og Matrikelstyrelsen den 4. september 2000 den egentlige afmærkning af skellene. Umiddelbart herefter modtog han fra klageren indsigelse mod den foretagne afmærkning. Det fremgår af landinspektørens forklaring, at han i skellet mod B iagttog, at der var en tråd mellem nogle ældre træer, som væsentlig afveg fra det matrikulære skel, som han afmærkede. Dette gav dog ikke landinspektøren anledning til at orientere de berørte lodsejere, idet han gik ud fra, at afvigelsen måtte skyldes en aftale mellem klageren og B, ligesom forholdene på stedet efter hans opfattelse ikke gav anledning til tvivl om, at det matrikulære skel måtte være ejendomsgrænsen. Det lægges endvidere til grund, at landinspektøren ikke var bekendt med klagerens korrespondance med B om skelforløbet.

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 1021 af 17. december 1997 om matrikulære arbejder, § 4, stk. 2, nu bekendtgørelse nr. 498 af 6. juni 2000 om matrikulære arbejder, § 4, stk. 2, at hvis der ikke er overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen og matriklens oplysninger, eller hvis der i øvrigt kan være tvivl om skellets beliggenhed, skal landinspektøren give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig, før skellet afsættes. Selvom den ejendomsgrænse, som klageren anså for den rette mod B, ikke fremtrådte særligt tydeligt, og selvom landinspektøren ikke var bekendt med klagerens brevveksling med B, burde landinspektøren have fulgt reglerne i § 4, stk. 2. Der er endvidere ikke oplyst omstændigheder, der kan begrunde, at landinspektøren udskød anbringelsen af skelmærker til efter registreringen af de matrikulære ændringer i matriklen, jf. herved den ovenfor nævnte bekendtgørelse § 27 og Vejledning om matrikulære arbejder afsnit 17.2.1. En tidligere

afmærkning af skellet kunne således have gjort klageren opmærksom på den problemstilling, som har affødt klagen.

Nævnet finder, at de anførte forhold indebærer en tilsidesættelse af pligterne efter landinspektørlovens § 10, stk. 1. Ved afvejningen af graden af landinspektørens forseelse må det dog indgå med betydelig vægt, at klageren på intet tidspunkt har oplyst landinspektøren om skeldrøftelserne med B. Sanktionen fastsættes efter en samlet vurdering, hvori også indgår, at landinspektøren tidligere er tildelt en sanktion for overtrædelse af § 4 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, til en irrettesættelse.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildeles en irrettesættelse.

Niels Rohde Nielsen

Sigrud Ballund

Niels Krogsgaard