

Landinspektørnævnet fandt ikke grundlag for at kritisere, at landinspektør L i forbindelse med udstykningen af en kommunal ejendom ikke havde afmærket skellet mod klagerens ejendom og et tilgrænsende vejareal, idet der efter § 27 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder ikke var krav herom.

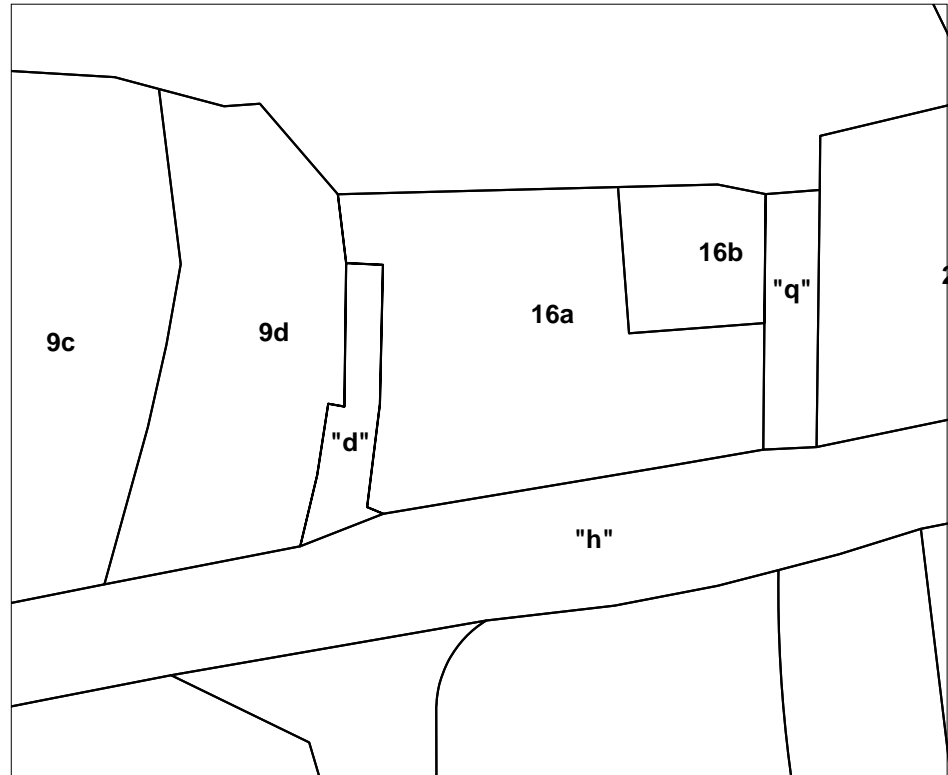
Nævnet lagde desuden til grund, at L ikke som led i et kunde-klient forhold til klageren var rekvireret til at afsætte det omhandlede skel, men at L af velvilje over for A ville imødekomme dennes ønske om afsætning af skellet som led i den 2 år tidligere afsluttede udstykningssag. I denne forbindelse fandtes det godtgjort, at forholdene på stedet siden da havde været af en sådan karakter, at det ikke har været muligt uden betydelige meromkostninger for L at foretage afmærkningen.

Nævnet fandt heller ikke grundlag for at antage, at landinspektøren i forbindelse med klagerens køb af ejendommen gav oplysninger om adkomstforholdet til vejarealet, som kunne give klageren anledning til at tro, at det var en del af klagerens ejendom.

I Landinspektørnævnets sag nr. 253: A mod landinspektør L afsagde nævnet den 3. marts 2004 følgende

KENDELSE:

I breve af 11. februar og 28. maj 2003 har A klaget over, at landinspektør L ikke har færdiggjort en sag om bl.a. afsætning af skellet mellem A's ejendom, matr.nr. 9d, og naboejendommen, matr.nr. 16a smst.



I brevet af 11. februar 2003 står der bl.a.:

”I forbindelse med køb af (matr.nr. 9d)havde sælger en optegning af grunden udført af landinspektør L Herunder var der også en indkørsel i mellem to ejendomme som tilhørte samme sælger, som jeg forlangte skulle høre til den ejendom jeg ville købe. Landinspektør L forsikrede at der intet problem var med Kort & Matrikelstyrelsen og at hans arbejde vedr. grunden var indsendt og accepteret af Kort & Matrikelstyrelsen. Samme procedure gentog sig når skødet skulle tinglyses, deri havde min advokat betinget sig overfor Retten i, at indkørslen til ejendommen ubetinget tilhørte den ejendom jeg havde købt og at det skulle tinglyses. Deri var der ingen problemer idet Retten i konstaterede at indkørsel hørte til ejendommen og derfor kunne dette ikke tinglyses.

Senere har følgende problem opstået :

- A) Naboejendommen blev solgt og den ny ejer opførte et hegn inde på det vi opfatter som vores grund, hvis man skal følge Landinspektør L's opmåling. Derudover har naboen gravet et tre meter dybt hul på en del af vores grund. Da landinspektør L ikke har gjort sit arbejde færdigt og isat skelpæle kunne vi ikke stoppe naboen.
- B) kommune har fremsat påstand om at indkørselen er kommunal vej. Og de har en helt anden optegning af grunden end den landinspektør L havde udført.
- C) Min advokat, B, og jeg har forgæves forsøgt såvel mundtlig som skriftlig at få landinspektør L til at redegøre for hvordan han har

kunnet opmåle grunden selvom der åbenbart skulle være en kommunal vej på den og en helt anderledes grund opmåling. Landinspektør L, har to gange i telefon, lovet at komme ud og gøre arbejdet færdigt, da han mangler at sørge for at få sat skel pæle ud, så vi kan få en opfattelse om, hvor skel er og hvor grunden egentlig befinder sig. Men begge gange har han udeblevet. Selv efter min advokats skriftlige henvendelse til landinspektør L, så responderer han ikke på dette. Efterfølgende har jeg telefonisk utallige gange forsøgt at få fat i landinspektør L uden held selvom jeg har lagt besked på hans telefonsvarer.

Landinspektør L har hvad vi kan forstå på ham, modtaget betaling for sit arbejde af den tidligere ejer C (C Holding).

....”.

Vedlagt som bilag til A´s brev af 28. maj 2003 til nævnet var medsendt en kopi af købsaftalen mellem A og C Holding ApS om førstnævntes køb af ejendommen. I købsaftalen blev indføjet følgende betingelse:

”....

Det er en betingelse for købers erhvervelse af ejendommen, at der på ejendommen og naboejendommen lyses en deklaration om at indkørslen, som ligger mellem ejendommene (matr.nr. 16a) og (matr.nr. 9d) og som i dag tilsyneladende benyttes af begge ejendomme, efter købers erhvervelse af nærværende ejendom, fremover kun kan benyttes af ejeren af (matr.nr. 9d). Dette er af sælger ansøgt hos myndighederne og tilladelse er opnået, idet der iflg. Landinspektør L blot mangler registrering i Kort & Matrikelstyrelsen. Deklarationens ordlyd skal godkendes af købers advokat.

....”.

Vedlagt som bilag til A´s brev af 28. maj 2003 var desuden medsendt en kopi af et brev af 30. maj 2001 fra advokat B til landinspektør L. Af brevet fremgår bl.a. følgende:

”....

I forbindelse med min klients køb af ejendommen var det en afgørende forudsætning for min klient, at der på såvel matr.nr. 16 A som matr.nr. 9D blev tinglyst en deklaration om, at min klient havde eksklusiv brugsret til den pågældende stikvej. I den forbindelse tilskrev sælgers advokat, D, den 12. maj 1999 Dem med anmodning om bekræftelse af, at dette var tilfældet. Ved påtegning den 21. maj 1999 bekræftede De over for advokat D, at min klient havde eksklusiv brugsret til stikvejen mellem matr.nr. 9 D og 16 A. De vedlagde i den forbindelse kopi af skrivelse af 10. maj 1999 fra Amt og kopi af måleblad På baggrund heraf og sammenholdt med efterfølgende oplysninger fra sælgers advokat om, at stikvejen mellem matr.nr. 9 D og 16 A matrikulært var en del af matr.nr. 9 D, frafaldt min klient over for sælgeren at kræve deklaration om den eksklusive brugsret tinglyst, idet dette skønnedes uforholdsmæssigt og umuligt, når stikvejen var en del af min klient ejendom.

Efterfølgende har min klient gentagne gange været i kontakt med Dem med anmodning om, at De kom på stedet for at sætte de nødvendige skelpæle , dels således at skellet mellem ejendommene var klart markeret, og dels således at skellet ved stikvejen også var markeret. Tilsyneladende har det været vanskeligt at få Dem til at komme ud på ejendommen, uagtet de telefoniske aftaler herom. Jeg skal derfor på vegne af min klient anmode om, at dette sker.

....”

I det nævnte brev af 10. maj 1999 fra Amt, som er sendt til landinspektør L, giver amtet i anledning af udstykning af matr.nr. 16, tilladelse til overkørsel til landevej nr. Af tilladelsen fremgår følgende:

”Ldv. Udstykning af matr.nr. 16

De har med brev af 6. maj 1999 fremsendt et forslag til udstykning af ovennævnte ejendom, hvorved en parcel på ca. 240 m² med offentlig toiletbygning frastykkes.

Ejendommene vil fremtidig alene have adgang til landevejen i dennes højre side ad kommunevej (litra ”q”) beliggende langs ejendommens østlige skel.

Amtet giver hermed i medfør af lov om offentlige veje § 71 tilladelse som ansøgt, idet vi skal henstille, at overkørslen fra matr.nr. 16 til kommunevejen placeres tættest muligt ved ”toiletparcellen”.

I et brev af 12. august 2003 har landinspektør L til Landinspektørnævnet afgivet bemærkninger til den fremsatte klage. I brevet konkluderer landinspektøren:

”....

Det bestrides i enhver henseende, at der er udestående ansøgninger, da alle forhold er afklaret allerede den 18.06.1999.

Det imødekommes, at der mangler retablering af gammelt skel mellem 9d, ”d” og 16a. Dette arbejde udføres gerne, når der gives tålelige adgangsbetingelser for opmålingsarbejdet.”

Efterfølgende har A i et brev af 5. september 2003 og L i et brev af 3. oktober 2003 afgivet bemærkninger til sagen.

Den 24. november 2003 afholdtes møde i nævnet. Indklagede, landinspektør L var mødt. Klageren, A var ikke mødt.

Indklagede forklarede, at han i den matrikulære sag hverken blev rekvireret af klageren eller af C Holding Aps, der tidligere ejede

klagerens ejendom, matr.nr. 9d Han blev derimod i 1998 rekvireret af Kommune til at udstykke matr.nr. 16, således at der fra et ældre fiskerhus, som blev solgt til C Holding Aps., blev fraskilt en toiletbygning, som kommunen agtede at beholde. Efter udstykningen af matr.nr. 16 kom fiskerhuset til at ligge på matr.nr. 16a, mens toiletbygningen kom til at ligge på matr. nr. 16b. Som det er hans praksis i lignende sager, foretog han ikke kun den efter bekendtgørelse om matrikulære arbejder krævede afmærkning af skellene omkring den nye ejendom, matr.nr. 16b, men afmærkede også skellene omkring restejendommen, matr.nr. 16a, selv om der efter bekendtgørelsen ikke er krav herom. Idet C Holding Aps., som på daværende tidspunkt også ejede det tilgrænsende matr.nr. 9d, havde planer om at udnytte de to ejendomme under et, aftalte han med sin kontaktperson i selskabet, at det ikke var nødvendigt at afmærke det fælles skel samt skellet mod vejarealet ”d”. Selskabet ændrede imidlertid sine planer for de to ejendomme og solgte dem særskilt. Køberen af matr.nr. 16a nedrev fiskerhuset for at opføre et nyt hus, og i forbindelse med at denne foretog udgravning af kælder, blev L kontaktet af A, som havde købt matr.nr. 9d. A var bange for at naboens udgravning overskred skellet og bad derfor L om at afsætte dette. Han lovede at køre forbi og se på forholdene. L var ikke sikker på, hvornår denne henvendelse fra A fandt sted, men han gættede på, at det skete i sommeren 2001. Naboen havde omkring sin ejendom opsat et højt pladehegn. L konstaterede, at udgravning og pladehegn var på naboens egen grund, dog således, at pladehegnet nærmest huset stod på vejarealet ”d”. Pladehegnet stod dog ikke i vejen for indkørsel til A’s ejendom. Han foretog ikke afmærkning af skellet, idet pladehegnet besværliggjorde dette. Afmærkningen ville under normale omstændigheder kunne udføres på en time, men på grund af pladehegnet vil det koste ham en arbejdsdag. Han var derude i fredags (21. november 2003), hvor han sammen med A besigtigede forholdene. Afsætning af skelmærkerne kunne ikke foretages på grund af en gammel bil og noget jord, som ligger i vejen. Han meddelte A, at det på grund af forholdene på stedet vil være en dårlig ide at afmærke skellet. Han er dog villig til at foretage afmærkningen, hvis der bliver ryddet op. Afsætningen af de manglende skelmærker stammer fra udstykningssagen og er således et led i det arbejde, som Kommune rekvirerede ham til at udføre. Arbejdet sker uden yderligere omkostninger for kommunen. A har ikke rekvireret ham til afsætte skellet omkring sin ejendom. Når han er villig til at imødekomme A’s ønske om afsætning af skellet mellem matr.nr. 16a på den ene side og matr.nr. 9d og ”d” på den anden side, er det alene af ren velvilje mod A.

Om adkomsten til vejarealet ”d” forklarede L, at han ikke har taget kontakt til Kommune for at få konstateret, om ”d” er et offentligt vejareal. Han forstår ikke, at Kort- og Matrikelstyrelsen i brev af 28. februar 2003 kan meddele A, at svaret på, om vejarealet er offentligt, afhænger af, hvordan det er registreret i kommunens vejfortegnelse. For

ham er det børnelærdom, at et vejareal, der er udskilt i matriklen med litra, er et offentligt vejareal. I forbindelse med udstykningen af matr.nr. 16 stillede Amt krav om, at 16a og 16b benyttede "q" som adgangsvej. A er derfor eneste bruger af vejarealet, og han har sat en låge op, som spærrer for indkørsel hertil. L har aldrig givet udtryk for, at vejarealet var en del af As ejendom, og han ønsker ikke at tage ansvaret for, at ejendomsmægler og advokat har rådgivet A forkert herom. Han har haft et møde på 15 minutter med C Holding Aps om ejendommene, men han har aldrig været inddraget som rådgiver i forbindelse med salget af ejendommen til A. A har aldrig kontaktet ham med henblik på at søge vejarealet nedlagt og inddraget under sin ejendom. Kommunen har ikke gjort indsigelse mod, at A har spærret adgangen til "d".

Landinspektørnævnet har efterfølgende i Kort- og Matrikelstyrelsen indhentet oplysninger om vejarealet, litra "d". Det fremgår af matriklens oplysninger, at vejarealet oprindeligt var en del af byens gade. I 1897 blev der foretaget nymåling i området og i overensstemmelse med den daværende praksis blev vejarealet anført i matriklen som et selvstændigt vejareal med betegnelsen litra "d". Selv om vejarealets matrikelbetegnelse er et litra, er det ikke udskilt som en offentlig vej i matriklen, men er faktisk et gadejordsareal. Oplysningen herom var anført i de oprindelige matrikelprotokoller, men findes ikke i matrikelregistret.

Landinspektørnævnet har efterfølgende ligeledes kontaktet Kommune, som telefonisk har oplyst, at vejen ikke er optaget på kommunens fortegnelse over offentlige veje.

Landinspektørnævnet udtaler:

Landinspektørnævnet lægger til grund, at det af de dokumenter, som L udarbejdede i forbindelse med udstykningen af matr.nr. 16, tydeligt fremgår, at vejarealet var registreret med litra "d" i matriklen. Nævnet finder i øvrigt ikke grundlag for at antage, at L i forbindelse med A's køb af matr.nr. 9d gav oplysninger om adkomstforholdet til vejarealet, som kunne give klageren anledning til at tro, at vejarealet var en del af klagerens ejendom. Tværtimod mente L, at vejarealet var offentligt. Om vejarealet kan blive en del af A's ejendom, kan nævnet ikke udtale sig om.

Det fremgår af L's forklaring for nævnet, at han i 1998 blev rekvireret af Kommune til at udstykke matr.nr. 16, og at han efterfølgende hverken af C Holding Aps eller A er blevet rekvireret til at søge vejarealet nedlagt og inddraget under A's ejendom. Nævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte L's forklaring om forløbet af klagesagen.

Nævnet lægger til grund, at der efter § 27 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder ikke var krav om afmærkning af skellene omkring hele matr.nr. 16a, og der var således intet krav om afmærkning af de skel, der var omfattet af klagesagen. Det lægges endvidere til grund, at L ikke

som led i et kunde-klient forhold til A var rekvireret til at afsætte det omhandlede skel, men at L af velvilje over for A vil imødekomme dennes ønske om afsætning af skellet som led i den for længst afsluttede udstykningssag. I denne forbindelse findes det godtgjort, at forholdene på stedet har været af en sådan karakter, at det ikke har været muligt uden betydelige meromkostninger for L at foretage afmærkningen. Han har imidlertid overfor nævnet tilkendegivet, at det vil blive foretaget, så snart der etableres rimelige betingelser for opmåling og skelafmærkning.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for kritik af landinspektøren.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Lars Buhl

Sigrid Ballund

Niels Krogsgaard