

Landinspektørnævnet fandt, at landinspektør L ikke havde fulgt anvisningerne i § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, da han ikke underrettede en naboejer om fastlæggelsen af et skel, der var skarpt defineret på stedet ved murværk og dermed undtaget fra det almindelige krav om afmærkning. L havde fastlagt skellet langs en ældre garagemur og konstaterede, at tagets nye kobberbeklædning overskred skellet med 3 cm. Naboejeren blev først ca. 1 år efter opmålingen gennem statsamtet bekendt med resultatet af skelfastlæggelsen.

Nævnet fandt desuden, at L havde tilsidesat bestemmelsen i § 44 i udstykningsloven, idet han uden forinden at have indhentet naboejerens tilladelse færdedes på dennes ejendom med henblik på ikke alene at fastlægge skellet mellem ejendommene, men tillige at foretage en detaljeret indmåling af overdækkede arealer m.v. på ejendommen til brug ved en klagesag efter byggelovens bestemmelser mod naboejeren.

I Landinspektørnævnets sag nr. 259: A mod landinspektør L afsagde nævnet den 3. marts 2004 følgende

KENDELSE:

I et brev af 30. juni 2003 har A klaget over landinspektør L. I brevet står der bl.a.:

”....

Klagen omfatter følgende forhold:

1. Opmåling af min ejendom uden forudgående information eller aftale om arbejdets omfang.
2. Skelfastsættelse uden tilstrækkelig dokumentation for min garages placering i forhold til skel.

Baggrund:

I forbindelse med et garageprojekt opstår der nabostrid mellem min nabo og undertegnede.

D. 9/7-2001 modtager jeg byggetilladelse fra Kommune på ombygning af eksisterende garage incl. ny carport, alt under et tag.

Min nabo B indklager Kommune for stiftamtet med påstand om, at kommunen ikke på det foreliggende grundlag kan dispensere for småhusreglementet og udstede byggetilladelse til mig.

Min nabo klager over flere punkter, bl.a. at jeg har bygget ind over skel således at tagkonstruktionen rager 2-3 cm indover skel.

D 26. februar 2002 meddeler min nabo's advokat C pr. brev Statsamt, om at foretage meget specifikke opmålinger på min ejendom. Af brevet fremgår bl.a. at advokaten ønsker opmålt hvor skellet mellem de berørte ejendomme befinder sig. **Dette brev får jeg først kendskab til i statsamtets afgørelse af 2. april 2003.**

D 19.4.02 modtager jeg brev fra L (se bilag 2), der meddeler at han dagen forinden har foretaget opmåling af den eksisterende garages højdeforhold i forhold til skel.

Således er der stor forskel på hvad advokaten har meddelt statsamtet og på det arbejde som landinspektøren meddeler mig at der faktisk udføres. Som det fremgår har jeg forgæves flere gange forsøgt at få præcis dokumentation for landinspektør L´s påstand for at garagens udhæng befinder sig 2-3 cm ind over skellet.
....”

Vedlagt som bilag til A´s brev til nævnet var bl.a. medsendt en kopi af advokat C´s brev af 26. februar 2002 til Statsamtet I brevet står der bl.a.:

”....

Forinden ovennævnte sag optages til afgørelse skal det oplyses, at mine klienter har anmodet mig om at foranstalte, at der sker en totalopmåling af en landinspektør, dels om hvor skellet er mellem de to berørte ejendomme, dels garagens placering i forhold til skellet samt opmåling af de faktiske forhold omkring garage, læmur og overdækket areal.

....”

Vedlagt som bilag var desuden medsendt en kopi af landinspektør L´s brev af 19. april 2002 til A. Af brevet fremgår følgende:

”Efter anmodning fra advokat C har jeg foretaget opmåling af garagebygning på Deres ejendom, på grund af ønske om afklaring af bygningens højdeforhold i forhold til skel.
Det har ikke været muligt at træffe nogen hjemme.

Hvis opmålingen giver anledning til spørgsmål er De velkommen til at kontakte undertegnede.”

I et brev af 10. september 2003 til Landinspektørnævnet har landinspektør L afgivet bemærkninger til den fremsatte klage. I brevet står der bl.a.:

”....

Vedr. klagen over min færden på ejendommen:

Jeg blev rekvireret til at foretage en opmåling af garagen mod skellet mellem matr.nr. 4-gc og 4-xu af advokat C på vegne af ejeren af matr.nr. 4-gc, B, De nærmere detaljer skulle aftales på stedet, men jeg havde en forventning om, at opmålingen skulle foretages fra B´s ejendom, da det pr. tlf. var oplyst, at det primært var garagens højde, der ønskedes kontrolleret. Derfor blev ejeren af matr.nr. 4-xu, A m.fl. ikke orienteret på forhånd.

I øvrigt blev jeg kontaktet pr. telefon af A få dage efter (det præcise tidspunkt er desværre ikke noteret) efter d. 19. april 2002, hvor opmålingen blev foretaget. A udtrykte på det tidspunkt ikke betænkeligheder ved min færden på ejendommen. Endelig henvises til 2. afsnit i mit brev af 21. maj 2003.

Brevet fra Adv. C (af 22. februar 2002 til Statsamtet ...) er jeg først blevet bekendt med efter den 14. august 2003.

Vedr. klagen over skelfastlæggelse uden tilstrækkelig dokumentation:

.... I (brev af 21. maj 2003 til A) 3. afsnit har jeg kort orienteret om baggrunden for min skelfastlæggelse. Min bemærkning om klagemulighed / mulig skelforretning er bl.a. baseret på gennemgang af lektor Lars Ramhøjs bog, "Hvor ligger skellet". Det væsentlige mht. nøjagtigheder er ikke, om det er 20 eller 30 mm, men at det er den nyopførte del af garagens overbygning, som er placeret tættere på naboejendommen end den oprindelige garagemur fra ca. 1949. Den oprindelige garagemur danner iflg. måloplysninger, forholdene på stedet og min opmåling skel mellem matr.nr. 4-gc og 4xu."

Af det omtalte brev af 21. maj 2003 fra landinspektør L til A fremgår bl.a. følgende:

"Med henvisning til Deres brev af 12. maj anfører De dels en klage over, at jeg har foretaget opmåling på Deres ejendom uden forudgående samtykke eller vidende og dels en klage over min skelfastlæggelse samt en forespørgsel om klagemyndighed.

I forbindelse med min opmåling d. 19. april 2002 har jeg ikke kunnet træffe nogen hjemme og derfor lagt en kort orientering i postkassen. Der er som udgangspunkt ikke behov for ejerens samtykke, da der er hjemmel i udstykningsloven for en praktiserende landinspektør til at færdes på en ejendom i fornødent omfang. Der var ikke foretaget forudgående orientering, da behovet for at komme ind på ejendommen ikke var fuldt klarlagt på forhånd.

Min skelfastlæggelse er sket på baggrund af matriklens oplysninger (matrikelkort og måleblade) samt forholdene på stedet. Disse oplysninger stemmer – efter min opmåling – godt overens med vestsiden af den eksisterende murstensgarage, der udfra BBR er opført ca. 1949. Denne skelfastlæggelse kan ikke påklages, men De har mulighed for at rekvirere en skelforretning hos en anden landinspektør. Hvis en skelforretning resulterer i, at skellet fastlægges med en anden placering vil der være grundlag for at rejse erstatningskrav mod mig.

...."

I et brev af 16. september 2003 til Landinspektørnævnet har A afgivet supplerende bemærkninger til klagen over landinspektør L. I brevet står der bl.a.:

"....

Vedr. klagen over landinsp. L's færdsel på min grund

....

Uanset hvorvidt opgavens detaljer var aftalt eller ej, kan det ikke fritage L fra informationspligten, specielt ikke, når der åbenbart på stedet aftales en

vidtgående opmåling af et helt andet omfang end det telefonisk var aftalt, og dermed er omfanget jo også kendt af hr. L, forinden opmåling finder sted.

Samme dag, d. 19. april 2002, som opmålingen finder sted, sender landinsp. L via brev information til mig om opmåling af garagens højde. På det tidspunkt formoder jeg at opgavens detaljer var kendt for hr. L, og dermed står det klart for mig at brevets indhold er misinformation, idet der er foretaget en række opmålinger som ikke fremgår af brevet til mig.

.... jeg kontaktede L pr. telefon et par dage efter opmålingen Jeg spurgte, hvad der var opmålt, og hvad resultatet var heraf. Hertil svarede hr. L, at man havde målt garagens højde og kontrolleret højden i forhold til den udstedte byggetilladelse, og at han desværre ikke kunne oplyse mig om måleresultatet, idet han var hyret af min nabos advokat og at han dermed repræsenterede ham.

På dette tidspunkt havde jeg altså ingen betænkeligheder ved, at landinspektøren havde færdes ved min garage for at måle en højde, idet der under ovennævnte telefonsamtale ikke blev nævnt noget om opmålingens omfang, udover den aftalte højde. Imidlertid er det senere gået op for mig, nemlig den 3. april 2003, hvor jeg modtager Statsamtets afgørelse af sagen, at der er udarbejdet en tegning,, hvor der er sket omfattende opmåling af en læmur incl. overdækning. Denne ligger langt væk fra garagen, og har intet med den sag at gøre. Desuden er alle garagens øvrige mål opmålt.

Af sagens videre forløb kan jeg konstatere, at disse måleresultater skulle bruges af min nabo til at videreføre sagen mod mig på andre punkter end garagens højde.

....”.

Efterfølgende har landinspektør L i et brev af 19. september 2003 til Landinspektørnævnet afgivet bemærkninger til A's brev af 16. september 2003.

Den 24. november 2003 afholdtes møde i nævnet. Indklagede, landinspektør L og klageren, A var begge mødt.

Indklagede forklarede, at han blev rekvireret af advokat C på vegne af naboen til klageren. Han fik oplyst, at der var tale om en nabostrid, og at opgaven primært drejede sig om fastlæggelse af højden på klagerens garage. Han gik derfor ud fra, at han kunne udføre målingen fra naboens ejendom, og derfor orienterede han ikke klager på forhånd. På dagen for målingen, den 19. april 2002, var advokaten til stede, og efter aftale med ham kom opgaven også til at omfatte indmåling af garagebygning, mur i skelbræmme samt halvtag og overdækkede arealer, der støder op til skel. På garagebygningen målte han højden til tagbeklædningens underkant, overkant og til knæk i tagbeklædningen. Han ringede på hos klager, men der var ingen hjemme. Han sendte samme dag et brev til klager, hvori han oplyste, at han havde foretaget indmåling af garage, og at klager kunne

kontakte ham for supplerende oplysninger. Klager ringede til ham inden den 1. maj 2002. Under samtalen oplyste han til klager, at denne ikke kunne få tilsendt resultatet af opmålingen, før rekvirenten havde modtaget dette. Afhængigt af resultatet af opmålingen var det ikke sikkert, at der kom mere ud af sagen. På samtaletidspunktet havde han endnu ikke beregnet resultatet af målingen. Han mente, at han i henhold til bestemmelsen i udstykningslovens § 44 kunne foretage opmålingen inde på klagerens grund. Han var klar over, at der så vidt mulig skulle gives underretning herom forud for måling. Han var på forhånd ikke klar over målingens omfang. Den blev imidlertid mere omfattende, end han havde forventet. Den dokumentation for målingens resultat, som han har sendt til klager, er de gamle måleblade, der er lagt til grund ved skelfastsættelsen samt hans egne opmålingsdata. Ved fastlæggelsen af skellet har han iagttaget bestemmelserne i § 4 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. Han har sammenholdt de eksisterende måleblade med sin egen opmåling og har fundet måloplysningerne i overensstemmelse med forholdene i marken. Det er hans skøn, at skellet ligger langs garagemuren. Han afmærkede ikke skellet med skelmærker, og han havde derfor ikke pligt til at orientere klageren om foretagen skelafmærkning efter bestemmelsen i § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Klageren forklarede indledningsvis, at sagen om garagetgets overskridelse af skel verserer ved kommunen. Han forklarede videre, at han kunne acceptere, at indklagede ikke var klar over omfanget af opmålingsarbejdet, da han blev rekvireret af naboens advokat. Men i det brev, som han efter opmålingen modtog fra indklagede, fremgår det kun, at indklagede havde foretaget opmåling af garagen, selv om målingen var mere omfattende. Heller ikke under den telefonsamtale, som han havde med indklagede få dage efter opmålingen, oplyste indklagede ham om opmålingens fulde omfang. Han fandt det ikke rimeligt, at der skulle gå et år, inden han fik kendskab til, hvad landinspektøren havde indmålt. Han mente ikke, at hans nabo kunne rekvirere en landinspektør til at foretage opmåling af overdækkede arealer på klagerens grund. Det er hans opfattelse, at det grundlag, som indklagede har anvendt til fastlæggelse af skellet, ikke er tilstrækkeligt til at fastslå, at udhænget på hans garage overskrider skellet med 3 cm. Han henviste til, at der foreligger luftfotos, hvoraf det fremgår, at garagen ligger 50 cm inde på hans egen grund. Han har ikke overvejet at rekvirere en anden landinspektør til at afholde en skelforretning. Dels er det ikke ham, der har foranlediget sagen, dels vil det så være ham, der skal afholde de omkostninger, der vil være forbundet med en sådan.

Endelig anførte klageren, at landinspektøren burde have udsat sit forehavende om opmåling på naboejendommen, da han blev bekendt med, at der var tale om en nabostrid.

Landinspektørnævnet udtaler:

Først bemærkes, at nævnet ikke har beføjelse til at fastslå den rette beliggenhed af skellet, og heller ikke om tagudhængets placering måtte have indflydelse herpå. Skellets beliggenhed må eventuelt fastslås ved en skelforretning.

Ifølge § 4 i bekendtgørelse nr. 498 af 6. juni 2000 om matrikulære arbejder skal landinspektøren ved afsætning af skel undersøge, om ejendomsgrænsen på stedet er i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Hvis dette ikke er tilfældet, eller hvis der i øvrigt kan være tvivl om skellets rette beliggenhed, skal landinspektøren give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig, før skellet afsættes. Landinspektøren må derefter tage stilling til, om skellet kan afsættes i overensstemmelse med matriklens oplysninger, eller om forholdet skal søges ordnet efter reglerne om ejendomsberigtigelse, arealoverførsel eller skelforretning. Hvis der er overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, følger det af bekendtgørelsens § 4, stk. 2, at landinspektøren ikke er forpligtet til at give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig, før skellet afsættes. Når et bestående skel afmærkes, skal landinspektøren ifølge bekendtgørelsens § 4, stk. 3 underrette naboejere om skelafmærkningen.

L har anført, at han har sammenholdt de eksisterende måleblade med sin egen opmåling og har fundet måloplysningerne i overensstemmelse med forholdene i marken. Det er hans skøn, at skellet ligger langs garagemuren. Da nævnet i øvrigt ikke finder grundlag for at tilsidesætte landinspektørens bedømmelse af, at der forelå overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, finder nævnet, at L kunne afsætte skellet på grundlag af matriklens oplysninger uden først at give klageren lejlighed til at udtale sig, før skellet blev afsat.

Landinspektørnævnet lægger til grund, at L dagen efter opmålingen orienterede klageren herom, men at klageren først ca. 1 år efter opmålingen gennem statsamtet blev bekendt med resultatet af skelafsætningen (eller skelfastlæggelsen). Ved skelafsætningen fastlagde landinspektøren skellet langs muren på den eksisterende garage og konstaterede, at tagets kobberbeklædning overskred skellet med 3 cm. Selvom landinspektøren fastlagde skellet, kunne han undlade at afmæke dette, da skel, der er skarpt defineret på stedet ved murværk ifølge bekendtgørelsens § 27, stk. 5, nr. 1 og 2, er undtaget fra krav om afmærkning. Nævnet finder imidlertid, at selvom skel, som fastlægges, er af en sådant art, at de er undtaget fra det almindelige krav om afmærkning, skal landinspektøren ifølge bekendtgørelsens § 4, stk. 3, underrette naboejere om fastlæggelsen. Nævnet finder imidlertid, at det ikke klart fremgår af L's brev af 19. april 2002 til klageren, at han havde

fastlagt skellet. Nævnet finder, at L ikke har fulgt anvisningerne i § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. Nævnet finder det endvidere kritisabelt, at L ikke tilsendte klageren et eksemplar af opmålingsplanen, da den forelå i maj 2002.

Efter bestemmelsen i § 44 i udstykningsloven har praktiserende landinspektører til enhver tid uden retskendelse adgang til enhver ejendom og lokalitet for at udføre opgaver efter udstykningsloven samt til kortlægningsopgaver for offentlige myndigheder og institutioner samt koncessionerede selskaber. Der skal så vidt muligt forud gives underretning til ejeren eller brugeren af ejendommen. Efter bestemmelsen havde landinspektør L lovligt adgang til A's ejendom for at fastlægge skellet mellem ejendommen og naboejendommen. Landinspektørnævnet lægger imidlertid til grund, at formålet med landinspektørens adgang til A's ejendom ikke alene var at fastlægge skellet mellem ejendommene, men tillige at foretage den detaljerede indmåling af overdækkede arealer m.v. på ejendommen efter rekvisition fra naboens advokat til brug ved en klagesag efter byggelovens bestemmelser mod A. Nævnet lægger desuden til grund, at L var oplyst om, at der forelå nabostridigheder, og at opmålingens skulle bruges i forbindelse med klagesagen. Nævnet finder det derfor kritisabelt, at L uden forinden at have indhentet tilladelse fra A tillige færdedes på dennes ejendom med henblik på indmåling af overdækkede arealer m.v.

Efter det anførte finder nævnet, at landinspektøren ved sin handlemåde i forbindelse med sin underretning af klageren samt sin opmåling af overdækkede arealer m.v. på klagerens ejendom har tilsidesat sine pligter som landinspektør, jf. landinspektørlovens § 7. Sanktionen herfor fastsættes i medfør af samme lovs § 10 til en advarsel.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildes en advarsel.

Lars Buhl

Sigrid Ballund

Niels Krogsgaard