

Om manglende inddragelse af grundejer før afsætning af skel, og om ikke åbent at lægge løsningsmuligheder frem for grundejer.

I forbindelse med en skelmåling konstaterede landinspektør L, at et vandløb, som markerede ejendomsgrænsen på stedet, ikke var i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Han orienterede sin klient om, at skellet efter hans opfattelse var ændret som følge af, at grænsen på stedet i hævdstid havde været beliggende i midten af vandløbet. Landinspektøren valgte herefter – uden forinden at have oplyst klageren om uoverensstemmelsen – at sende et brev til klageren, hvori han uden videre bad denne tiltræde det afmærkede skel, som landinspektøren havde afsat i marken efter matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, selvom det efter hans opfattelse ikke var det ejendomsretlige skel. Skellet var på stedet afmærket med træpæle.

Landinspektøren erkendte for nævnet, at det matrikulære skel ville være blevet det ejendomsretlige skel, hvis klageren havde valgt at underskrive den fremsendte skelerklæring. De træpæle, som markerede det matrikulære skel, ville herefter være blevet erstattet af skelmærker.

Landinspektørnævnet fandt, at landinspektøren, som ikke var i tvivl om, at der ikke var den nødvendige overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, efter bestemmelsen i § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, skulle give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig, før skellet blev afmærket – selvom afmærkningen alene blev foretaget med træpæle. Nævnet fandt det kritisabelt, at landinspektøren i brevet, hvor han første gang oplyste klageren om skelafsætningen, ikke lagde det åbent frem, hvilke muligheder der var for at få løst uoverensstemmelsen mellem det matrikulære skel og vandløbet, som nu markerede ejendomsgrænsen på stedet. Dels tilkendegav han ikke over for klageren, hvor han mente, at den retligt gældende ejendomsgrænse var beliggende, dels præsenterede han alene klageren for den mulighed, at det matrikulære skel var den retligt gældende ejendomsgrænse.

For sin handlemåde i forbindelse med sin fastlæggelse af skellet samt ved sin mangelfulde underretning af klageren blev landinspektøren pålagt en bøde på 3.000 kr.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00012: A klager over landinspektør L afsagde nævnet den 26. november 2007 følgende

KENDELSE:

I et brev af 25. april 2007 og et efterfølgende brev af 15. august 2007 har A klaget over landinspektør L's fremgangsmåde i forbindelse med fastlæggelsen af skellet mellem A's ejendom, matr.nr. 75a, og ejendommen, matr.nr. 73 smst., tilhørende B.

I brevet af 25. april 2007 står der bl.a.:

”....

- a. Den 17. november 2005 modtager jeg uden forudgående kontakt en skriftlig henvendelse fra L med en vedhæftet skelerklæring med anmodning om min godkendelse og underskrift. Kan så samme dag konstatere, at der uden min viden og på min mark er anbragt rødtoppede pæle.
- b. Den 13. december 2005 modtager jeg fra L en rykker med anmodning om en godkendelse af ejendomsgrænsen.
- c. Den 15. december 2005 sender jeg et brev til L med min umiddelbare begrundelse for ikke at kunne anerkende den af L angivne ejendomsgrænse.
- d. Den 21. december 2005 modtager jeg et brev fra B.
- e. Den 3. januar 2006 sender jeg en henvendelse til L.
- f. Den 18. marts 2007 sender jeg på ny en henvendelse til L for at rykke for et svar på, hvor den ikke afsluttede skelsætningssag befinder sig.

Det er min opfattelse, at landinspektør L i dette sagforløb ikke har levet op til § 7 i bestemmelserne i Bekendtgørelse af lov om landinspektørvirksomhed.

Ad a – c.

1. Jeg klager over, at L i forbindelse med sin undersøgelse af matriklens oplysninger ikke har konstateret, at den faktiske ejendomsgrænse siden ca. 1950 har været at finde i grøften mellem de 2 ejendomme. Et forhold som er vidnefast, og som også har været både min og B's hidtidige opfattelse.
2. Jeg klager over, at L ikke på noget tidspunkt i forbindelse med arbejdet med skelsætningen mellem de 2 nævnte ejendomme har rettet henvendelse til mig, som ejer af matr.nr. 75a og dermed i skelsætningssagen. Jeg er således blevet frataget muligheden for en dialog med L og for at udtale mig, **før** L i marken har afsat skel.
3. Jeg klager over, at L efter min opfattelse ikke har handlet korrekt, da det under opmålingen må være gået op for L, at der var noget galt i relation til både hævde og matrikelkort. Jeg har efter henvendelse til Kort- og Matrikelstyrelsen konstateret, at der er diskrepans mellem det matrikelkort, som L har brugt til sine opmålinger, og så de matrikelkort som foreligger i forbindelse med frasalget af matr.nr. 73 og matr.nr. 74 fra matr.nr. 75. De originale matrikelkort for matr.nr. 73, 74 og 75 forelå ikke på henvendelsestidspunktet i Kort- og Matrikelstyrelsen, men blev af styrelsen på baggrund af mine oplysninger om deres eksistens rekvireret fra Rigsarkivet og efterfølgende sendt til mig i kopi.

Ad e - f

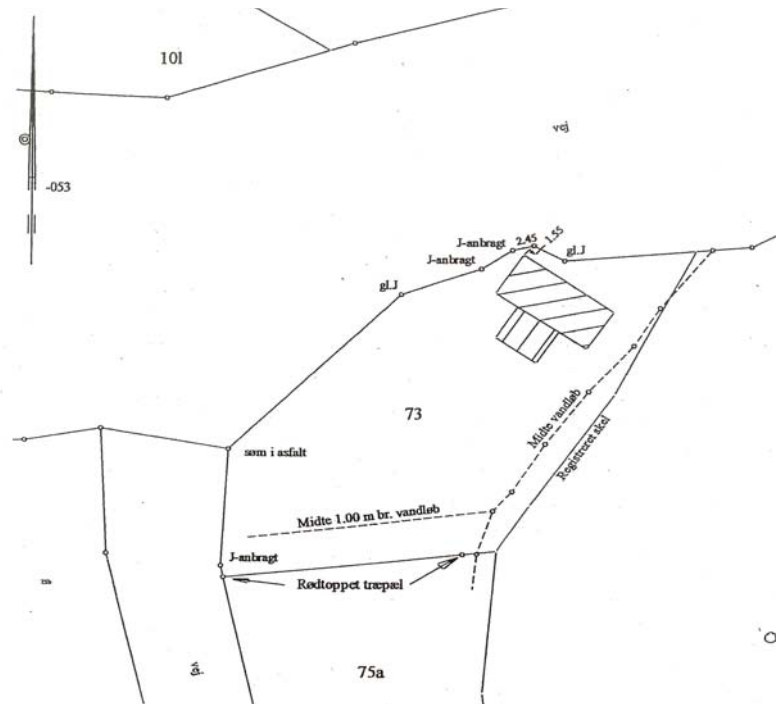
4. Jeg klager over, at L i forbindelse med myndighedsbehandlingen ikke har besvaret min henvendelse af 3. januar 2006 og heller ikke besvaret den fornyede henvendelse af 18. marts 2007.”.

I brev af 16. november 2005 fra landinspektør L til A står der:

”Ejeren af matr.nr. 73, B, har anmodet undertegnede foretage en afmærkning af ejendomsgrænsen for sin ejendom. Grænsen mod Deres ejendom matr.nr. 75a smst., som den er registreret i Kort & Matrikelstyrelsens arkiver, er således afmærket med to rødtoppede træpæle. Den foretagne afmærkning er vist på vedlagte kort i 1:500 over området. Ejendomsgrænsen mellem matr.nr. 73 og matr.nr. 75a har ifølge mine oplysninger aldrig været afmærket. En afmærkning af den fælles ejendomsgrænse forudsætter registrering heraf i Kort og Matrikelstyrelsen.

De bedes derfor som ejer af matr.nr. 75a undertegne vedlagte skelerklæring og returnere den. Den foretagne afmærkning af den fælles ejendomsgrænse vil herefter blive erstattet med skelpæle og målebladet tilgå Kort & Matrikelstyrelsen til registrering.”.

Det nævnte kort og den nævnte erklæring er vist nedenfor:



Afsætning af skel for
Matr.nr. 73

.....

Udarbejdet i anledning af opmåling okt. 2005
Målforhold: 1:500

landinspektør

Erklæring

om afmærkede og indmålte skel mod naboejendom

I forbindelse med matrikulære ændringer på den afmærkning af skel for den

B

tilhørende ejendom matr.nr. 73
beliggende

erklærer undertegnede ejer af matr.nr. 75a

at jeg godkender det af landinspektør *L*

afsatte og indmålte skel mod min ejendom, således som det fremgår af vedlagte måleblad.

Der er overensstemmelse mellem matrikens oplysninger om skellet og de faktiske forhold på stedet, men da skellet ikke tidligere er fastsat ved mål, der er tilstrækkelige til en nøjagtig afsætning af skellet, ønskes det nu afmærkede og indmålte skel registreret i matriklen som den rette og gældende ejendomsgrænse for min ejendom.

Dato: _____

som ejer af matr.nr. 75a _____

(navn)

(stilling)

(adresse)

(postnr. og postadr.)

Landinspektør L har i et brev af 8. juli 2007 og et efterfølgende brev af 25. oktober 2007 fremsat sine bemærkninger til klagen.

I brevet af 8. juli 2007 står der bl.a.:

”Undertegnede blev d. 11. okt. 2005 af ejeren af matr.nr. 73 anmodet om at afsætte skellet mod matr.nr. 75a smst. Efter en indledende samtale på stedet om forholdet, hvor jeg tilkendegav overfor matr.nr. 73, at ejeren af matr.nr. 75a umiddelbart havde vundet hævde over en del af matr.nr. 73

beliggende mellem det regulerede vandløb og den forud for reguleringen dengang gældende grænse. Ejeren af matr.nr. 73 insisterede imidlertid på at søge grænserne for matr.nr. 73 mod matr.nr. 75a anerkendt i henhold til udstyknings af matr.nr. 73 fra 1894. Det blev over for ejeren af matr.nr. 73 pointeret, at forholdets berigtigelse forudsatte en anerkendelse heraf fra ejeren af matr.nr. 75a.

Efter en opmåling af forholdene i marken blev den historiske ejendomsgrænse afsat bedst muligt på stedet markeret ved træpæle. Som antaget til opgaven af ejeren af matr.nr. 73 blev en anmodning om anerkendelse af skellet sammen med en situationsplan fremsendt til undertegnelse af ejeren af matr.nr. 75a efterfulgt af en senere påmindelse.

A henholdt sig i sit svar d. 15. dec. til gældende dansk ret, og svaret blev i en afsluttende skrivelse tilsendt ejeren af matr.nr. 73 og sagen herefter afsluttet fra min side.

Jeg finder det helt udokumenteret og uberettiget, at der skulle være diskrepans mellem det af undertegnede anvendte og registreringerne i Kort og Matrikelstyrelsen. Den 14. okt. 2005 rekvirerede jeg mål til fastsættelse af den fælles ejendomsgrænse.

Da sagen fra min side afsluttedes ved skrivelsen til B d. 18. dec. 2005 på det bestående ejendomsretlige forhold mellem matr.nr. 73 og matr.nr. 75a, har jeg ikke anset det for min opgave at bidrage til de naboretlige uoverensstemmelser ved tilføjelser til A's skrivelser af 3. jan. 2006 og 18. marts 2006 (2007).

....”.

Den nævnte afsluttende skrivelse fra landinspektør L til ejeren af matr.nr. 73 er dateret den 18. december 2005, og heraf fremgår det bl.a.:

”Jeg har nu modtaget et svar fra A som ejer af matr.nr. 75a om årsagen til, at han ikke har besvaret mine henvendelser i sagen. A tilkendegiver nu, jfr. svaret, at han har vundet hævde på arealet syd for vandløbet. Eneste mulige vej frem er herefter kun at anlægge sag ved retten herom og vel at mærke at vinde den. Og chancerne herfor må jeg desværre tilkendegive at skønne til lig nul. Jeg ligger inde med måleblade for de tilgrænsende veje, som viser en lignende beliggenhed af vandløbet tilbage til 1965. Mulighederne for at vinde en retsag er kun til stede, hvis der inden for de sidste 20 år, som er hævdstiden, kan dokumenteres en ejermæssig råden over arealet, eller det kan dokumenteres, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 75a gennem tiderne er blevet gjort opmærksom på misforholdet mellem forholdene på stedet og registreringerne i matriklen. Det forekommer mig desværre, at der ikke er dokumentation herfor.

....”.

Den 5. november 2007 afholdtes møde i nævnet. Indklagede, landinspektør L var mødt. Klageren, A var mødt sammen med C.

A forklarede bl.a., at han blev meget forundret, da han modtog brevet af 16. november 2005 fra L om den foretagne afmærkning af skellet. Han

har boet på ejendommen i 35 år og har altid haft den opfattelse, at skellet er beliggende i grøften. Han besøgte Kort & Matrikelstyrelsen, hvor han fik kopi af de foreliggende mål til skellet. Han indhentede ligeledes den oprindelige udstykningsmåling, som findes i Rigsarkivet, og denne viser, at den gravede grøft, som nu er skellet, oprindeligt lå inde på naboens ejendom. Han kontaktede herefter forskellige rådgivere om, hvordan han skulle forholde sig til L's afsætning. Da L i brevet af 12. december 2005 rykkede for hans svar, meddelte han i brevet af 15. december 2005 denne, at han ikke kunne anerkende afsætningen, idet skellet efter hans opfattelse er ændret ved hævde. Efter at have modtaget B's brev af 21. december 2005, skrev han på ny til L og meddelte, at han forventede, at L indkaldte ham og B til enten en ejendomsberigtigelse eller en skelforretning. Det undrede ham, at han herefter intet hørte fra L, men han troede, at sagen enten var henlagt, eller at en skelforretning var under forberedelse. Han ved, at en skelforretning kan tage lang tid at gennemføre. I foråret 2007 fjernede B hegnet og skabte adgang fra den offentlige vej til det omtvistede areal. A's hustru gjorde B opmærksom på, at han ikke kunne gøre dette, men B henviste til, at han havde politiets tilladelse hertil. Han kontaktede politiet, som oplyste, at B havde ret til at fjerne hegnet, idet spørgsmålet om skellets beliggenhed var uafklaret. Han skrev herefter til L, men da denne efter en måned ikke havde reageret, klagede han til Landinspektørnævnet. Den 15. oktober 2007 konstaterede han, at træpælene var væk. Han blev efterfølgende klar over, at det var L, som havde fjernet dem.

L forklarede, at han af B fik til opgave at retablere det omhandlede skel. Han konstaterede en afvigelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Det var hans opfattelse, at skellet var ændret, idet ejendomsgrænsen på stedet i hævdstid havde været beliggende i midten af en grøft. Han tilkendegav dette overfor B, men valgte alligevel at søge det skel, som han i marken havde afsat efter matriklens oplysninger, godkendt hos klageren. Hvis klageren kunne tiltræde det afsatte skel, ville han lade målingen registrere i matriklen samt udskifte træpælene med skelmærker. Da klageren i brevet af 15. december 2006 meddelte ham, at denne anså skellet ændret ved hævds erhvervelse, var der ikke mere, han kunne gøre i sagen, idet B ikke ville medvirke til ejendomsberigtigelse. Han videresendte klagerens brev til B sammen med sin afregning for arbejdet.

På spørgsmål fra nævnet oplyste L, at han ikke havde orienteret klageren om, at skellet efter hans opfattelse kunne være ændret ved hævds erhvervelse, inden han bad denne tiltræde det med træpæle markerede skelforløb. Han fandt det tilstrækkeligt, at den erklæring om skellets beliggenhed, som han bad klageren underskrive, blev sendt til denne. Klagerens tilbagemelding om skellets beliggenhed bekræftede hans egen opfattelse af skellets beliggenhed, og han afsluttede herefter sagen. Han er ikke ansvarlig for den optræden, som B efterfølgende har

udvist i sagen. Det vil være nødvendigt at få skellets beliggenhed fastslået ved en skelforretning, som B efter hans opfattelse ingen chancer har for at vinde. Han er ikke sikker på, at tvisten mellem B og klageren om skellets beliggenhed kunne have været undgået, hvis han havde kontaktet klageren, inden han afmærkede skellet, idet tvisten udspringer af nabostridigheder. Han medgav, at det matrikulære skel ville være blevet det ejendomsretlige skel, hvis klageren havde valgt at underskrive den fremsendte skelerklæring. Han kunne tillige erkende, at det havde været mere hensigtsmæssigt, hvis han havde skrevet en erklæring, som var tilpasset situationen fremfor at have anvendt en standarderklæring.

A bemærkede hertil, at det er hans opfattelse, at tvisten med B ikke ville have udviklet sig, som den gjorde, hvis L havde gjort ham bekendt med det brev, som L sendte til B den 18. december 2005, og hvis L samtidig havde fjernet træpælene.

L oplyste, at han ikke opfattede det som sin pligt at besvare henvendelsen fra klageren i brevet af 3. januar 2006, idet skelsagen for hans vedkommende var afsluttet. Han var ikke rekvireret til at gennemføre en sag om ejendomsberigtigelse, og han ville være inhabil til at afholde en skelforretning. På baggrund af sin korrespondance med klageren, var det hans opfattelse, at denne havde forstået problemstillingen korrekt og dermed var i stand til at varetage sine interesser. Da det afsatte skel alene var afmærket med træpæle, kunne klageren selv på lovlig vis have fjernet dem. Han kunne for nævnet erkende, at hans brev af 16. november 2005 til klageren ikke i fuldt omfang opfyldte bestemmelserne i § 4 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder om inddragelse af naboejere, idet der ikke var overensstemmelse mellem matriklens oplysninger om skellets beliggenhed og den grænse, som han anså for at være det retligt gældende skel. Han kunne ligeledes erkende, at det ville have været hensigtsmæssigt, hvis han – da han afsluttede sagen i forhold til sin rekvirent – også havde gjort klageren opmærksom på, at han anså sagen for afsluttet.

Landinspektørnævnet udtaler:

Først bemærkes, at nævnet ikke har beføjelse til at fastslå den rette beliggenhed af skellet mellem matr.nr. 73, og matr.nr. 75a smst., herunder om skellet er ændret ved hævds erhvervelse. Dette spørgsmål må afklares ved at afholde en skelforretning.

Om der, som fremført af klageren under klagepunkt nr. 3, er en diskrepans mellem de mål, som landinspektør L har anvendt til sin afsætning af det matrikulære skel, og de mål, som klageren har indhentet fra Rigsarkivet, og som er modsagt af L, kan nævnet heller ikke afgøre. Ved en skelforretning vil det kunne afgøres, hvorvidt det retlige skel mellem ejendommene er ændret som følge af hævds erhvervelse, eller om

det kan afsættes på grundlag af matriklens oplysninger, herunder oplysningerne fra Rigsarkivet.

Ifølge § 4 i bekendtgørelse nr. 291 af 25. april 2005 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, behøver landinspektøren ikke ifølge bekendtgørelsens § 4, stk. 2, 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.

På baggrund af landinspektør L's forklaring lægger nævnet til grund, at han ved sin måling konstaterede, at vandløbet, som markerede ejendomsgrænsen på stedet, ikke var i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Han orienterede sin klient om, at skellet efter hans opfattelse var ændret som følge af, at grænsen på stedet i hævdstid havde været beliggende i midten af vandløbet. L valgte herefter – uden forinden at have oplyst klageren om uoverensstemmelsen – at sende et brev til klageren, hvori han uden videre bad denne tiltræde det afmærkede skel, som landinspektøren havde afsat i marken efter matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, selvom det efter hans opfattelse ikke var det ejendomsretlige skel. L har erkendt, at det matrikulære skel ville være blevet det ejendomsretlige skel, hvis klageren havde valgt at underskrive den fremsendte skelklæring. De træpæle, som markerede det matrikulære skel, ville herefter være blevet erstattet af skelmærker.

Landinspektørnævnet finder, at L, som ikke var i tvivl om, at der ikke var den nødvendige overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, efter bestemmelsen i § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, skulle give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig, før skellet blev afmærket – selvom afmærkningen alene blev foretaget med træpæle. Nævnet finder det kritisabelt, at L i brevet af 16. november 2005, hvor han første gang oplyste klageren om skelafsætningen, ikke lagde det åbent frem, hvilke muligheder der var for at få løst uoverensstemmelsen mellem det matrikulære skel og vandløbet, som nu markerede ejendomsgrænsen på stedet. Dels tilkendegav han ikke over for klageren, hvor han mente, at den retligt gældende ejendomsgrænse var beliggende, dels præsenterede han alene klageren for den mulighed, at det matrikulære skel var den

retligt gældende ejendomsgrænse. L har for nævnet erkendt, at hans brev af 16. november 2005 til klageren ikke i fuldt omfang opfyldte bestemmelserne i § 4 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder om inddragelse af naboejere, idet han ikke havde fastlagt det retligt gældende skel.

Landinspektørnævnet finder det endvidere kritisabelt, at L undlod at besvare brevene af 3. januar 2006 og 18. marts 2007 fra klageren, og at han ikke langt tidligere fjernede de afsatte træpæle. I den forbindelse har L for nævnet erkendt, at det ville have været hensigtsmæssigt, hvis han – da han afsluttede sagen i forhold til sin rekvirent – også havde gjort klageren opmærksom på, at han anså sagen for afsluttet. Selv om det måske ikke stod i L's magt at løse skelstriden mellem parterne, finder nævnet, at hans manglende besvarelse af henvendelserne fra klageren medførte, at denne stod tilbage uden svar fra L på, hvordan skelproblemet kunne løses.

Efter det anførte finder nævnet, at landinspektøren ved sin handlemåde i forbindelse med sin fastlæggelse af skellet samt ved sin mangelfulde underretning af klageren har tilsidesat sine pligter som landinspektør, jf. landinspektørlovens § 7. Sanktionen herfor fastsættes i medfør af samme lovs § 10 til en bøde på 3.000 kr.

Thi bestemmes:

Landinspektør L pålægges en bøde på 3.000 kr.

Lars Buhl

Sigrid Ballund

Niels Krogsgaard