

Om udarbejdelse af redegørelse til brug for hegnssynets fordeling af omkostninger ved skelforretning.

Ved en skelforretning til fastlæggelse af skellene omkring klageren A's ejendom blev der mellem parterne indgået forlig om skellenes beliggenhed. Imidlertid var det ikke muligt at opnå forlig om omkostningsfordelingen, hvorfor dette spørgsmål blev indbragt for hegnssynet. I overensstemmelse med § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om skelforretninger sendte landinspektør L derfor en redegørelse for skelforretningen til hegnssynets brug.

Efter anmodning fra advokat B, som repræsenterede ejerne af 5 ejendomme, som grænser til A's ejendom, udarbejdede landinspektør L efterfølgende en "supplerende redegørelse" til brug ved omkostningsfordelingen. I denne redegørelse, som kun blev sendt til advokat B, fremkom landinspektør L med oplysning om den procentvise opdeling af sit arbejde på de enkelte skelstrækninger. Desuden fremkom han med en anvisning på, hvorledes hegnssynet skulle fordele omkostningerne mellem parterne, og han angav, at den ene part A skulle betale 60% af omkostningerne og hver af de øvrige parter enten 5% eller 10%.

Landinspektørnævnet fandt ikke grundlag for at kritisere, at landinspektør L til brug for hegnssynets fordeling af omkostningerne havde udarbejdet denne supplerende redegørelse, hvori han havde foretaget en procentvis opdeling af sit arbejde på de enkelte skelstrækninger. Men da det tilkommer hegnssynet at træffe afgørelse om fordelingen af omkostningerne, fandt nævnet, at landinspektør L ikke tillige burde have foretaget en procentvis fordeling af omkostningerne på de enkelte grundejere. Landinspektørnævnet fandt desuden, at landinspektør L i medfør af bekendtgørelse om skelforretninger § 4, stk. 2, også skulle have sendt den supplerende redegørelse til A.

Landinspektør L blev tildelt en advarsel.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00043: A klager over landinspektør L, afsagde nævnet den 3. juni 2010 følgende

KENDELSE:

I et brev af 11. november 2009 har A klaget over landinspektør L's handlemåde i forbindelse med en skelforretning, som landinspektøren gennemførte til fastlæggelse af skellene mellem A's ejendom, matr.nr. 4f og 5 naboejendomme. Klagen omfatter følgende 4 hovedpunkter:

1. Inhabilitet
2. Partisk rådgivning
3. Omkostningsfordeling
4. Fejlagtig referering af skelforretning

I et brev af 23. december 2009 har Landinspektørnævnet meddelt A, at nævnet ikke har beføjelse til at behandle klagepunkt 1 om inhabilitet. Dette klagepunkt indgår derfor ikke i klagen mod landinspektør L. Det er miljøministeren ved Kort- og Matrikelstyrelsen, der i tvivlstilfælde afgør, om habilitetsbestemmelserne i § 5, stk. 1, nr. 2, i lov om landinspektørvirksomhed, er til hinder for, at landinspektøren udfører et matrikulært arbejde.

A har i brevet af 11. november 2009 uddybet de enkelte klagepunkter. Der står bl.a.:

”

Ad 2. Partisk rådgivning

I fbm indkaldelse til hegnssyn for fordeling af omkostninger til skelforretning fremgår det at L i forlængelse af skelforretningen har optrådt som rådgiver for rekvirenterne af skelforretningen. Dette er dokumenteret ved mail af 3. september kl. 9:01 fra L til rekvirenternes advokat B, hvori L ensidigt rådgiver B. Endvidere er mailen ikke fremsendt undertegnede, der først bliver bekendt med denne som følge af at den er vedlagt som bilag til indkaldelse til hegnssyn. Undertegnede har således ikke haft mulighed for at kommenterer eller agere på disse oplysninger tidligere.

Ad 3. Omkostningsfordeling

På skelforretningen påtog advokat B på vegne af rekvirenterne den fulde omkostning ved skelforretningen, dog med det forbehold at nogle af rekvirenternes forsikringsselskaber ikke ville godtage dette, hvorfor et hegnssyn kunne blive aktuelt.

Med baggrund i dette er det derfor stærkt kritisabelt af L udtaler sig om noget, der ikke vedrører skelforretningen, men rettelig henligger under hegnssynets opgave subsidiært domstolene, hvilket tydeligt er beskrevet i ”Bekendtgørelse om skelforretninger, §10”.

Endvidere er den af L anførte begrundelse for fordelingen af omkostningerne direkte ensidig og forkert, idet der ikke er medtaget det faktum at parterne reelt tidligere har ens om skellet og at alle omkostninger til landinspektør i den forbindelse er afholdt af undertegnede. Samtidig er det et faktum at skellet kunne have været berigtiget af rekvirenterne uden afholdelse af skelforretning, blot ved

- a. at have betalt omkostninger til berigtigelse hos Kort og Matrikelstyrelsen på baggrund af allerede opnået enighed (anslået <kr. 1.000).
- b. at have afventet endelig udmatrikulering af matrikel 4f, der udelukkende var forsinket på baggrund af rekvirenternes klager og retssager.

Såfremt at der findes belæg for at en omkostningsfordeling kunne udarbejdes af L på baggrund af skelforretningen burde ovenstående som minimum være medtaget.

Resultatet er at omkostningsfordelingen, der nu indgår som bilag til hegnssynet fra skelforretningen må betegnes som et partsindlæg fra rekvirenterne, hvilket er stærkt kritisabelt.

Ad 4. Fejlagtig referering af skelforretning

I den af L udsendte redegørelsen efter den afholdte skelforretning, skrives bl.a. at skellet forløber i forkant af hækrodden, på trods af at der i de underskrevne erklæringer tydeligt er angivet at skel følger midte af thujahæk. Specielt set i lyset af at rekvirenterne tidligere har hævdet at skellet løber i forkant af hæk er det beklageligt at netop dette punkt ikke er refereret korrekt. Samtidig bemærkes det at den indgåede aftal om at skellet skulle forløbe i en lige linje mellem punkt 61 og 59 ikke er refereret. Det har ikke været muligt for undertegnede at undersøge om dette rent faktisk er tilfældet. Det skal i den forbindelse bemærkes at skelforretningen blev gennemført d. 23. juni 2009 og referatet er dateret d. 2. September 2009.

....”

I den nævnte mail af 3. september 2009, kl. 9:01 fra landinspektør L til advokat B er anført følgende:

Fra: [redacted]
Sendt: 3. september 2009 09:01
Til: [redacted]
Emne: [redacted] Skelforretning [redacted] supplerende redegørelse

Om fordeling af omkostningerne
Begrundet i de mig bekendte omstændigheder omkring komplekset af udstykning, vejret og fremtidig bebyggelse af matr.nr. 4f, herunder specielt usikkerheden omkring skelfastlæggelse ved anden landinspektør og de enkelte grundejeres interesse i at få skellet endeligt fastlagt, vil jeg kunne anbefale hegnssynet at fordele omkostningerne således:

Skelstrækning	Matr.nr.	Andel %
A-B-C	4f	5
	4hi	5
C-D-E	4f	10
	4h	5
E-F-G	4f	15
	21b	10
G-H	4f	15
	21a	10
H-I	4f	15
	20	10

Der refereres til bilaget til redegørelsen

Med venlig hilsen
[redacted]

[redacted]

Landinspektør L har i et brev af 10. februar 2010 fremsat sine bemærkninger til klagen. I brevet står der bl.a.:

”....

Skellet blev fastlagt ved skelforretningen på grundlag af forlig mellem parterne – skellet var/blev tydeligt afmærket med skelrør og godkendt af parterne. Parterne underskrev skelrørklæring på forretningen. Parterne kom ikke med bemærkninger til indholdet af erklæringerne. Der blev ikke indgået forlig om omkostningsfordelingen. Efterfølgende udarbejdede jeg redegørelse til brug ved hegnssynets behandling af omkostningsfordelingen.

Jeg mener ikke skelredegørelsen er urigtig – den beskriver skellets forløb i forhold til hæk og hegnsbeplantning og gammel skelafmærkning.

Perioden hvor jeg har pligt til at være habil/upartisk må rettelig være fra tidspunktet for rekvisition af skelforretningen indtil afgivelse af skelrørklæring. Hvad der herefter er foretaget må være skelforretningen uvedkommende”.

Den 6. maj 2010 afholdtes møde i nævnet. Klageren, A var ikke mødt. Indklagede, landinspektør L var mødt.

Landinspektør L forklarede, at han blev forundret, da han blev bekendt med A's klage til Landinspektørnævnet. Under skelforretningen, som blev afsluttet med et forlig og underskrevet på stedet, var alle parter tilsyneladende tilfredse. Tilmed kunne A med skellene fastlagt ved skelforretningen få gennemført udstykningen af sin ejendom. Den supplerende redegørelse, som han sendte til advokat B i sin mail af 3. september 2009, blev udarbejdet efter anmodning fra advokaten, som skulle bruge en omkostningsfordeling til behandlingen af parternes retshjælpsforsikring. Det havde under forretningen ikke været muligt at opnå forlig om omkostningsfordelingen, hvorfor disse skulle fordeles af hegnssynet. Da han den 2. september 2009 havde afgivet redegørelse i henhold til bekendtgørelse om skelforretninger, § 4, stk. 2, til brug for hegnssynet, var han i princippet færdig med skelforretningen. Dog manglede han at få foretaget den matrikulære berigtigelse i matriklen. Ved skelforretningen tog han ikke udgangspunkt i den skelfastlæggelse, som landinspektør M forinden havde udført. Han mener, at han hermed har undgået at lade sig påvirke af landinspektør M's skelfastlæggelse i sit eget arbejde hermed. I forhold til landinspektør M's skelfastlæggelse har skelforretningen medført nogle enkelte afvigelser, bl.a. ved et skelmærke, som landinspektør M ikke havde fremfundet, en afvigelse ved vejarealet samt en mindre udjævning på 15 cm af et skel, som ligger i kanten af et stort levende hegn. Skelforretningens parter var enige om de skel, som han fastlagde under skelforretningen. Han afmærkede herefter skellene, og parterne underskrev skelerklæringerne.

På spørgsmål fra Landinspektørnævnet oplyste landinspektør L, at ejendomsberigtigelseserklæringerne fra 2006 ikke var fremlagt under skelforretningen. Han forstod senere, at landinspektør M tidligere havde arbejdet med fastlæggelse af skellene, samt at de afsatte skelmærker var blevet revet op og fjernet. Disse omstændigheder havde imidlertid ingen betydning for hans skelforretning, da han startede helt forfra. Efterfølgende er han også blevet bekendt med, at der har været andre stridspunkter, bl.a. om vejadgangen til den ejendom, som er under udstykning.

Afslutningsvis bemærkede landinspektør L, at han som landinspektør skal være uvildig, til skelforretningen er afsluttet. Herefter kan der ikke stilles krav om hans uvildighed.

Landinspektørnævnet udtaler:

Der er efter det foreliggende ikke grundlag for at fastslå, at den redegørelse, som landinspektør L udarbejdede den 2. september 2009, er behæftet med fejl eller mangler.

I den "supplerende redegørelse", som landinspektør L den 3. september 2009 fremsendte til advokat B, fremkom han med en anvisning på, hvorledes hegnssynet skulle fordele omkostningerne mellem parterne, og han angav, at A skulle betale 60% af omkostningerne og hver af de øvrige parter enten 5% eller 10%, og han henviste med hensyn til skelstrækningerne til det kortbilag, der var vedhæftet redegørelsen af 2. september 2009.

Landinspektørnævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at landinspektør L til brug for hegnssynets fordeling af omkostningerne har udarbejdet denne supplerende redegørelse, hvori han har foretaget en procentvis opdeling af sit arbejde på de enkelte skelstrækninger, men da det tilkommer hegnssynet at træffe afgørelse om fordelingen af omkostningerne, finder nævnet, at landinspektør L ikke tillige burde have foretaget en procentvis fordeling af omkostningerne på de enkelte grundejere, ligesom han i medfør af bekendtgørelse om skelforretninger § 4, stk. 2, skulle have fremsendt redegørelsen til A.

Da landinspektør L i dette omfang har tilsidesat sine pligter efter landinspektørlovens § 7, tildeler Landinspektørnævnet ham en advarsel.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildes en advarsel.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakhom Pedersen

Udskriftens rigtighed bekræftes

København, den 3. juni 2010

Jess Svendsen

Sekretær i Landinspektørnævnet