

Om en landinspektørs håndtering af en tinglyst færdselsret i en sag om omdeling og sammenlægning

I forbindelse med en sag om omdeling og sammenlægning i 1989 tolkede landinspektør L et skøde fra 1894, hvor en gensidig færdselsret var tinglyst servitutstiftende, således, at det ikke ville blive påvirket af omdelingen og sammenlægningen. Landinspektøren fandt det derfor ikke nødvendigt at foretage ændringer i forhold til skødets ordlyd.

Landinspektørnævnet fandt, at det ikke kunne bebrejdes landinspektøren, at han ikke fik foretaget ændringer i forhold til den servitutstiftende del af skødet, da sådanne ændringer normalt ikke foretages i forbindelse med matrikulære forandringer, og da han kunne antage, at omdelingen og sammenlægningen ikke ville medføre ændringer i den gensidige færdselsret.

Det kunne heller ikke bebrejdes landinspektøren, at han i sagen havde oplyst, at adgangen til offentlig vej ville være uændret, idet den dagældende bestemmelse om adgang til offentlig vej, ikke vedrørte gårdarealet, da ejendommen havde direkte adgang til offentlig vej.

Landinspektør L frifundet.

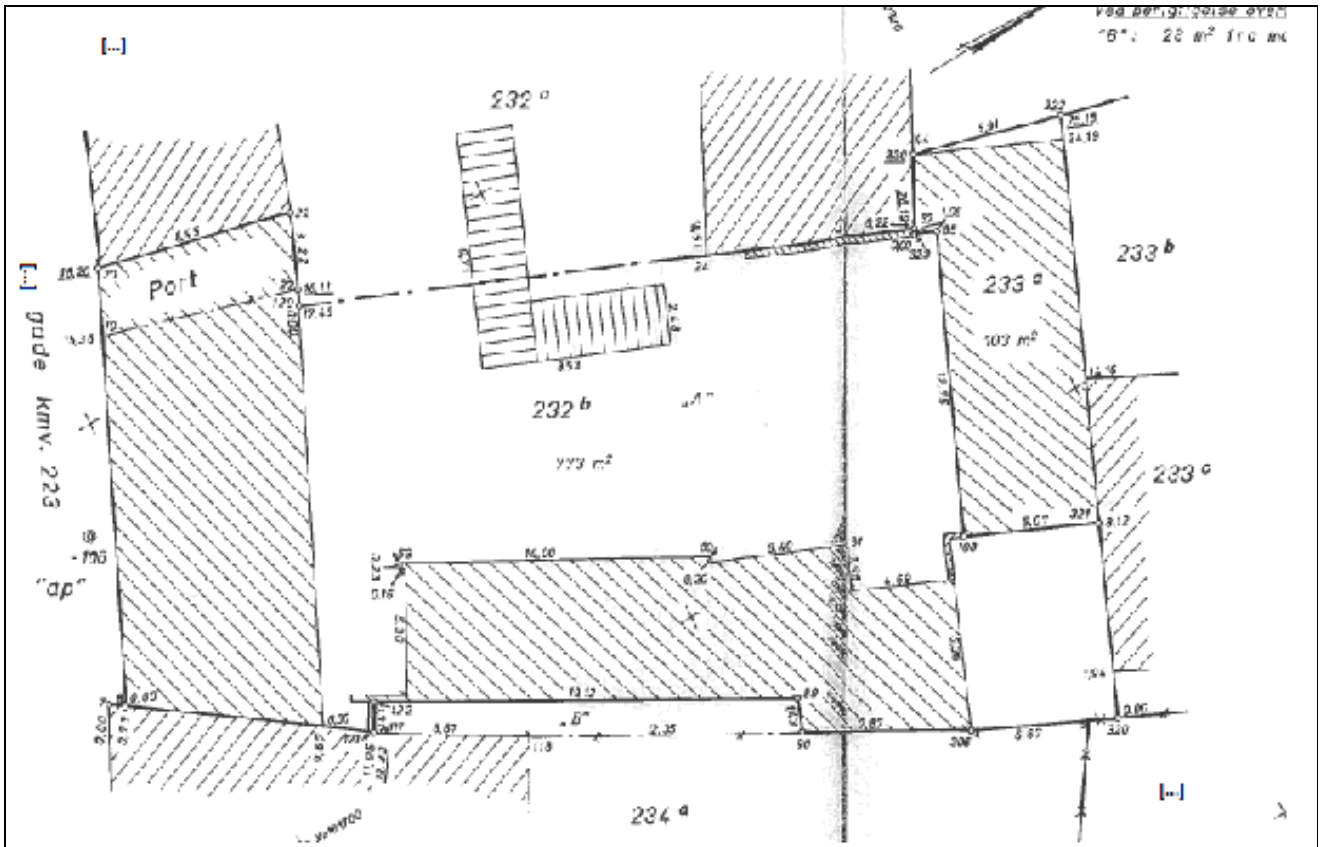
I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00007/2011: A, ..., klager på vegne af Andelsboligforeningen ..., over landinspektør L, ..., afsagde nævnet den 26. januar 2012 følgende

KENDELSE

I en mail af 24. maj 2011 og efterfølgende mails har A på vegne af Andelsboligforeningen ... klaget over landinspektør Ls udarbejdelse af en sag i 1989, som omfattede omdeling og sammenlægning (svarer i dag til arealoverførsel) vedrørende bl.a. andelsboligforeningens ejendom, matr.nr. 232b Det er As påstand, at landinspektør L ikke sikrede andelsboligforeningens beboere deres tinglyste adgang over gårdarealet på naboejendommen, matr.nr. 232a Det er desuden hans opfattelse, at landinspektør L i henhold til bestemmelserne om vejadgang i den dagældende udstykningslov (bekendtgørelse nr. 6 af 7. januar 1977 af lov om udstykning og sammenlægning m.m. af faste ejendomme) burde have sørget for vejadgang til andelsboligforeningens gårdareal ved omdelingen.

Landinspektør L har i et brev af 13. september 2011 afvist klagen. Det er hans opfattelse, at et skøde, som er tinglyst servitutstiftende den 22. januar 1894 på både matr.nr. 232a og 232b, sikrer beboerne på matr.nr. 232b ret til ind- og udkørsel gennem egen port ved benyttelse af

gårdarealet beliggende ud for porten på matr.nr. 232a. Ligeledes sikrer servitutten ejeren af matr.nr. 232a ret til at benytte porten til ind- og udkørsel til ...gade. Den foretagne omdeling og efterfølgende sammenlægning har efter hans opfattelse ikke ændret på disse forhold.



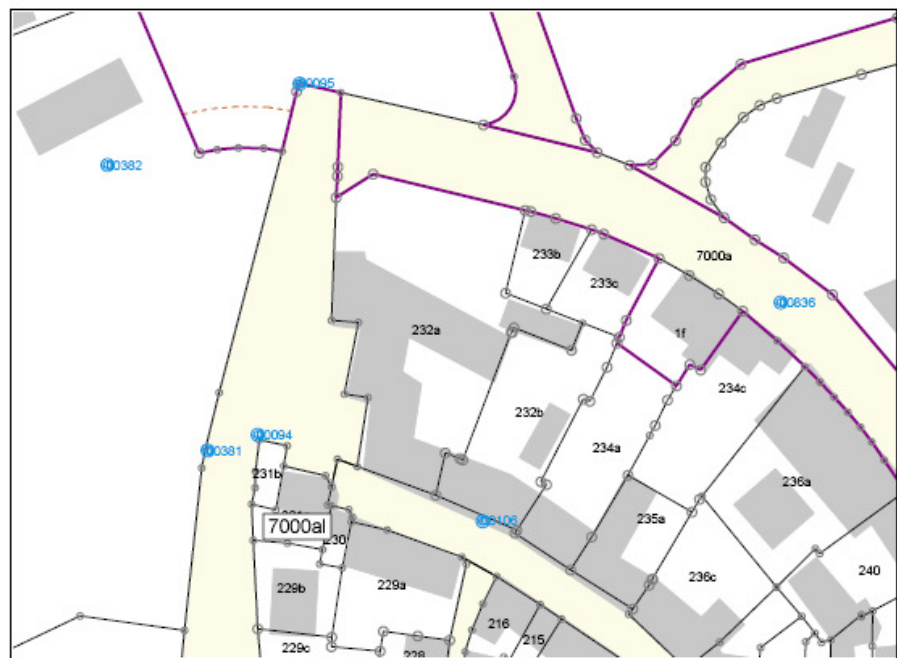
Figur. Uddrag af oplysninger fra måleblad udfærdiget af landinspektør L december 1988.

Beskrivelse af de matrikulære forandringer i 1988-1989

Ved omdelingene i 1989 var matr.nr. 232b og matr.nr. 233a begge ejet af B s.m.b.a., mens matr.nr. 232a var ejet af C ApS. Ved omdelingen blev et areal på 746 m² overført fra matr.nr. 233a til matr.nr. 232b. Restarealet af matr.nr. 233a, som tidligere havde været garager, men som var omdannet til udhuse til brug for ejeren af den tilgrænsende ejendom, matr.nr. 232a, skulle efterfølgende sammenlægges med matr.nr. 232a. Omdelingen blev registreret i matriklen den 25. april 1989. Den 14. november 1989 blev matr.nr. 233a sammenlagt med og inddraget under matr.nr. 232a, hvorefter matr.nr. 233a udgik af matriklen. Da restarealet af matr.nr. 233a ifølge matrikelkortet ville være uden vejadgang, indtil sammenlægningen med matr.nr. 232a var gennemført, havde landinspektør L forinden søgt Matrikeldirektoratet (nu Kort- og Matrikelstyrelsen) om dispensation fra

kravet om at optage vej på matrikelkortet. Den 27. september 1988 havde Matrikeldirektorat meddelt dispensation på betingelse af, at der snarest efter noteringen af omdelingen blev indsendt den til sammenlægningen af matr.nr. 232a og 233a fornødne dommerattest i henhold til tinglysningslovens § 21.

I omdelingssagen har landinspektør L på den grønne erklæring til X Kommune oplyst følgende om parcellernes adgangsforhold: ”Der sker ingen ændring af de bestående adgangsforhold til off. vej, idet matr.nr. 232b fortsat har direkte adgang til kommunevejen [...]gade, mens matr.nr. 233a, der efterfølgende sammenlægges med matr.nr. 232a, fremover vil have direkte adgang til [...]gade, [...]vej og [...]vej. Der etableres ikke nye overkørsler.”



Figur. Udsnit af det gældende matrikelkort over

Uddrag af skøde af 22. januar 1894, lyst servitutstiftende på matr.nr. 232a og 232b ...

”...

Jeg forbeholder mig og efterfølgende Ejere af Matr.No. 232a, saasom Lejerne i bemeldte Ejendom til enhver Tid fri og uhindret Passage som hidtil ogsaa med Vogne gennem det solgte Portrum, Matr.No. 232b samt Ret til at have Døre i Gavlen ud dertil. Køberen, der ifølge Deklaration tinglæst 11 Januar 1858, har haft Ret til Kørsel gennem det solgte Portrum ind til sin Ejendom Matr.No. 233, bibeholder ogsaa for Fremtiden for sig og efterfølgende Ejere af bemeldte Ejendom saavel som for Lejerne deri denne Ret, der nu efter Salget af selve Portrummet bestaar i

en Ret til at færdes baade gaaende og med Vogn fra det solgte Portrum over den til Matr.No. 232a hørende Gaardsplads ind til Matr.No. 233.

....”

Parternes forklaringer:

Den 5. januar 2012 afholdtes møde i nævnet. Både A og landinspektør L var mødt.

Med udgangspunkt i de skriftlige bemærkninger afgav parterne deres mundtlige bemærkninger til klagesagen.

A forklarede, at han i klagesagen repræsenterer Andelsboligforeningen ..., ..., hvor han selv bor. Foreningen består af 3 andelslejligheder. Andelsboligforeningens beboelseslejligheder ligger ud mod ...gade, men indgangsdøren til lejlighederne ...gade 3A, st. og 3A, 1. sal findes på bygningens gårdside. For at komme til indgangsdøren i gården skal beboerne derfor gennem ejendommens port og herfra videre over naboejendommen, matr.nr. 232a. A har boet i andelsboligforeningen i 4 år, og i disse år har han færdes både kørende og gående over naboejendommen. For at benytte de garager, som hører til andelsboligforeningen, er det således nødvendigt at køre gennem porten og herfra videre over naboejendommen. I oktober 2010 opstod en uenighed med N, som er ejer af naboejendommen, matr.nr. 232a, om adgangen for andelsboligforeningens beboere til gårdarealet. Naboen truede med at blokere for deres adgang over sin ejendom. I april 2011 blev han klar over, at der ved omdelingssagen i 1989 ikke var blevet sikret andelsboligforeningens beboere vejret fra ...gade til deres egen baggård og hoveddør. Det er hans opfattelse, at landinspektør L i forbindelse med omdelingen burde have sikret dem denne vejret.

Landinspektør L forklarede indledningsvis, at det er hans opfattelse, at omdelingen mellem matr.nr. 232b og 233a og den efterfølgende sammenlægning af matr.nr. 232a og 233a i 1989 ikke har medført ændringer i forhold til de tinglyste rettigheder for ind- og udkørsel gennem porten. Han mener, at det tinglyste skøde af 22. januar 1894 sikrer ejeren af matr.nr. 232a ret til at benytte porten som adgang til ...gade. Ligeledes sikrer skødet ejeren af matr.nr. 233 - hvilket i dag er ejeren af matr.nr. 232b - ret til adgang gennem porten og over gårdarealet ud for porten på matr.nr. 232a. Herefter redegjorde han for sit arbejde i 1988-1989 med omdelingen og den efterfølgende sammenlægning. Han forklarede, han i 1988 fik dispensation fra Matrikeldirektoratet til at undlade at optage vej på matrikelkortet som adgangsvej til restarealet af matr.nr. 233a på betingelse af, at restarealet snarest efter omdelingen ville blive sammenlagt med matr.nr. 232a. På det nævnte restareal af matr.nr. 233a er beliggende et baghus, og i 1989 var det planen, at der skulle

etableres en dør i baghusets vestlige gavl, så der var direkte adgang til baghuset fra matr.nr. 232a. Denne dør blev imidlertid ikke etableret, og adgangen til baghuset har derfor siden da foregået over matr.nr. 232b. Der er ikke tinglyst en servitut om adgang til baghuset over matr.nr. 232b.

Hertil forklarede A, at det er hans opfattelse, at ejeren af matr.nr. 232a har ret til at benytte porten som adgang til beboelsesbygningen, men at ejeren ikke har ret til at anvende gårdspladsen på matr.nr. 232b som adgangsvej til baghuset. Han oplyste, at ejeren af matr.nr. 232a har anlagt en retssag mod andelsboligforeningen for at få dom for ret til færdsel over gårdspladsen på matr.nr. 232b ... til baghuset. Den 14. februar 2012 er der forberedende retsmøde. Det er hans opfattelse, at landinspektør L burde have foranlediget den servitutstiftende del af skødet fra 1894 ændret i overensstemmelse med omdelingerne og sammenlægningen i 1989. Den ret, som andelsboligforeningen havde til færdsel over matr.nr. 232a, var knyttet til matr.nr. 233a, men matr.nr. 233a findes ikke længere. Servituten burde derfor være ændret, således at færdselsretten blev overført til matr.nr. 232b. I denne forbindelse henviste han til det resume af servituten af 22. januar 1894, som er anført på kopier af tingbogsbladene for henholdsvis matr.nr. 232a og matr.nre. 232b og 233a.

Hertil oplyste landinspektør L, at de to kopier af tingbogsbladene er historiske og indhentet af ham i forbindelse med omdelingssagen i 1989. Han havde udleveret de to kopier sammen med kopi af hele sagen fra 1989 til A, da denne kontaktede ham og påstod, at han havde glemt at sikre andelsboligforeningens færdselsret. Han forklarede videre, at det er selve servituttens ordlyd, der fastlægger rettighederne til færdsel, og at det resume, som findes i tingbogen, ikke kan anvendes dertil.

Landinspektørnævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at Landinspektørnævnet ikke har beføjelse til at afgøre den uenighed, der er opstået mellem andelsboligforeningen og ejeren af matr.nr. 232a, om de færdselsrettigheder, der er fastsat i den servitutstiftende del af skødet tinglyst den 22. januar 1894, og som er tinglyst på både matr.nr. 232a og matr.nr. 232b Denne uenighed kan alene afgøres af domstolene.

På baggrund af landinspektør Ls forklaring lægger Landinspektørnævnet til grund, at han ved omdelingen og sammenlægningen i 1989 var opmærksom på skødet, som blev lyst servitutstiftende den 22. januar 1894. Desuden lægger nævnet til grund, at han tolkede bestemmelsen i skødet således, at den gensidige færdselsret for matr.nre. 232a og 232b ikke ville blive påvirket af omdelingen og sammenlægningen, og at det ikke var nødvendigt at foretage ændringer i forhold til skødets ordlyd. Endelig lægger nævnet til grund, at adgangen til gården på det nuværende matr.nr. 232b også foregik over matr.nr. 232a inden omdelingen, da gården var beliggende på matr.nr. 233a.

Landinspektørnævnet finder, at det ikke kan bebrejdes landinspektøren, at han ikke fik foretaget ændringer i forhold til den servitutstiftende del af skødet tinglyst den 22. januar 1894, da sådanne ændringer normalt ikke foretages i forbindelse med matrikulære forandringer. Nævnet finder endvidere, at han kunne antage, at omdelingen og sammenlægningen ikke ville medføre ændringer i den gensidige færdselsret for matr.nre. 232a og 232b.

Landinspektørnævnet finder heller ikke noget at bebrejde landinspektøren med hensyn til hans oplysning om, at adgangen til offentlig vej ville være uændret for matr.nr. 232b. Bestemmelsen i den dagældende udstykningslovs § 4, stk. 2, om, at der til enhver lod skal være sørget for adgang til offentlig vej, vedrører ikke det omhandlede gårdareal af matr.nr. 232b, idet matr.nr. 232b har direkte adgang til den offentlige vej ...gade.

Som følge heraf frifindes landinspektøren.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakhom Pedersen