

Om manglende inddragelse af ejere af naboejendomme forud for afmærkning af et 3-skelspunkt

I forbindelse med en skelafsætning afmærkede landinspektør L et 3-skelspunkt uden forudgående at give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig. Afsætningen betød, at en nabo ville blive afskåret fra et areal langs et hegn, som han havde anvendt siden 1979, og at skellet mellem to naboejendomme herved ville skære gennem et hegn, der stod ca. 1,5 m fra 3-skelspunktet.

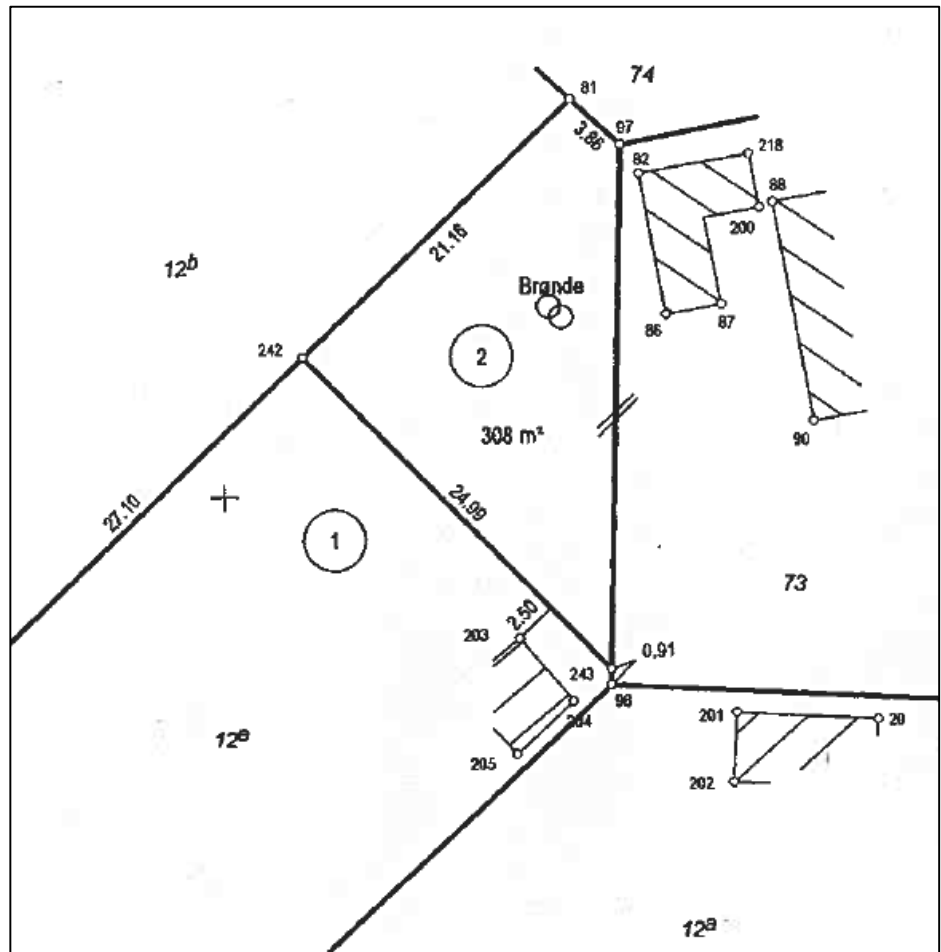
Landinspektørnævnet fandt, at landinspektør L burde have givet de berørte ejere lejlighed til at udtale sig forud for afmærkningen, uanset at hun ikke var bestilt til at afmærke skellet mellem de to naboejendomme. Nævnet fremhævede herved, at skelrørets placering måtte antages tydeligt at have afsløret, at der kun ca. 1,5 m fra skelrøret, der også dannede skel mellem de to naboejendomme, ikke var overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed.

Landinspektør L blev for sin manglende inddragelse af grundejerne forud for skelafmærkningen pålagt en bøde på 3.000 kr.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00011/2011: A, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde nævnet den 21. december 2011 følgende

KENDELSE

A har klaget over landinspektør L's fremgangsmåde i forbindelse med hendes afsætning af skel mod hans ejendom, matr.nr. 74 ..., Det er A's påstand, at landinspektør L burde have hørt ham, inden hun afsatte skelrøret i punktnummer 97 som vist på nedenstående måleblad.



Figur. Måleblad udfærdiget af landinspektør L i januar 2011.

Landinspektør L har oplyst, at hun fandt, at forholdene i marken var i overensstemmelse med matriklens oplysninger, bl.a. et måleblad fra 2007, og at hun på denne baggrund skønnede, at hun godt kunne afsætte skellet uden at høre A før afsætningen. Målebladet er udfærdiget af landinspektør M ved en arealoverførsel i den modsatte ende af matr.nr. 73. På målebladet er det omhandlede skelpunkt (punktnummer 97) anført som "Gl. maal" og altså ikke afmærket på stedet.

Beskrivelse af sagsforløbet forud for skelafsætningen:

Landinspektør L blev den 13. oktober 2010 rekvireret til at foretage en arealoverførsel fra matr.nr. 12e til matr.nr. 73 ..., Arealet, som skulle overføres, er på målebladet anført med delnummer 2 af matr.nr. 12e.

Den 20. december 2010 foretog L opmåling af arealet og genfandt i den sammenhæng diverse gamle skelpæle. Den ene skelpæl ind mod A's ejendom (punktnummer 81) var tydeligt synlig i terrænet og blev forevist

af ejeren af matr.nr. 12e, hvorimod den anden i punktnummer 97 ikke kunne genfindes.

I løbet af januar 2011 blev den matrikulære sag udarbejdet. Arealoverførslen skulle gennemføres på baggrund af uskadelighedsattest, men på grund af det overførte areals værdi var panthavernes godkendelse af arealoverførslen påkrævet.

Panthaverne ville kun acceptere arealoverførslen mod et ekstraordinært afdrag, hvilket sælger ikke var interesseret i, da resten af ejendommen er sat til salg (og har været det i to år).

Ejerne af matr.nr. 12e og matr.nr. 73 aftalte derfor en leje- og købsaftale, hvorefter ejeren af matr.nr. 73 kan benytte arealet med en ejers råden, indtil handlen kan og skal effektueres ved et salg af den resterende del af matr.nr. 12e.

I forbindelse med tinglysning af deklARATIONEN om leje- og købsaftalen anmodede ejeren af matr.nr. 73 om, at skellene omkring arealet blev afsat. Afsætningen skete den 16. maj 2011, og A blev orienteret herom ved brev den 10. juni 2011.

Parternes forklaringer:

Den 30. november 2011 afholdtes møde i nævnet. Både A og landinspektør L var mødt.

Med udgangspunkt i de skriftlige bemærkninger til klagesagen gennemgik parterne forløbet af sagen om fastlæggelse af skellet mod A's ejendom. Det følgende er nævnets sammenskrivning af parternes forklaringer under mødet suppleret med oplysninger i deres skriftlige redegørelser.

A forklarede, at det er hans opfattelse, at landinspektør L burde have inddraget ham, inden hun afsatte et skelrør i punktnummer 97, som danner skel mellem hans ejendom, matr.nr. 74, og de to naboejendomme, matr.nr. 12e og matr.nr. 73. I hans ejendoms skel mod matr.nre. 12b og 12e er punktnummer 97 det sydøstlige endepunkt. I skellet står desuden et gammel jernrør (punktnummer 81), som markerer 3-skelspunktet mellem matr.nre. 12b, 12e og 74, og i skellet mod matr.nr. 12e findes desuden en drænbrønd. (Drænbrønden er ikke vist på landinspektør L's måleblad). Der fandtes ikke noget skelmærke i punktnummer 97, før landinspektør L afsatte skelrøret. Hendes afsætning af skelrøret medfører, at han afskæres fra at anvende et areal, som han har anset for at være en del af sin ejendom. Han har af ejeren af matr.nr. 12b lejet et areal, som ligger langs skellet mellem de to ejendomme. Det lejede areal anvendes som kolonihave sammen med en strimmel af A's egen ejendom. Langs dette kolonihaveareal, ca. 1,5 m inde på A's ejendom og parallelt med skellet, står et hegn, som er rejst i 1979. Hegnet fremgår ikke af landinspektør L's måleblad. Den sydlige ende af dette hegn overskrider den linje, som

dannes af punktnummer 97 og skellet i den anden ende mellem matr.nr. 73 og 74, og herved mener A, at han afskæres fra et areal langs hegnet, som han har anvendt siden 1979. Han betvivler ikke L's opmåling rent teknisk. Han har ikke tidligere haft kendskab til den præcise beliggenhed af den vestlige ende af skellet mod matr.nr. 73, men han har været overbevist om, at det omhandlede areal er en del af hans ejendom og har rejst hegnet i tiltro dertil. Han mener, at han har vundet hævde til arealet. Det er først under denne klagesag, at han har fået kendskab til målebladet fra 2007.

Landinspektør L forklarede som supplement til sin skriftlige redegørelse i sagen, at der på opmålingstidspunktet i december 2010 lå sne på stedet. Hun var i besiddelse af landinspektør M's måleblad fra 2007, og det passede med forholdene på stedet. Ved skelafsætningen den 16. maj 2011 afsatte hun et skelrør i 3-skelspunktet mellem matr.nr. 12e, 73 og 74. Da hun ikke var bestilt til at afsætte skellet mellem matr.nr. 73 og 74, fandt hun, at hendes afmærkning i punktnummer 97 var i overensstemmelse med såvel matriklens oplysninger om skellets beliggenhed som forholdene på stedet, og at hun derfor kunne orientere A om skelafsætningen efterfølgende. Hun bemærkede ikke, at hegnet på A's ejendom i forbindelse hermed kom til at overskride skellet mellem matr.nr. 74 og matr.nr. 73.

Landinspektørnævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at Landinspektørnævnet ikke har beføjelse til at fastslå den rette placering af 3-skelspunktet mellem matr.nr. 12e, 73 og 74 ... , ..., herunder om skellet mellem matr.nr. 73 og 74 er ændret ved hævds erhvervelse. Hvis parterne er enige om, at skellet er ændret ved hævds erhvervelse, kan der gennemføres en ejendomsberigtigelse, hvis ikke, må spørgsmålet afklares ved en skelforretning.

Ifølge § 4 i bekendtgørelse nr. 1088 af 17. september 2010 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 A's forklaring lægger nævnet til grund, at han først under nævnssagen har fået kendskab til målebladet fra 2007, hvorpå 3-skelspunkt mellem matr.nr. 12e, 73 og 74 alene er angivet som "Gl. mål", og således dengang ikke var eller blev afmærket med skelmærke.

På baggrund af landinspektør L's forklaring lægger nævnet til grund, at hun var bestilt til at afmærke grænserne omkring et areal af matr.nr. 12e, som ejeren af matr.nr. 73 havde indgået en leje- og købsaftale om, og at hun derfor bl.a. skulle afmærke skellet mellem matr.nr. 12e og 74, hvis sydøstlige endepunkt er 3-skelspunktet mellem matr.nr. 12e, 73 og 74. Samtidig lægges det til grund, at hun ikke var bestilt til at afmærke skellet matr.nr. mellem 73 og 74, hvis vestlige endepunkt også er 3-skelspunktet mellem matr.nr. 12e, 73 og 74.

På baggrund af landinspektør L's forklaring lægger nævnet endvidere til grund, at hun ved afmærkningen af 3-skelspunktet mellem matr.nr. 12e, 73 og 74 ikke var opmærksom på, at skellet mellem matr.nr. 73 og 74 herved ville skære gennem den sydøstlige ende af det hegn, som er rejst på matr.nr. 74, og som står ca. 1,5 m fra 3-skelspunktet. Da hun således fandt, at der var overensstemmelse mellem matriklens oplysninger og forholdene på stedet, valgte hun at afsætte 3-skelspunktet efter matriklens oplysninger og afmærke det med et skelrør uden forinden at give A som naboejer lejlighed til at udtale sig.

Landinspektørnævnet finder, at landinspektør L burde have været opmærksom på, at hendes afmærkning af 3-skelspunkt mellem matr.nr. 12e, 73 og 74 ville medføre, at skellet mellem matr.nr. 73 og 74 herved ville skære gennem hegnet, som stod ca. 1,5 m fra 3-skelspunktet. Nævnet finder endvidere, at landinspektøren efter bestemmelsen i § 4, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1088 af 17. september 2010 om matrikulære arbejder burde have givet de berørte ejere lejlighed til at udtale sig, før skelpunktet blev afmærket med skelrør. Den omstændighed, at landinspektør L ikke var bestilt til at afmærke skellet mellem matr.nr. 73 og 74, medfører efter nævnets opfattelse ikke, at hun kunne undlade at give A lejlighed til at udtale sig, inden hun afmærkede 3-skelspunktet. Skelrørets placering må således antages tydeligt at have afsløret, at der kun ca. 1,5 m fra skelrøret, som også danner skel mellem matr.nr. 73 og 74, ikke var overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysninger om dette skels beliggenhed.

Efter det anførte finder nævnet, at landinspektør L ved sin manglende inddragelse af de berørte ejere forud for afmærkningen af 3-skelspunktet 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

Hanne Kildal

Lars Bakhom Pedersen