

Om manglende inddragelse af grundejere forud for afmærkning af skel selv om den ene grundejer var tilstede ved opmålingen

Ved en skelafsætning konstaterede landinspektør L, at der ikke var en fast og entydig ejendomsgrænse på stedet mellem klagerens ejendom og naboejendommen. Landinspektøren var imidlertid ikke i tvivl om, at skellet skulle afsættes i overensstemmelse med matriklens oplysninger, og han afsatte skellet uden forinden at give de berørte grundejere lejlighed til at udtale sig. Klageren havde været til stede ved den indledende opmåling af skellene og efterfølgende ved afsætningen. Landinspektøren underrettede klageren om skelafsætningen på stedet, mens ejeren af naboejendommen blev underrettet pr. brev.

Landinspektørnævnet fandt, at det følger af bestemmelsen i § 4, stk. 1, sammenholdt med § 4, stk. 2 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, at landinspektøren kun kunne afsætte skellet uden forinden at give de berørte grundejere lejlighed til at udtale sig, hvis han havde konstateret, at ejendomsgrænsen på stedet var i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Dette fandt nævnet ikke kunne være tilfældet, når ejendomsgrænsen ikke fremtrådte synligt på stedet. Nævnet lagde endvidere til grund, at klager ikke fik lejlighed til at udtale sig om skellet, før det blev afsat, selv om klager var til stede ved både den første opmåling af skellene og ved den efterfølgende afsætning.

Nævnet fandt derimod ikke grundlag for at kritisere, at L først færdiggjorde sagen og fremsendte faktura og afsætningplan fire måneder efter skelafsætningen på grund af efterfølgende korrespondance med naboen B. Endvidere fandt nævnet ikke grundlag for at fastslå, at L havde udvist arrogance eller manglende loyalitet over for A i forbindelse med afsætning af skellet. L's efterfølgende korrespondance med naboen B og kontrolmåling, var efter nævnets opfattelse i overensstemmelse med god landinspektørskik.

Landinspektøren blev for sin manglende inddragelse af grundejerne forud for afmærkningen af skellet pålagt en bøde på 3.000 kr.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00015/2011: A, klager over landinspektør L afsagde nævnet den 29. marts 2012 følgende

KENDELSE

I en mail af 23. august 2011 har A klaget over landinspektør L's handlemåde i forbindelse med dennes afsætning af skellet mellem klagers ejendom, matr.nr. 8u ... og naboejendommen, matr.nr. 8ab smst.



Figur. Udsnit af matrikelkortet

A har i klagen gjort gældende, at landinspektøren ikke har inddraget ham som rekvirent i tilstrækkeligt omfang forud for skelafsætningen, som blev foretaget den 7. februar 2011. Endvidere klages der over, at landinspektøren har brugt lang tid på at færdiggøre sagen, og at han har udvist arrogance og manglende loyalitet over for ham som rekvirent.

A har oplyst, at han i november 2010 aftalte med landinspektøren, at skellet mellem matr.nr. 8u og 8ab skulle genetableres. A havde orienteret landinspektøren om, at skelafsætningen skulle anvendes til et hegnsyn, som skulle afholdes den 28. april 2011. På trods af flere henvendelser fra A til L om, at skelafsætningen skulle bruges inden hegnsynet, hørte han intet fra landinspektøren. Først den 18. juni 2011 sendte L en afsætningsplan og en regning til A.

A har i en mail af 27. oktober 2011 uddybet klagen. I mailen skriver han bl.a.:

”...L har ikke en eneste gang kontaktet os i denne sag! Det har været tilfældigt, at jeg har set ham på området og derfor gået ud for at ”følge lidt med”.

Sidste gang jeg så ham herude var da han var blevet kontaktet af C der ikke er vor nabo (mellem vore parceller forløber der en 4 meter bred offentlig sti!) På L forstod jeg, at C spillede en meget aktiv rolle som støtte for B [nabo].

C havde fundet en skelpæl mellem sin grund og stiarealet, som han mente L skulle forholde sig til. Jeg forstod at omtalte pæl ikke fremgik af noget autoriseret kort.

Jeg sagde at det lignede noget totalt rod og at jeg forventede, at L afviste den slags utidig indblanding der mere bar præg af nabochikane end sagsrelevans.

Først herefter orienterede L mig om, at han havde haft mange henvendelser fra B [nabo]...”

I et brev 3. oktober 2011 har L afgivet bemærkninger til klagen. Han skriver bl.a.:

”...A forespørger pr. e-mail d. 27/12 2010 om pris på skelafsætning og ønsker skelafsætningen foretaget "når sne og frost er forsvundet"....

Jeg svarer A pr. mail d. 4/1 2011 vedr. pris mm....

Jeg kan desværre ikke redegøre for præcis, hvilken dag i januar måned sagen rekvireres pr. telefon, Jeg har fortsat ikke indtryk af, at sagen haster, og jeg er ikke ved rekvisitionen bekendt med, at der skal afholdes hegnssyn.

Jeg erindrer, at A retter telefonisk henvendelse ultimo januar med ønske om, at skelafsætningen nu ønskes foretaget. - Herefter planlægges skelafsætningen til d. 3/2, hvor A træffes på den aktuelle ejendom. Jeg foretager undersøgelser og opmåling på den aktuelle ejendom og på naboejendommene. - Jeg påviser A de af mig på ejendommen genfundne gamle jernskelrør mod nord og vest. - A påviser mig resterne/et halvt gl.skelrør i ejendommens syd-østlige hjørne. - Målene passer ikke og den anden halvdel af skelpælen findes ikke på det aktuelle sted. - Imidlertid finder jeg tillfældigt og underjordisk et havlt jernør bag et eksisterende kabelskab. - Målene hertil passer ej heller! - Jeg oplyser A, at jeg akter at foretage en samlet opmåling af skelpælene i området og herefter foretage en beregning, vurdering og herefter en endelig afsætning af den aktuelle skelpæl.

- For god ordens skyld skal jeg nævne, at der ikke på det pågældende sted og mellem de aktuelle ejendomme fandtes en fast og entydig ejendomsgrænse, og jeg vurderer, at den aktuelle skelpæl er flyttet/beskadiget i forbindelse med nedsætning af kabelskabet.

- A oplyser mig, at der agtes afholdt et hegnssyn.

Jeg foretager afsætning af den aktuelle skelpæl d. 7/2 tillige med et mellem-punkt (viserpind) under overværelse af A. A orienteres vedr. krav om naboorientering, der foretages d. 8/2 pr. brev....

På baggrund af denne orientering kontakter naboejeren af matr.nr. 8-ab smst. mig telefonisk medio februar med diverse spørgsmål.

Jeg modtager orienteringsmail fra A d. 19/3 2011 vedr. hegnssyn...

Jeg opfatter - fra denne side - ingen utilfredshed med det udførte arbejde. - På grund af travlhed samt mulig indsigelse fra naboejeren henligger sagen fortsat til afslutning og afregning.

...kontakter naboejeren mig d. 5/4. Jeg foretager indmåling af et jernrør på modsatte side af stien d. 6/4 med svar til naboejeren d. 8. og 14/4. - A træffes på ejendommen d. 6/4 og gøres bekendt med naboens kontakter.

...modtages mail fra naboen d. 17/4 og jeg svarer naboen d. 18/6. - Samtidig afsluttes sagen overfor A med fremsendelse af kopi af naboorientering, skelafsætningsplan kopi af korrespondance med naboen samt en faktura i sagen.

Jeg mener på ingen måde at have udvist arrogance men derimod at have haft en åben og ærlig dialog med såvel A som naboen. Jeg bliver først ved mail af 6/7 opmærksom på at A er misfornøjet....”

Den 1. marts 2012 afholdtes møde i nævnet. Indklagede, landinspektør L var mødt. Klageren, A, havde pr. mail meddelt, at han ikke mødte.

Med udgangspunkt i de skriftlige bemærkninger afgav landinspektør L sine mundtlige bemærkninger til klagen.

L forklarede, at der mellem A og ham ikke blev talt så meget om skellets placering ved opmålingen den 3. februar 2011, men de talte vist nok om det halve skelrør. Der var ikke en fast og entydig ejendoms- eller rådighedsgrænse på stedet. Han mente, at han var nødt til at afsætte skellet efter de foreliggende mål.

Den 7. februar 2011 afsatte han det skel, som han mener, er det gældende. Han påviste afsætningen for A, men de havde ikke en egentlig drøftelse af skellets placering. Han orienterede naboen, ejeren af matr.nr. 8ab, om skelafsætningen pr. brev. A var blevet orienteret på stedet og modtog derfor ikke et brev. På grund af den efterfølgende korrespondance med naboen afsluttede han først sagen i juni 2011, hvor han sendte regningen til A. Samtidig modtog A en afsætningsplan og kopi af Ls korrespondance med naboen om skelafsætningen.

Landinspektørnævnet udtaler:

Landinspektørnævnet kan i denne sag alene tage stilling til, om landinspektør L ved det udførte arbejde har tilsidesat sine pligter som landinspektør. Nævnet kan derimod ikke fastslå den rette beliggenhed af det omhandlede skel. En eventuel ændring af det skel, som landinspektøren har fastlagt, kan kun ske ved en skelforretning.

Reglerne om skelafsætning findes bl.a. i bekendtgørelse om matrikulære arbejder¹. Ifølge dennes § 4, stk. 1, skal en landinspektør ved afsætning af skel undersøge, om ejendomsgrænsen på stedet er i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed.

Hvis der ikke er overensstemmelse som nævnt i stk. 1, 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 teknisk ændring eller ved skelforretning, jf. § 4, stk. 2.

Efter § 4, stk. 3, skal landinspektøren underrette naboejerne om skelafmærkningen, når et bestående skel afmærkes.

¹ Jf. bekendtgørelse nr. 1088 af 17. september 2010

På baggrund af landinspektør Ls forklaringer lægger nævnet til grund, at der ikke var en fast og entydig ejendomsgrænse på stedet mellem klagerens ejendom, matr.nr. 8u, og naboejendommen, matr.nr. 8ab. Han var imidlertid ikke i tvivl om, at skellet skulle afsættes i overensstemmelse med matriklens oplysninger. Det lægges endvidere til grund, at klager ikke fik lejlighed til at udtale sig om skellet, før det blev afsat, selv om klager var til stede ved både den første opmåling af skellene og ved den efterfølgende afsætning. L underrettede efterfølgende klager om skelafsætningen på stedet, mens ejeren af naboejendommen, matr.nr. 8ab, blev underrettet pr. brev.

Landinspektornævnet finder, at det følger af bestemmelsen i bekendtgørelsens § 4, stk. 1, sammenholdt med § 4, stk. 2, at L kun kunne afsætte skellet uden forinden at give de berørte grundejere lejlighed til at udtale sig, hvis han havde konstateret, at ejendomsgrænsen på stedet var i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Nævnet finder endvidere, at der ikke kan være tale om en sådan overensstemmelse, når ejendomsgrænsen ikke fremtrådte synligt på stedet. I øvrigt er sidstnævnte forhold i sig selv et udtryk for en sådan tvivl, at L burde have givet grundejerne lejlighed til at udtale sig, før han afsatte skellet.

I forhold til klagepunktet over, at L har brugt lang tid på at færdiggøre sagen, lægger nævnet til grund, at resultatet af det bestilte arbejde, nemlig skelafsætningen, var foretaget den 7. februar 2011 under overværelse af klager. At L på grund af efterfølgende korrespondance med naboen først sendte afsætningsplanen og fakturaen mere end 4 måneder senere, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere. L kunne dog med fordel have valgt at sende klager en kopi af afsætningsplanen på et tidligere tidspunkt end ved afregningen.

Der er efter de foreliggende oplysninger ikke grundlag for at fastslå, at landinspektør L har udvist arrogance eller manglende loyalitet over for klageren i forbindelse med afsætning af skellet. Den omstændighed, at L efter skelafsætningen har haft korrespondance med naboen om skellets beliggenhed, og at han på dennes foranledning har foretaget en kontrolmåling, finder nævnet er i overensstemmelse med god landinspektørskik.

Efter det anførte finder nævnet, at L ved ikke at give grundejerne lejlighed til at udtale sig før skelafsætningen har tilsidesat sine pligter som landinspektør, jf. landinspektørlovens² § 7. Sanktionen fastsættes i medfør af samme lovs § 10 til en bøde på 3.000 kr.

² Jf. lovbekendtgørelse nr. 439 af 9. maj 2011

Thi bestemmes:

Landinspektør L pålægges en bøde på 3.000 kr.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakholm Pedersen