

Om inddragelse af grundejere forud for afsætning af skel

Forsyningsselskab X havde i forbindelse med fjernelse af en mast gravet en skelpæl op i skellet mellem klagers ejendom og naboejendommen. Landinspektør L, der via en underentreprenør var rekvireret af X, afsatte imidlertid skellet, mens klagerne var på ferie, selvom klagerne på forhånd havde bedt X om, at skellet ikke ville blive afsat, mens de var ferie. X havde oplyst, at der ville blive sørget herfor. L oplyste under nævnets behandling af klagen, at han ikke havde fået at vide, at klagerne ønskede at være til stede ved skelretableringen.

Ifølge klagerne havde ejeren af naboejendommen - mens klagerne var på ferie og forud for landinspektør L's afsætning af skellet - placeret en ny postkasse og flyttet nogle nye hækplanter ind mod klagerens ejendom. Efter klagerens opfattelse stod den af L afsatte skelpæl 10-15 cm forkert.

Landinspektørnævnet lagde bl.a. på baggrund af parternes forklaringer til grund, at der på tidspunktet for skelafsætningen var overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet i form af hækken og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Den omstændighed, at der var tale om en nyere hækbeplantning, medførte efter nævnets opfattelse ikke i sig selv en forpligtelse for landinspektøren til at inddrage grundejerne inden afsætning af skellet. Nævnet fandt derfor ikke, at landinspektøren havde handlet i strid med § 4 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder ved alene at foretage en efterfølgende underretning om skelafsætningen.

Nævnet fandt endvidere ikke, at der var grundlag for at kritisere landinspektør L for ikke at kontakte klagerne om tidspunktet for skelretableringen. Klagerne havde overladt til X at rekvirere en landinspektør til retablering af skellet, og klagerne måtte på den baggrund selv bære risikoen for, at X – via en underentreprenør – ikke havde videregivet det konkrete ønske fra klagerne om at være til stede under skelafsætningen.

Landinspektør L blev herefter frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00039/2013: A og B, ... klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 18. december 2013 følgende

KENDELSE:

I en e-mail af 29. juli 2013 har A og B, der ejer ejendommen matr.nr. 2hh ..., klaget over landinspektør L's handlemåde i forbindelse med afsætning af skellet mellem matr.nr. 2hh ..., og matr.nr. 2hg smst.



Figur: Udsnit af matrikelkortet

Det anføres i klagen bl.a., at landinspektør L i forbindelse med skelafsætningen har tilsidesat god landinspektørskik, herunder undladt at tage hensyn til, at klagerne ønskede at være til stede under skelafsætningen.

I klagen anføres det endvidere, at landinspektør L ikke har udført den bestilte opgave, der gik ud på at sørge for synlig afmærkning af det "gamle skel", og at landinspektøren ikke har villet oplyse klagerne om tolerancen for målingen, herunder om tolerancen er kommet ejeren af naboejendommen matr.nr. 2hg til gode.

Det er klagernes opfattelse, at landinspektør L har vurderet, at det er nemmere at argumentere for, at skelafsætningen er korrekt, end at flytte skelpælen og dermed erkende, at der er begået en fejl. De mener, at landinspektør L har betragtet skelafsætningen som en "venstrehåndsopgave", som det kunne overlades til andre at udføre, og som han først selv kontrollerede, da det var for sent.

Om baggrunden for skelafsætningen oplyses det i klagen, at X i forbindelse med fjernelse af en mast i maj 2013 kom til at grave en skelpæl op. Skelpælen blev placeret løst i jorden. Efter anmodning fra klagerne tog X herefter – via en underentreprenør – kontakt til landinspektør L med henblik på at "kontrollere", om skelpælen var blevet flyttet i forhold til den oprindelige placering.

Klagerne, der var på ferie fra 1.-17. juli 2013, havde umiddelbart inden afrejse anmodet X om, at skellet ikke blev afsat, før de var hjemme igen. Det blev oplyst fra X's side, at det ville der blive sørget for.

Klagerne konstaterede herefter den 17. juli 2013, at der var placeret en ny skelpæl åbenlyst forkert - 10-15 cm ind mod deres ejendom, hvilket de mener, at naboen har udnyttet til at placere en ny postkasse og flytte nogle hækplanter 10-15 cm ind mod klagerne.

De kontaktede derfor landinspektør L for en nærmere forklaring. Han havde ikke selv deltaget i opmålingen, men ville undersøge sagen. Han kom dog frem til, at skelpælen skulle blive stående, hvilket ifølge klagerne har givet dem uoverskuelige problemer, idet deres 30 år gamle haveanlæg ligger langs med "det gamle skel". Det er klagernes overbevisning, at ejeren af matr.nr. 2hg vil forlange, at haveanlægget fjernes for så vidt angår en del, der som følge af skelpælens placering nu ligger på naboejendommen. Klagerne anslår, at det vil koste dem hundredtusindvis af kroner.

Klagen er vedlagt en række fotografier af skellet før og efter skelretableringen. Ud fra billederne oplyser klagerne bl.a., at der i 2009 var en 30 år gammel hæk i skellet. X's mast stod på klagernes ejendom. Hækken er efterfølgende blevet fjernet, og ejeren af matr.nr. 2hg har i stedet opført en plantestensmur og plantet en ny hæk. Hækken stod oprindeligt ud for midten af muren, svarende til placeringen af den gamle skelpæl.

Det er klagernes påstand, at den nye skelafmærkning, der er foretaget i plantestensmuren, er placeret 10-15 cm tættere på klagernes ejendom end den gamle skelpæl.

Landinspektør L har som led i Landinspektørnævnets behandling af klagen afgivet skriftlige bemærkninger til sagen og redegjort for sagsforløbet. L oplyser, at landinspektørfirmaet blev rekvireret af Entreprenørfirmaet Y den 21. juni 2013 til at kontrollere, om skelpælen mellem de to ejendomme var blevet flyttet. Entreprenørfirmaet fik den 25. juni 2013 at vide, at skelafsætningen tidligst ville kunne ske i uge 28 [8.-14. juli 2013].

Det blev ikke oplyst, at der skulle være en tidsperiode, inden for hvilken arbejdet ikke kunne udføres.

Afsætningen, der fandt sted den 11. juli 2013, blev foretaget af bl.a. en landmålingstekniker med over 40 års anciennitet, som var vant til at arbejde med skelafsætning. Fremgangsmåden er beskrevet i en e-mail af 22. juli 2013 til klagerne, hvoraf det bl.a. fremgår:

”Med udgangspunkt i måleoplysningerne og skelrør mellem ...vej 10 og 12A, 12A og 12B, samt 18 og 20 er der oprettet en målelinje langs vejskellet. I denne linje er punktet afmærket i en beregnet stationering med mål, der starter i skelrøret mellem ...vej 12A og 12B. Stationeringen er beregnet ud fra dette punkt, da det stemmer bedst med forholdene i marken.

Som I er bekendt med, har vi fjernet det gamle jernrør, der var på stedet, da det, som I selv er opmærksomme på, er blevet flyttet. Røret sad løst i jorden, og ikke i den beregnede skellinje”

L anfører, at det er muligt, at de beregnede koordinater til det afmærkede punkt ville afvige fra den foretagne beregning, såfremt der var taget udgangspunkt i andre mål eller rør. Han mener imidlertid ikke, det er muligt at angive en konkret tolerance/usikkerhed på et beregnet skelpunkt, da det afhænger af udgangspunktet.

De målere, der har forestået afsætningen, har oplyst L om, at afmærkningen af skellet er i overensstemmelse med forholdene i marken. Der er fremsendt orienteringsskrivelse om afsætningen til grundejerne.

L besigtigede forholdene på stedet den 18. juli 2013 efter en henvendelse fra klagerne, der mente, at afmærkningen var helt forkert. Han ringede til klagerne under besigtigelsen for at høre deres bemærkninger, idet han ikke kunne se, at afmærkningen ikke var i overensstemmelse med forholdene i marken.

Efter hans opfattelse kan de af klager fremsendte fotografier ikke bruges til at fastlægge skellet - det er ikke muligt at afgøre, om der er en difference på 10 cm. På stedet påviste klageren ham et hul under muren, hvor den gamle skelpæl angiveligt skulle have været placeret - ca. 10 cm længere mod naboen. Målerne har ikke umiddelbart lagt mærke til hullet, og selv hvis de havde, ville det efter L's opfattelse ikke have haft indflydelse på skelfastlæggelsen. L tvivler på, at hækken mellem ejendommene er flyttet mellem den 11. og 18. juli 2013.

Han mener ikke, de nu fremkomne oplysninger fra klager giver anledning til en anden fastlæggelse af skellet end den foretagne.

Klagerne har heroverfor fastholdt klagepunkterne og sendt supplerende fotografier af skellet. De fremhæver, at X har oplyst til dem, at beskeden om, at klagerne ønskede at være til stede under skelafsætningen blev givet videre. Klagerne er endvidere overbeviste om, at hækken er flyttet, mens de var på ferie.

Landinspektør L har supplerende bemærket, at der ikke forud for skelafsætningen har været direkte kontakt mellem X og landinspektørfirmaet.

Den 2. december 2013 afholdtes møde i nævnet.

Med udgangspunkt i de skriftlige bemærkninger og de fremlagte fotos afgav parterne deres mundtlige bemærkninger til sagen.

B forklarede, at masten, som blev fjernet af X i maj 2013, stod på hans ejendom, matr.nr. 2hh. Den oprindelige skelpæl stod i midten af den gamle hæk, inden ejeren af matr.nr. 2hg fjernede hækken og i stedet byggede en plantestensmur. Naboerne [matr.nr. 2g] plantede samtidig en ny hæk i plantestensmuren som erstatning for den gamle hæk.

Efter fjernelsen af masten placerede X den oprindelige skelpæl løst i jorden. Klagerne tog på den baggrund kontakt til X for at få en landinspektør til at kontrollere skelpæls placering. De fremhævede, at der ikke skulle foretages opmåling, mens de var på ferie.

A forklarede, at ejeren af matr.nr. 2hg flyttede den nye hæk mellem den 1.-17. juli 2013, mens klagerne var på ferie. Den nye hæk er flyttet 10-15 cm tættere på klagernes ejendom og slår nu et knæk ca. 3-4 m fra fortorvet. Det er A, som har malet med hvid maling på plantestensmuren i foråret 2013, således som det ses på de fremlagte fotos. Det er her skellet skulle have været afmærket, og det er her, der er et "hul" under muren, hvor den gamle skelpæl var placeret. A er enig i, at den nye skelafmærkning er sket ud for den nyplantede hæk. Der er ca. 10 cm mellem de to punkter.

A og B oplyste, at ejeren af matr. nr. 2hg på grundlag af den foretagne skelafsætning har skrevet til dem, at de skal fjerne træer, mur, bassin mv. i deres haveanlæg.

L forklarede, at han ved besigtigelse på stedet den 18. juli 2013 konstaterede, at der var overensstemmelse mellem det nyafsatte skel og forholdene i marken, dvs. den nyplantede hæk.

Han lagde ikke mærke til, at hækken slog et knæk. Der blev ikke foretaget opmåling af klagernes haveanlæg.

Han var ikke blevet informeret om klagernes ønske om at være til stede under skelafsætningen, og derfor blev der ikke taget hensyn hertil.

Skellet blev afsat af en kort- og landmålingstekniker med over 40 års anciennitet. Det er en helt sædvanlig fremgangsmåde. Ansvar for skelafsætningen er selvfølgelig placeret hos ham som landinspektør.

Landinspektørnævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at Landinspektørnævnet i denne sag alene kan 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. Hvis parterne ikke er enige om skellets beliggenhed, må ejendomsgrænsen fastslås ved en skelforretning.

Landinspektør L har bestridt, at han har fået meddelelse om, at han skulle sikre sig, at klagerne var til stede ved skelretableringen. Klagerne har overladt det til X at rekvirere landinspektøren til retablering af skellet, og klagerne må på den baggrund selv bære risikoen for, at X – via en underentreprenør – ikke har videregivet et konkret ønske fra klagerne om at være til stede under skelafsætningen til landinspektøren. Der er derfor ikke grundlag for at kritisere landinspektør L i den forbindelse.

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 herefter 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 afmærkes.

På baggrund af parternes forklaringer om, at den nuværende hæk er placeret ud for det afsatte skel, og oplysningerne om de foretagne beregninger, finder nævnet, at det må lægges til grund, at der på tidspunktet for skelafsætningen var overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet i form af hækken og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Den omstændighed, at der var tale om en nyere hækbeplantning, medfører efter nævnets opfattelse ikke i sig selv en forpligtelse for landinspektøren til at inddrage grundejerne inden afsætning af skellet.

Det er herefter i overensstemmelse med § 4, stk. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, at grundejerne efterfølgende er blevet underrettet om skelafsætningen.

Nævnet har i øvrigt noteret sig, at landinspektør L ved henvendelsen fra klagerne straks besigtigede forholdene i marken og redegjorde for sagen.

¹ Jf. bekendtgørelse nr. 1088 af 17. september 2010 om matrikulære arbejder

På denne baggrund er der ikke grundlag for at fastslå, at landinspektør L har handlet i strid med god landinspektørskik, og han frifindes derfor.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Birk Jensen