

Om manglende inddragelse af grundejere forud for afsætning af skel

Landinspektør L havde i 2012 i forbindelse opførelsen af et byggeri på matr.nr. 24 afsat det matrikulære skel mellem matr.nr. 24 og matr. nr. 16aa. Ved en fejl blev ejeren af matr.nr. 16aa ikke underrettet herom. Da L i 2013 blev klar over fejlen, sendte han straks skelplan mv. til ejeren af matr. 16aa.

Landinspektørnævnet fandt imidlertid på baggrund af oplysningerne i sagen, at det måtte lægges til grund, at der ikke var overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen i marken og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Det forhold, at ejendomsgrænsen som den fremtrådte på stedet ifølge landinspektør L kun i mindre grad afveg fra det matrikulære skel, og at parterne arealmæssigt ikke blev stillet ringere ved afsætningen af det matrikulære skel, opfyldte ikke kravet om overensstemmelse i § 4, stk. 1, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Det fulgte derfor af § 4, stk. 2, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, at skellet mellem de i sagen omhandlede ejendomme først måtte afsættes, efter at de berørte ejere havde haft lejlighed til at udtale sig om skellet. En sådan inddragelse var ikke sket.

Landinspektøren blev for sin manglende inddragelse af grundejerne forud for afmærkningen af skellet pålagt en bøde på 5.000 kr.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00037/2013: A klager på vegne af B, ..., over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 8. oktober 2013 følgende

KENDELSE:

I en e-mail af 6. maj 2013 har A på vegne af B, der er ejer af ejendommen matr.nr. 16aa ..., ..., klaget over landinspektør L's handlemåde i forbindelse med afsætning af skellet mellem matr.nr. 24 ..., ..., og matr.nr. 16aa smst.

Det anføres i klagen navnlig, at landinspektør L skulle have inddraget klager forud for afsætning af skellet. Endvidere anføres det, at landinspektør L som følge af den manglende inddragelse bør afholde omkostningerne ved en eventuel skelforretning.

Han blev først opmærksom på, at der ikke i sagen findes nogen dokumentation for orientering af B ved en henvendelse fra A den 17. april 2013. Han sendte derfor samme dag skelplanen af 16. januar 2012 til A.

Til brug for nævnets behandling af sagen har landinspektør L endvidere gengivet en e-mail-korrespondance fra april 2013 mellem ham og A, hvoraf det bl.a. fremgår:

E-mail af 17. april 2013 fra A til landinspektør L:

”Desværre er der ingen redegørelse medsendt omkring divergensen mellem de fysiske forhold på grunden og de afsatte midlertidige skelpæle.

Vi skal derfor kraftigt efterlyse den ønskede redegørelse på forskellen mellem det eksisterende skel og de midlertidige skelpæle, og samtidig henvise til vores skrivelse, da vi endnu ikke har modtaget denne.

Vi kan forstå at Deres medarbejder der har etableret disse midlertidige skelpæle ikke har kontaktet vores bygherre omkring den nye placering da de blev etableret.

Vi afventer stadig redegørelsen.”

E-mail af 18. april 2013 fra landinspektør L til A:

”På ejendommen matr.nr. 24 og 21c ..., ... er der foretaget en retablering af skel på grundlag af udstykningsmål registreret hos Geodatastyrelsen (tidligere Kort & Matrikelstyrelsen).

Forud for retablereingen af skellet er der udført en omfattende opmåling af eksisterende skelrør, betonskelpæle samt bygningshjørner, der er målsat i forhold til skel på de registrerede måleblade hos Geodatastyrelsen. På grundlag af vore opmålinger og de registrerede måleblade hos Geodatastyrelsen har vi beregnet koordinater til de skelpunkter, der ikke kunne genfindes.

De afsatte skel er placeret i overensstemmelse med de registrerede måleoplysninger registreret hos Geodatastyrelsen.”

E-mail af 18. april 2013 fra A til landinspektør L:

”... Da der ikke er overensstemmelse mellem brugsgrænsen og det afsatte skel, skal jeg oplyse dig om, at du skal agere i henhold til § 4 i bkg. 1088, om matrikulære arbejder. Det er min overbevisning, at ejendoms- og brugsgrænsen er sammenfaldende med midten af hækkens placering, og at der er vundet hævd på denne placering, over arealet ind til hækken, idet hækken, efter hvad det er oplyst undertegnede, har stået der i mere end 20 år [...]”

E-mail af 18. april 2013 fra landinspektør L til A:

”... Det er normal procedure at vi sender en meddelelse til naboejendomme vedrørende afsætning af skel.

Såfremt Deres klient ikke har modtaget en orientering samt plan over det afsatte skel, da er der sket en fejl, som jeg hermed skal beklage.

Skellet er afsat som vist på tegn.nr. 12157 dateret 16. januar 2012. Det undre mig, at der nu 15 mdr. efter kommer en indsigelse mod skellet.

Såfremt Deres klient mener at have vundet hævde på en anden skelplacering end den efter udstykningsmål afsatte, da må jeg opfordre Deres klient til at søge skellets placering fastlagt ved en skelforretning.

Jeg gør samtidig opmærksom på:

Ifølge udstykningsloven har den, som flytter, borttager, beskadiger eller ødelægger et kendeligt skelmærke, pligt til at betale udgifterne ved dets genanbringelse. Det samme gælder varige mærker for opmåling, hvortil matrikulære målinger knyttes.”

Den 17. september 2013 afholdtes møde i nævnet. Indklagede, landinspektør L, og repræsentant for klageren, A, var mødt.

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

Landinspektør L beklagede indledningsvis, at der ikke er sendt en orientering til klageren i forbindelse med afsætningen af skellet mellem matr. nr. 24 ..., ..., og matr.nr. 16aa smst. i januar 2012. Han oplyste, at det er fast procedure i firmaet, at der sendes skriftlig orientering om afsætning af skel. Det er en fejl, at det ikke er sket i denne sag.

Om skellets forløb i marken forklarede landinspektør L, at hækken har en diffus karakter. Hvis skellet skulle afmærkes helt svarende til hækken, ville der skulle sættes mange skelrør. Afsætningen af det matrikulære skel skete helt i overensstemmelse med måldokumentationen, der havde en høj nøjagtighed for det pågældende skel. De to ejendomme fik og afgav ”lige meget” areal, selvom det afsatte skel har færre knæk, end det ville have haft, hvis det havde fulgt hækken helt. Det er hans opfattelse, at der ikke er tale om markante afvigelser mellem det afsatte skel og hækken.

Landinspektør L redegjorde endvidere for, at det er firmaets procedure i situationer som den foreliggende, hvor der ikke er markant afvigelse mellem måldokumentationen for et skels beliggenhed og forholdene i marken, at afmærke det matrikulære skel med jernrør og herefter fremsende et rids til grundejerne med henblik på deres godkendelse af skellet. Såfremt parterne ikke kan godkende skellet, fjernes afmærkningen efterfølgende. Hvis skellet ikke kan afsættes i overensstemmelse med målene, må forholdet eventuelt løses ved en arealoverførsel eller ejendomsberigtigelse etc.

Denne fremgangsmåde ville også have været fulgt i denne sag, hvis ikke der var sket en fejl.

Landinspektør L fremhævede, at der er tale om en uforsætlig fejl, som han har erkendt. Han har forsøgt at råde bod på fejlen ved at sende materiale og orientering om afsætningen til klager med det samme, han blev klar over fejlen. Han har drevet landinspektørvirksomhed i 29 år uden klager over fejl af denne art.

A redegjorde for, at konflikten mellem grundejerne drejer sig om påfyldning af jord, der betyder, at der er risiko for, at hækken går ud. Hækken har stået der i 40 år, og det ønsker klager, at den bliver ved med.

L oplyste, at han eventuelt gerne vil medvirke til at finde en løsning sammen med klager. Hans rekvirent er dog ikke længere ejer af matr.nr. 24.

A tilkendegav, at klager også er interesseret i, at der findes en løsning.

Ved brev af 27. september 2013 til Landinspektørnævnet har landinspektør L oplyst, at han ifølge aftale med A og B og under deres tilstedeværelse har fjernet afmærkningen af punkt 605, 5040 og 5050 i den ca. 2 meter brede hæk mellem ejendommene matr.nr. 16aa ..., ... og matr.nr. 24 smst.

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 eller tage stilling til, hvem der skal afholde udgifterne til en skelforretning.

Landinspektør L har erkendt, at B ved en fejl ikke blev orienteret i forbindelse med skelafsætningen. Da L blev klar over fejlen, sendte han straks skelplan mv. til B.

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

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

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.

På baggrund af oplysningerne om hækken og landinspektør L's forklaring finder nævnet, at det må lægges til grund, at der ikke var overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen i marken i form af hækken og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Det forhold, at ejendomsgrænsen som den fremtræder på stedet ifølge landinspektør L kun i mindre grad afveg fra det matrikulære skel, og at parterne arealmæssigt ikke blev stillet ringere ved afsætningen af det matrikulære skel, opfylder ikke kravet om overensstemmelse i § 4, stk. 1, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Det følger herefter af § 4, stk. 2, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, at skellet mellem matr.nr. 24 ..., ..., og matr. 16aa smst. først måtte afsættes, efter at de berørte ejere havde haft lejlighed til at udtale sig om skellet. En sådan inddragelse er ikke sket.

Det bemærkes herved, at den af landinspektør L beskrevne fremgangsmåde, hvorefter parterne gives lejlighed til at udtale sig om skelafsætningen, efter at skellet er afmærket med jernrør, ikke opfylder kravet i § 4, stk. 2, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder om forudgående inddragelse af grundejerne.

Efter det anførte finder nævnet, at landinspektør L ved ikke at give de berørte ejere 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 5.000 kr.

Thi bestemmes:

Landinspektør L pålægges en bøde på 5.000 kr.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakholm Pedersen

² Jf. lovbekendtgørelse nr. 680 af 17. juni 2013 om landinspektørvirksomhed