

Om en landinspektørs handlemåde i forbindelse med en skelforretning

Landinspektør L havde afholdt en skelforretning, som blev afsluttet med erklæring/forlig. Klager, som var en af parterne i skelforretningen, gjorde gældende, at hun havde underskrevet forliget på baggrund af, at gamle mål fra 1879 passede med forholdene i marken. Flere måneder efter at parterne havde underskrevet forliget, blev klager opmærksom på, at skellet var ændret på grund af hævde, og at klager mistede jord til naboen.

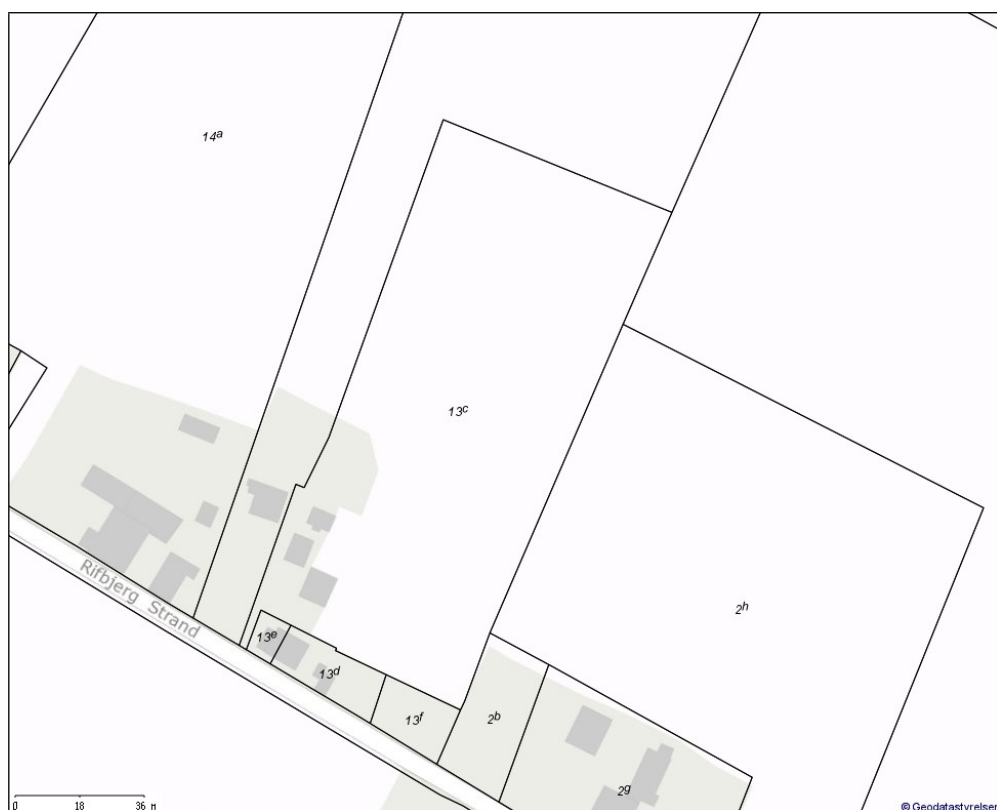
Landinspektørnævnet lagde til grund, at landinspektør L under skelforretningen havde påvist skellet, som han mente det var, og at skellet stort set var sammenfaldende med det matrikulære skel. L havde endvidere hørt parternes og vidners synspunkter om skellets rette beliggenhed. Under skelforretningen var klager og dennes advokat til stede, og klageren fik nærmere lejlighed til at overveje, hvorvidt hun ville underskrive forliget.

På denne baggrund fandt Landinspektørnævnet ikke grundlag for at fastslå, at landinspektør L havde tilsidesat sine pligter som landinspektør, og han blev frifundet derfor.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00062/2014: A, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 2. juli 2015 følgende

KENDELSE:

I et brev modtaget den 16. oktober 2014 i Landinspektørnævnet har A, der ejer ejendommen matr.nr. 13f, 13d, 13e ..., ..., klaget over landinspektør L's handlemåde i forbindelse med en skelforretning mellem klagers ejendom og naboejendommen, matr.nr. 13c smst. Skelforretningen blev afholdt den 25. november 2013 og afsluttet med forlig/erklæring, som klager underskrev den 27. november 2013 og naboen den 28. november 2013. Sagen blev registreret i Geodatastyrelsen den 12. maj 2014.



Figur: Udsnit af bl.a. matrikelkortet

I klagen modtaget den 16. oktober 2014 anføres bl.a.:

”Der er kommet nye oplysninger til ovennævnte skelforretning.

Under besøg af Landinspektør L den 14.08.14 får jeg vist matrikeltegning samt skematisk redegørelse, som jeg får lov at beholde. Det er ikke dokumenter jeg tidligere har set....

...Matrikeltegning viser klart, at der før allerede har været lavet linjer og at denne matrikeltegning er en ændring af allerede eksisterende linjer.

Skematisk redegørelse fortæller, at denne ændring af skel er sket ved hæv. Der helt nye oplysninger, at skel er ændret på grund af hæv. Jeg købte denne ejendom i 2003 og indtil da har tidligere ejere boet her i generationer og har givet vidne ved skelforretning. Heller ikke tidligere ejere anerkender hæv.

...Jeg vil hermed også klage over det at skulle underskrive en skelforretning med en fristdato og så ikke have oplysninger omkring endelig matrikelareal/geodatateknisk information.

Af økonomiske årsager var det ikke muligt for mig at gå videre med en klagesag, og selvom uenig i afsætning af skel underskriver jeg skelforretning den 27.11.13.; Alene på baggrund af gammelt måleblad fra 1879, som Landinspektør L medbringer til skelforretningen. Hæv har aldrig været på tale....

...Det er helt nyt for mig, at min nabo har fået hæv på min matrikel. Den påståede hæv er aldrig oplyst, hverken til tidligere ejere eller mig, tværtimod har vi frit/naturligt kunne bevæge os på begge sider af hæk.

Jeg er rystet over disse nye informationer. Jeg føler mig helt klart ført bag lyset, Jeg har underskrevet skelforretning alene på baggrund af Landinspektørens gamle måleblad fra 1879, som på dagen ved skelforretning blev afgørende for, hvor Landinspektøren satte sine skelpæle. Jeg ser han melder nye ændringer til Geodatastyrelsen på grund af hæv og ikke det gamle måleblad fra 1879....”

Landinspektør L har som led i Landinspektørnævnets behandling af klagen afgivet skriftlige bemærkninger til sagen og redegjort for sagsforløbet, herunder blandt andet vedlagt en ”talk-sheet”-master anvendt ved skelforretningen. I bemærkningerne fra L i e-mail af 10. februar 2015 anføres bl.a.:

”Om den skelforretning der er indløbet en klage over min håndtering af, er det værd at hæfte sig ved, at begge parter var repræsenterede af hver deres advokat.

Dernæst bruger jeg rigtig meget tid på at byde velkommen til skelforretninger; jeg oplyser om sagens karakter, om hævde og om meget, meget, mere. For at sikre, at jeg når hele vejen rundt, har jeg en ”talk-sheet”-master. Som en del af min forberedelse til en skelforretning, gennemgår jeg masteren og indfører de særlige forhold, som gør sig gældende ved den pågældende skelforretning....

Afslutningsvis skal jeg erklære, som det også fremgår af ovenstående, at jeg ved skelforretningen oplyste parterne om beliggenheden af det matrikulære skel, ligesom jeg oplyste, at underskrift på tiltrædelseserklæringen ville indebære, at skellet ville blive ændret på baggrund af hævde....”

I den vedhæftede ”talk-sheet”-master står bl.a.:

”...Jeg vil lige dvæle ved det her med hævde, da det ofte kommer bag på folk, at ejendomsretten rent faktisk kan skifte uden at man overdrager den ved en aftale.

Tit siger folk: Landmåler sæt det rigtige skel af, så vi ved hvor vi ejer til!

Hvortil jeg svarer: fortæl mig hvortil I råder og hvor længe I har gjort det....så skal jeg fastlægge skellet!

Baggrunden er den, at Dansk ret accepterer Hævde (modsat tysk ret). Vi danskere har et lidt mere pragmatisk forhold til måleblade og andre register oplysninger, som fortæller om skellets oprindelige rette beliggenhed. Dansk ret mener, at hvis en grundejer i god tro bruger/råder over en del af naboens jord, uden at naboen påtaler det, og hvis denne tilstand står på i over 20 år, så kan jeg få tilkendt ejendomsretten til dette areal....

Derfor vil I i dag flere gange høre mig spørge ind til hvordan situationen var i 1993, hvordan så der ud i 1993. ...”

Som svar på landinspektør L’s bemærkninger anføres det af klager den 18. februar 2015 bl.a.:

”L hæfter sig ekstra ved, at begge parter var repræsenteret af advokat. Havde min advokat været præsenteret for ordet hævde i forhold til afgørelse omkring skellinje, så havde min advokat netop udbedt sig bevis/dokumentation for denne påstand. Hævde har ikke været på tale, og derfor har min advokat ikke anset dette for nødvendigt. Vi var aldrig gået med til hævde, da der ingen belæg var for hævde. Det er ikke korrekt, at L informerer om ændring af skel på grund af hævde....

Mine vidner, som er tidligere ejere og som har boet her i generationer bliver ikke hørt.

Derimod tager L gammelt måleblad fra 1879 og måler op fra kommunevej til punkt A. Et måleblad, som hverken tidligere ejere eller jeg har været bekendt med før denne dag. Det bliver det afgørende for skellinjen og L satte skelpæle straks derefter. Der var ingen forsøg på at forlige parterne. Det hele gik meget stærkt.

Der er flere ting i L’s rapport, som jeg ikke er enig i. Men rapporten ser jeg eller min advokat ikke før på dagen for sidste hegnsyn den 18.03.14 og skelforretning var den 25.11.13. Rapporten var 4 måneder undervejs og ingen vidste hvad der ville stå i denne rapport....”

Klager, A, har sendt yderligere bemærkninger den 12. maj 2015 bl.a. vedhæftet et notat fra klagers advokat B, hvor der bl.a. anføres:

”Jeg kan bekræfte, at jeg som advokat for A, X-vej 2, har bistået A i forbindelse med sagen vedrørende hegnsyn og skelforretning på ovennævnte ejendomme og at jeg i forbindelse hermed deltog i skelforretning på ovennævnte adresser den 25. november 2013, hvor landinspektør L forestod skelforretningen.

Under skelforretningen oplyste L, at han havde fundet et gammelt måleblad fra 1879 med angivelse af det mål på 25½ alen, hvilket omregnet svarer til 16 meter. Ved at måle fra vejens midte ramte han lige præcis midten af hækken/det levende hegn, der er angivet som skellet [punkterne] A-B. Baseret på dette mål var det hans opfattelse, at hækken angav og var lig med skellet mellem de to ejendomme.

Der har ikke på noget tidspunkt under skelforretningen været tale om hævde og slet ikke at ejeren af X-vej 4 skulle have vundet hævde. Der var heller ikke grund til at drøfte spørgsmålet om hævde, da L netop var helt overbevist om, at det gamle måleblad dokumenterede at skellet var midt i det levende hegn, da det passede præcist med de 16 meter fra vejens midte. I øvrigt er betingelserne for hævde ikke opfyldt, så det vil ikke kunne begrunde en ændring af skellet....

Jeg kan således bekræfte, at der på intet tidspunkt har været drøftet hævde, men at fastlæggelsen af skellet, således om det også fremgår af L's egen redegørelse, er baseret alene på målebladet fra 1879.”

Som svar på klager A's bemærkninger har landinspektør L fremsendt yderligere bemærkninger den 21. maj 2015, hvor der bl.a. anføres:

”Udstykningsmål fra 1879, har ikke isoleret dannet grundlag for min afsætning af skellet. Jeg har – som det fremgår af mit talksheet – ikke tillagt disse mål fra 1879 afgørende vægt ved fastlæggelsen af skellet.

Da jeg havde hørt begge parter og de fremmødte vidners forklaringer, og da jeg havde redegjort for mit foreløbige skel, som på dette tidspunkt var afmærket med skelrør og om hvilket der efterfølgende blev indgået forlig, kontrollerede jeg målet 25½ alen fra 1879 udstykningsmålene.

Dette gjorde jeg af ren og skær faglig nysgerrighed, og til min ditto tilfredshed viste målet, at såfremt vejgrænsen ikke havde ændret sig væsentligt igennem de sidste ca. 135 år, da var der fin (endda meget fin) overensstemmelse mellem udstykningsmålet på 25½ alen og den målte afstand fra vejskellet i dag til det afmærkede pkt. A.

1879 målene taler således ikke for, at det oprindelige/rette skel skulle ligge ca 4 m nord for det afmærkede skel, som påberåbt af en tidligere ejer af A's ejendom.

Det er ikke sandt, at der ikke på noget tidspunkt under skelforretningen har været tale om hævde....”

Den 16. juni 2015 afholdtes møde i nævnet.

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

L forklarede, at han havde sammenholdt matrikelkortet med ortofotoet, og at han havde rekvireret mål til det omtvistede skel. Til skelforretningen havde han oplyst parterne om, at det var svært at anvende målene, som var angivet i alen og uden vinkler. Han havde således redegjort for, at grundlaget for skellet var ”tyndt”. Derudover havde L oplyst om, at det til en skelforretning er muligt enten at afsætte det matrikulære skel eller at afsætte en hævdevunden grænse.

A forklarede, at hun havde underskrevet forliget på baggrund af, at de gamle mål fra 1879 passede med forholdene i marken. Hun underskrev ikke forliget på baggrund af hævde og blev ikke oplyst om, at hun mistede kvadratmeter jord til naboen.

L forklarede, at han på ingen måde havde trukket noget ned over hovedet på A, som tillige var repræsenteret af en advokat under skelforretningen. Hun havde haft to dage efter skelforretningen til at rådføre sig med sin advokat, inden hun skrev under på forliget.

Nævnes formand oplyste herefter, at nævnet dagen forinden, den 15. juni 2013, havde indhentet en skematisk redegørelse i Geodatastyrelsen, og at denne redegørelse var ændret i forhold til den, A havde ved indgivelse af sin klage. Den skematiske redegørelse af 15. juni 2015 viste, at arealet af A's ejendom efter skelforretningen den 25. november 2013 var reduceret væsentligt mindre end vist i den skematiske redegørelse, der forelå, da A indgav sin klage. Formanden spurgte A, om hun med de nye oplysninger ønskede at opretholde klagen. Det ønskede A.

Den skematiske redegørelse af 15. juni 2015 blev udleveret til parterne, og formanden spurgte, om parterne ønskede sagen udsat med henvisning til, at den skematiske redegørelse af 15. juni 2015 ikke var udleveret før mødet. Det ønskede parterne ikke.

Landinspektørnævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at Landinspektørnævnet i denne sag alene kan tage stilling til, om landinspektør L ved det udførte arbejde i forbindelse med skelforretningen har tilsidesat god landinspektørskik. Nævnet kan derimod ikke fastslå den rette beliggenhed af det omhandlede skel.

Efter bekendtgørelse om skelforretninger ¹ § 3, stk. 1, skal landinspektøren søge at opnå enighed mellem parterne om skellets beliggenhed, når landinspektøren finder skelspørgsmålet tilstrækkeligt belyst.

Ved sagens afgørelse må Landinspektørnævnet lægge til grund, at landinspektør L under skelforretningen den 25. november 2013 har påvist skellet, som han mente det var, og at skellet stort set var sammenfaldende med det matrikulære skel. L har endvidere hørt parternes og vidners synspunkter om skellets rette beliggenhed. Under skelforretningen var klager og dennes advokat til stede, og klageren fik nærmere lejlighed til at overveje, hvorvidt hun ville underskrive forliget.

På denne baggrund finder Landinspektørnævnet ikke grundlag for at fastslå, at landinspektør L har tilsidesat sine pligter som landinspektør, og han frifindes derfor.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakholm Pedersen

¹ Bkg. nr. 1084 af 17. september 2010 om skelforretninger