

Om en landinspektørs adfærd i forbindelse med en skelafmærkning

Landinspektør L havde afmærket skel mod to ejendomme i forbindelse med en udstykning.

Landinspektøren orienterede ejerne af den ene af ejendommene om udstykningssagen og at der var behov for at få fastlagt skellet mod deres ejendom. Efter et fælles møde mellem parterne, hvor skellets beliggenhed blev markeret, fastlagde landinspektøren efterfølgende skellets placering uden parternes tilstedeværelse. Eftersom parterne havde fået mulighed for at være til stede ved opmålingen, og fordi landinspektøren efterfølgende tilbød parterne at eftervise opmålingen, fandt Landinspektørnævnet ikke, at der er noget at bebrejde landinspektør L i forbindelse med afsætningen af skellet.

Med hensyn til den anden ejendom så havde L ikke forud for afmærkningen af skellet orienteret ejerne. Landinspektørnævnet fandt det kritisabelt, at landinspektør L ikke i overensstemmelse med bekendtgørelse om matrikulære arbejder¹ § 4, stk. 3, havde sikret sig, at ejerne var orienteret om skelafmærkningen. Det var også kritisabelt, at landinspektør L heller ikke fremsendte måleblad til dem eller fulgte op på e-mails til ejerne.

Landinspektør L blev på denne baggrund tildelt en irettesættelse.

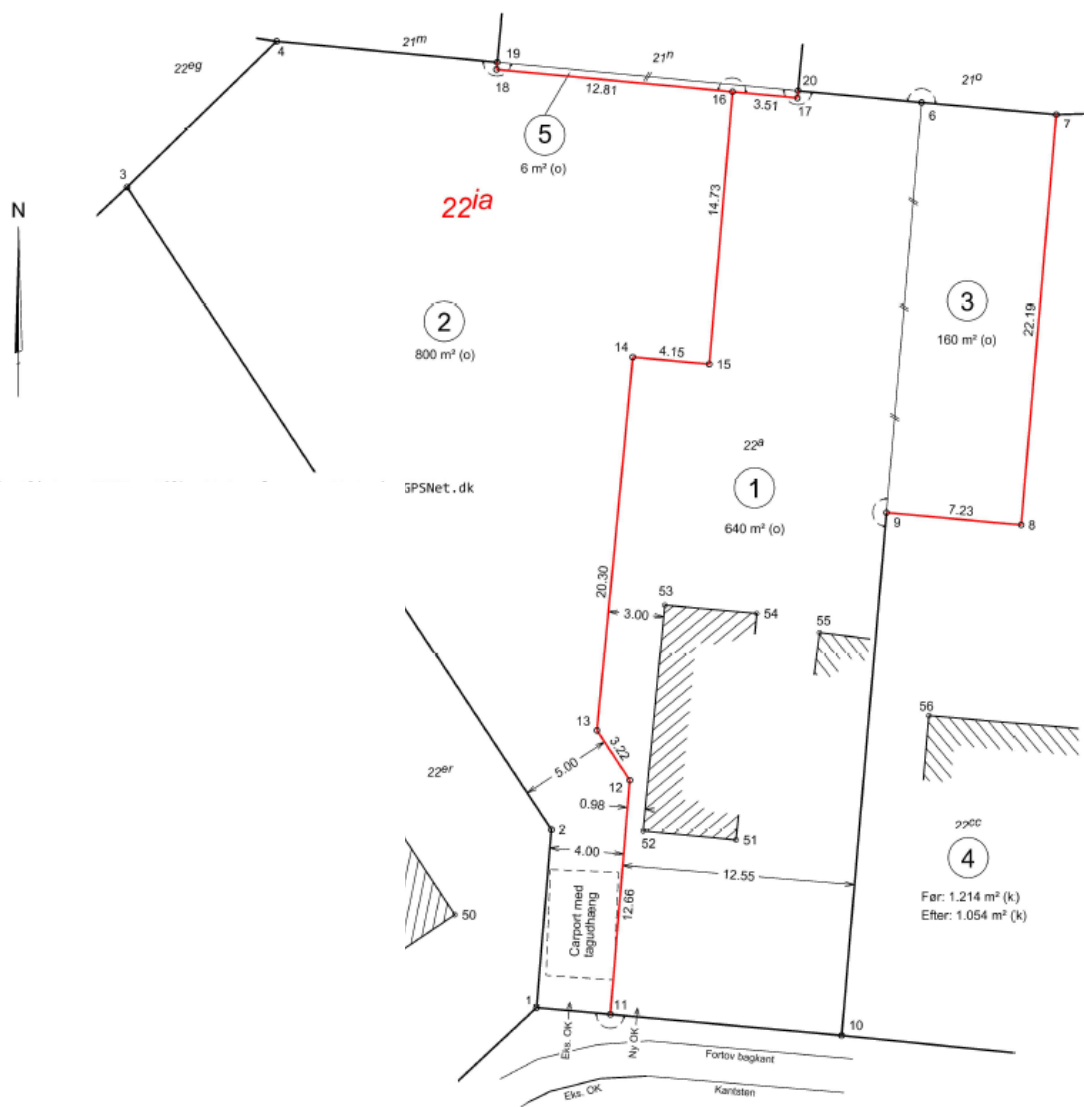
I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00083/2016: A, B, C og D, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 20. december 2016 følgende

KENDELSE:

Den 4. september 2016 har A og B samt D og C klaget over landinspektør L's handle måde i forbindelse med en udstykning af matr.nr. 22a ... (X-vej 88, ...).

A og B ejer matr.nr. 21n smst., og D og C ejer matr.nr. 21m, der har fælles skel med matr.nr. 22a.

¹ Bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 1676 af 20/12/2013



Figur: Udsnit af måleblad af 10.11.2015 der viser de matrikulære ændringer for matr.nr. 22a. Målebladet er udleveret af Geodatastyrelsen til Landinspektørnævnet den 24.11.2016.

Klagerne har sammenfattet deres klagepunkter således:

Klagepunkter 6a:

1. L's afmærkning af skel er ikke foretaget i overensstemmelse med oprindeligt udstykningskort, og klagerne finder det påfaldende, at målene (både facadelængde og dybde) ændres, så de matcher kravet om mindste grundstørrelse i Lokalplan 213.
2. L medregner det tinglyste vejareal privat fællesvej i udstykningsansøgningen. Dette er i strid med bygningsreglementets beregningsregler og redegørelse fra Vejdirektoratet om færdselsret.

Klagepunkter 6b:

1. L foretager ikke naboinddragelse forud for afmærkning af skel fsva. Matr. nr. 21n og aldrig fsva. Matr. 21m.
2. L vildleder klagerne omkring hans beføjelser (henvisning til drypzone og retten til afsætning af skel).
3. L varsler ikke klagerne om genafsætning af skel som aftalt.
4. L besvarer aldrig gentagne henvendelser om redegørelse for afmærkning af skel.

I klagen er endvidere bl.a. anført:

”6 a)

Klagerne blev ved et tilfælde opmærksomme på, at der ikke er overensstemmelse mellem arealangivelse på udstykningsansøgning ...og mål og arealangivelse på oprindelig udstykning fra 1905 Klagerne kontakter derfor uvildig landinspektør [M] mhp. gennemgang af sagen. [M] konkluderer i sin redegørelse ..., at der er en afvigelse mellem udstykningsmål fra 1905 og målebladet (dvs. udstykningsansøgningen) på ca. 40 m². Dertil konstaterer [M], at der bliver tinglyst en færdselsret på koteletbenet (tinglyst færdselsareal udgør over 50 m² (ca 4,0 meter x 12,66 meter), som ikke skal medregnes i det samlede areal jf. redegørelse fra Vejdirektoratet ...). Vejdirektoratet har i øvrigt givet en principiel udtalelse om arealberegning ved tinglyst færdselsret på klageres anmodning...

Kravet i Lokalplan 213 om at mindste grundstørrelse skal udgøre 800 m² har udelukkende kunnet imødekommes med [L's] måleangivelser og medregning af koteletben med tinglyst færdselsret. [L] har imidlertid ikke på noget tidspunkt villet redegøre for beregningerne/målene.

Endelig har [L] jf. egen angivelse (se måleblad i udstykningsansøgningen) afsat en skelpæl efter de gamle mål (pkt. 10 på målebladet). Ved beregning af facadelængden kan det dog konstateres, at [L] har øget længden med 0,78 m. Dette fremgår også af [M's] redegørelse side 2.

6 b)

Afmærkning af skel til matr. 21n:

[L] har foretaget skelafmærkning uden forudgående orientering af naboer. Da klagerne kontakter [L] mhp. en afklaring af skel (skelafmærkning er foretaget i klageres have), oplyser [L], at han er berettiget til skelafmærkning inden for drypzone Klager og [L] afholder herefter et møde, hvor [L] ikke kan redegøre for dybden på matr. 22a og dermed heller ikke for skel i forhold til de oprindelige hækplanter.... Partnerne opnår enighed om at holde endnu et møde for at afsætte skel.

Skellet bliver således afsat i lige linje på oprindelige hækplanter. Ved dette møde sætter [L] skelpæle uden måleudstyr (på slump) mod både 21m og 21o. Klager protesterer, da afmærkningen ikke svarer til skellinjerne mod 21m og 21o. Klager og [L] aftaler herefter at skel skal korrigeres

(ved brug af måleudstyr), således at matr. 21n får den korrekte bredde. Det aftales endvidere, at klager skal varsles, så klager har mulighed for at deltage. Varslingen sker med mindre end en dags varsel, og uden tidsangivelse for skelafsætningen ..., hvilket betyder at klager ikke har mulighed for at deltage. På trods af at klager protesterer mod datoen, afsætter [L] skel 18. december 2015, hvorefter materialet samme dag sendes til [K] Kommunes byggesagsafdeling. [L] kontakter herefter aldrig efterfølgende klager for påvisning af skel som lovet.

Afmærkning af skel til matr. 21m:

[L] har foretaget skelafmærkning uden forudgående inddragelse af naboer. Da klagere kontakter [L] mhp en afklaring af skel, besvarer [L] ikke henvendelsen. På trods af gentagne anmodninger om en afklaring (både skriftligt og telefonisk), vender [L] aldrig tilbage.

Grunden udstykkes og klagere indbringer herefter sagen for Naturklagenævnet og Statsforvaltningen, og klager afventer udfaldet af sagerne.

I forbindelse med klargøring af den nu udstykkede byggegrund, kontakter klager [L] telefonisk, da klager fortsat er uenig i det afsatte skel. [L] lover ved samtalen at gennemgå sagen, og vende tilbage i løbet af et par dage. Dette sker ikke, hvorefter klager igen rykker [L] pr. mail mhp. en afklaring af skel... [L] besvarer ej heller denne mail.

Samlet om afmærkning af skel til matr. 21n og 21m: [L] redegør aldrig for, hvordan han kan ændre den oprindelige lige skellinje (efter [L's] eget udsagn) mellem 22a og 21m, n og o (oprindeligt udstykningskort) til nu at være en linje med et indhak (tinglyst matr.) Set i lyset af, at skellinjen mellem 22a og 21 n er sat på de gamle hækplanter, og at oprindeligt udstykningskort har skellet i lige linje må det betyde, at skel ml. 22a og 21m ikke er afsat korrekt. Dette støttes i øvrigt af fotos hvor gamle hækplanter ml. matr. 22a og 21m ligger i lige forlængelse af det aftalte skel mellem 22a og 21n, samt redegørelsen fra [M] hvor han konstaterer at [L] har forøget grunddybden på 22a med 35cm.

Landinspektør L har som led i Landinspektørnævnets behandling af klagen afgivet skriftlige bemærkninger til sagen og redegjort for sagsforløbet.

Det anføres af landinspektør L's i bemærkninger af 24. oktober 2016 bl.a.:

”Vi blev bestilt til sagen efter møde på ejendommen d. 24.11.2014, hvorefter måloplysninger blev indhentet og rammemåling med skelundersøgelse foretaget d. 06.01.2015. I sagen indgår måloplysninger fra UJ1903-[xxxx] (større samlet udstykning af 21a), UJ1905-[xxxx] (større samlet udstykning af 22a), UJ1905-[xxxx] samt UJ1943-[xxxx]. Skellet mellem daværende 21a og 22a har været et langt lige skel parallelt med [X-vej] på et længere stykke. Vi fandt to skelrør i vejskellet mod [X-vej]. Foruden pkt 1 tillige skelpunkt mellem 22cc og 22cd. Desuden fandt vi bagskel mellem 22a og 22cc i skellet mod 21o, pkt 6 på mit måleblad. Disse punkter passede alle med forholdene i marken og blev anvendt til at indlægge 1905 målebladet. Punkt 10 er beregnet $38.5 \text{ Alen} = 24.16 \text{ m}$

fra genfundet skelrør mellem 22cc og 22cd. Punkt 10 passer med forholdene i marken og med placering af gl.j. pkt 6. Herved bliver facadelængden af 22a 16.55 m eller ca 0.55 m mere end 1905 målene. Men da skellet mod 22er senest er fastlagt i 1943 og afmærkningen genfundet og passende med brugsgrænsen, fastholdes placering af punkt 10, der i øvrigt er godkendt af begge parter ved skelerklæringen i sagen. Areal nyberegnet i overensstemmelse hermed.

Herpå blev det andet 1905 måleblad lagt på plads over de fundne skelmærker pkt 1 og 2 samt hegn og geometri. Det beregnede skel mod 21o og 21m viste god overensstemmelse med forholdene i marken, hæk og gl.j pkt. 6 mod 21o, trådhegn lige i den beregnede skellinie mod 21m. Eneste sted, hvor der kunne være tvivl om skellet var mod 21n, hvor der var et beskadiget trådhegn. Min rekvirent ville gerne selv stå for kontakt til nabo i første omgang, og de gamle skel reableres med skel jernrør d. 9.4.2015, idet dog skel mod 21n alene afmærkes med trælistes til brug for kundens drøftelser med ejer. Underretning af øvrige naboer iht BMA §4 stk 3 afventer afklaring og endelig afmærkning mod 21n. Jeg har møde med [A og B] (21n) d. 28.05.2015, hvor jeg gennemgår og forklarer, hvordan ældre måleblade er indordnet mv, hævdsreglerne forklares, og vi besigtiger sammen forholdene, herunder det gamle trådhegn og stød fra gl. hæk, der kort forud for vores opmåling er fældet. På baggrund heraf finder jeg ikke, at der er vundet hævde på andet skel end det registrerede, idet det registrerede skel forløber indenfor den formodede drypzone af den nu fjernede hæk, og sagen sendes til godkendelse i [K] Kommune d. 25.09.2015.

Sagen sættes i bero hen over sommeren, da køber til parcellen trækker sig og aktiveres igen i efteråret. Der er dog stadig dialog, og jeg har tidligt morgenmøde med [A og B] d. 3.11.2015, hvor parterne indgår forlig om at skellet forløber i midten af det nu fjernede hæk. Skelerklæring underskrives på mødet. Jeg har ingen tekniker eller udstyr med, så linien – forløbet af den gamle hæk, som parterne enes om er det rette skel - afmærkes med nye jernrør (indflyttet afmærkning), idet det aftales, at en tekniker kommer forbi og flytter afmærkningen ud i sideskellene. Dette sker d. 04.11.2015, således at bredden af 21n bliver $26 \text{ Alen} = 16.32 \text{ m}$. Sagen omarbejdes på dette grundlag, og rettet version tilsendes kommunen, og d. 18.12.2015 afmærkes skellet for den nye ejendom. Ved en fejl i juletravlheden bliver det endelige måleblad desværre ikke rundsendt til naboerne jfr. BMA §4 stk 3, men jeg har en telefonisk drøftelse af sagen med nabo [C], 21m, der henvender sig på vegne af 21o, 21n, 21m og 22eg. Herunder oplyses jeg om, at de har kendskab til sagen og set afmærkningen. Jeg er således af den opfattelse, at naboer formeldt er underrettet, men at deres indvendinger ikke reelt vedrører skelfastlæggelsen, men at de ønsker at forhindre udstykning af en ny ejendom. Det bemærkes i øvrigt, at der er indgået aftale med den nabo, 21n, hvor der kunne være tvivl om skellet, men at denne nabo også gør indsigelse efterfølgende...

Klager undrer sig over, at arealet stemmer med $2 \times 800 \text{ m}^2$, men det er der en ganske naturlig forklaring på, idet min rekvirent havde en aftale med ejer af matr. nr. 22cc om at kunne købe det areal, der måtte mangle for at kunne udstykke. Derfor ses arealet af del.nr. 3 også ændret i forbindelse med omarbejdelse af sagen efter forliget med 21n. Såfremt der havde været andre afgivelser af areal, end den mod 21n, så var det tilkøbte areal fra 22cc blot blevet ændret.

Til klagepunkt 6a må jeg fastholde, at sagen er fuldt oplyst til kommunen, der har truffet afgørelse i sagen. Det gælder såvel ved det forhåndstilsagn, som rekvirent fik fra kommunen forud for, at jeg blev bestilt til sagen, som i den endelige sag, som jeg har sendt til kommunen. Den tinglyste vejadgang er alene en supplerende adgang for 22a, der har egen overkørsel umiddelbart øst for skelpunkt 11, hvilket også fremgår af sagen. Den supplerende adgang er blot for at sikre, at det stedse vil være muligt at komme til baghaven med maskiner mv.

Som respons på landinspektør L's bemærkninger anføres det af klagerne den 13. november 2016 bl.a.:

”[L] anfører, at han fandt to skelrør i vejskellet mod [X-vej], nemlig pkt. 1 på målebladet i udstykningsansøgningen og et skelpunkt mellem matriklerne 22cc og 22cd. [L] anvender alene punktet mellem matriklerne 22cc og 22cd til at beregne punkt 10 på målebladet i udstykningsansøgningen.

Vi bemærker, at [L] ser bort fra grundens oprindelige facadelængde, idet han ikke anvender punkt 1 (et gammelt jernrør med skeltegn) som udgangspunkt for beregningen. Dertil kommer at vi stiller os undrende over for den metode, der er lagt til grund, - nemlig at en anden matrikel bruges i beregningen fremfor et af matrikel 22a's egne skelpunkter.

[L] anfører så, at punkt 10 fastholdes med henvisning til skellet mod 22er (punkt 1).

Vi bemærker, at [L] har beregnet punkt 10, jf. ovenstående, hvorfor vi stiller os uforstående overfor denne forklaring...

Vi finder ikke, at [L] har redegjort for, hvorledes han har beregnet skellinjen til matr. 21m, og vi udbeder os fortsat en forklaring herpå. Dette skal særligt ses i lyset af, at byggesagsbehandler [E] fra Byggesagsafdelingen i [K Kommune] ved et tilsyn med byggeriet den 10. november 2016 har påvist en gammel jernskelpæl placeret ca. 140 cm fra [L's] beregnede skellinje mod matr. 22ia (dvs. den nye udstykning). Denne skelpæl er ikke anført på målebladet i udstykningsansøgningen.

Vi stiller os uforstående overfor, at underretningen af ejer af 21m skal afvente afklaring af skel til 21n. Endvidere udbeder vi os en forklaring fra [L] på, hvordan sagen kan sendes til godkendelse hos [K] Kommune inden ejer af 21m er orienteret og har haft mulighed for at indgå dialog samtidig med at der foreligger uenighed om skellets placering mellem 21n og 22a. Endelig beder vi fortsat om en redegørelse for, at forøge grunddybden på 22a med 35 cm, som anført af [M]

I forhold til skellinjen mellem matr. 22a og 21n henviser vi fortsat til de i vores klage anførte bemærkninger herom. Aftale mellem ejerne af 21n og 22a kommer først på plads den 3.11.2015, hvor skelpæle afsættes på slump. [L] sender på baggrund af disse unøjagtige mål, revideret ansøgning til kommunen den 13.11.2015. Den 18.12.2015 sender [L] ny version af ansøgning indeholdende de koordinater, som [L] uden deltagelse fra ejere af 21n har fastlagt. Endelige lover [L] skriftligt ejer af 21n den 18.12.2015, at han vil påvise afsættelsen af skelpæle i uge 1, 2016. Ejer af 21n hører aldrig fra [L].

Vi stiller os fortsat uforstående overfor [L's] procedure...

Vi bemærker, at vi stadig ikke har modtaget måleblad og at det ikke er korrekt, at [L] har haft telefonisk kontakt med [C] på det anførte tidspunkt (telefonisk kontakt sker ført i juli 2016), og at [C] har henvendt sig på vegne af samtlige berørte naboer. Derimod har [C] sendt en e-mail til [L]. Dokumentation fremgår af bilag i i klagen. Tillige mener vi ikke, som anført af [L], at naboer kan være formelt underrettet om en udstykningssag af andre end ansvarlig landinspektør...

Vi bemærker, at [L] har givet urigtige oplysninger i skema vedr. landinspektørens oplysninger, jf bekg. nr 1089 af 17. september 2010 om udstykningskontrollen. [L] angiver, at der ikke er bekendtgjort eller tinglyst adgangsbestemmelser. Tillige er punkt om privat fællesvej slet ikke er udfyldt.

Vi bemærker, at [L's] oplysninger ikke er korrekte, idet der netop er tinglyst en færdselsret på grunden. Tinglysningen af færdselsretten betyder, som anført i vores klage, at vejarealet på koteletbenet ikke kan medregnes i det samlede areal for udstykningsansøgningen, som [L] har gjort...

Vi finder det stærkt problematisk, at der er så store uoverensstemmelser mellem oprindelige udstykningsmål og udstykningsansøgningen, samtidig med at [L] ikke kan redegøre for disse. Tillige finder vi processen omkring naboinddragelse kritisabel, og vi afventer stadig orientering fra [L], alt imens der nu næsten står et færdigt hus på den udstykkede matrikel”.

Den 6. december 2016 afholdtes møde i nævnet. A, C og landinspektør L deltog.

Klagerne foreviste fotos med hæk og hegn og skelpæl og oplyste nærmere om forholdene omkring skellene mod matr.nr. 22a. Klagerne anførte, at hele forløbet har været stærkt kritisabelt og misvisende. Mange af L's målinger afviger fra de oprindelige udstykningskort, og han har foretaget flere fejlvurderinger i forbindelse med afsætning af skellene, ligesom han har afgivet ukorrekte oplysninger i sagen. L har endvidere ikke reageret på alle klagerens henvendelser og ikke orienteret de involverede parter korrekt.

L redegjorde nærmere for, hvordan han havde foretaget skelafmærkningen på stedet og henviste i øvrigt til sin skriftlige redegørelse. Om afsætning af skellet mod matr.nr. 21m oplyste han, at det fundne skel i april 2015 var helt sammenfaldende med det matrikulære skel, og han så ikke den skelpæl, som C og D senere fandt inde på matr.nr. 22a. Han erkendte, at han nok ikke fik sendt det endelige måleblad til klager C og D, og at han heller ikke fik fulgt op på sin mail af 13. januar 2016 til dem eller i øvrigt vendte tilbage efter telefonsamtalen i juli 2016.

Landinspektørnævnet udtaler:

I forbindelse med landinspektør L's ansøgning af 17. september 2015 til K Kommune om udstykning mv. angav han, at der i forbindelse med udstykningen skulle tinglyses en deklaration på den udstykkede parcel om, at restejendommen fik ret til færdsel på ”koteletbenet” i nærmere

angivet omfang. Landinspektørnævnet finder derfor ikke grundlag for at fastslå, at landinspektør L har tilbageholdt oplysninger til brug for kommunens vurdering af, hvorvidt udstykningen var i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om grundstørrelse, eller i øvrigt har afgivet forkerte oplysninger i den grønne erklæring.

Landinspektør L har nærmere redegjort for, hvorledes han har fastlagt udstykningsmålene, herunder facadebredden og grunddybden, og hvorledes han har beregnet punkt 10. Landinspektørnævnet finder ikke, at der er tilvejebragt oplysninger, der giver grundlag for at fastslå, at landinspektør L i forbindelse hermed har udvist en adfærd, der er i strid med god landinspektørskik.

Den 20. maj 2015 orienterede landinspektør L A og B, der er ejere af matr.nr. 21n, om udstykningssagen og om, at der var behov for at få fastlagt skellet til deres ejendom. Parterne korresponderede herefter om spørgsmålet og holdt den 3. november 2015 et møde, hvor klager A og B underskrev en skelerklæring og fik påvist skellet af landinspektør L. De bad umiddelbart efter i en mail om, at de måtte få mulighed for at overvære selve afsættelsen af skellet. Da klagerne ikke kunne deltage på det tidspunkt, som L foreslog, afsatte han skellet uden deres tilstedeværelse og fremsendte et tilrettet måleblad. Han tilbød i den forbindelse efterfølgende at påvise de afsatte rør og eftervise opmålingen. På denne baggrund finder Landinspektørnævnet ikke, at der er noget at bebrejde landinspektør L i forbindelse med afsætningen af skellet mod A og B's ejendom.

Det fremgår af sagen, at ejerne af matr.nr. 21m, C og D, ikke forud for afmærkningen af skellet mod deres ejendom blev orienteret af landinspektør L. Landinspektørnævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte den redegørelse, der er afgivet af landinspektør L om, at skellet i april 2015 er afmærket i overensstemmelse med matriklens oplysninger og forholdene i marken. Det har således ikke været nødvendigt at inddrage disse ejere forud for skelafsætningen, jf. bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, stk. 1, men det er kritisabelt, at landinspektør L ikke i overensstemmelse med § 4, stk. 3, har sikret sig, at C og D – i hvert fald senest i forbindelse med fastlæggelsen af skellet til matr.nr. 21n – blev orienteret om skelafmærkningen. Det er også kritisabelt, at landinspektør L heller ikke fremsendte måleblad til dem eller fulgte op på sin mail af 13. januar 2016, hvor han lovede klagerne C og D at vende tilbage med mail senere samme dag, ligesom han heller ikke besvarede deres mail af 22. august 2016.

I det anførte omfang finder Landinspektørnævnet, at landinspektør L har tilsidesat god landinspektørskik. Efter karakteren af forholdet tildeles landinspektøren en irettesættelse.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildeles en irettesættelse.

Pia Dahl Højgaard

Hanne Kildal

Lars Birk Jensen