

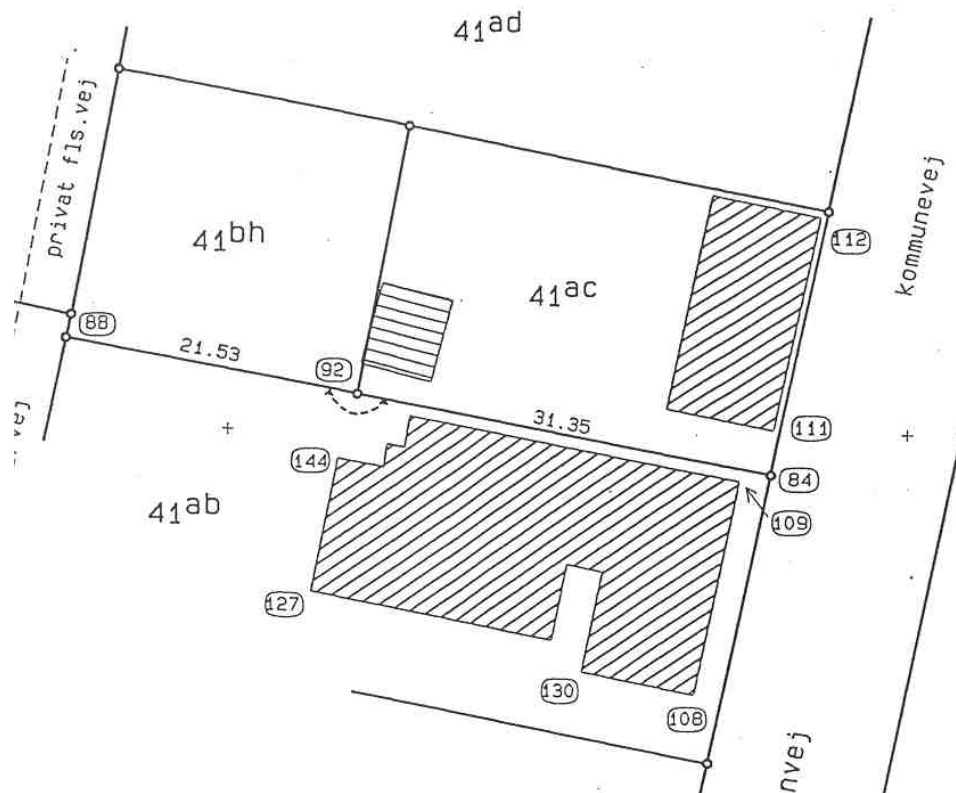


A overvejede frasalg af en byggegrund og rekvirerede landinspektør L til at måle sine to matr.nre. op. Ejendommenes samlede areal var efter landinspektørens opmåling ca. 40 m² mindre end det registrerede areal, hvilket landinspektøren til A forklarede med, at et vejareal tidligere var fragået den ene ejendom, uden at arealet var blevet berigtiget. A opsøgte flere gange landinspektørens kontor på grund af uoverensstemmelsen, og det endte med, at A bad landinspektøren om stille afmærkningen af skellene i bero. Ved besøgene på landinspektørkontoret gav A på intet tidspunkt udtryk for, at han ikke anså landinspektørens skelfastlæggelse for at være korrekt. Kort tid efter blev landinspektør L i forbindelse med en byggesag på naboejendommen rekvireret til at sætte skellet mod A's ejendomme af. Landinspektøren orienterede A herom, men denne bad landinspektøren om at vente med at afsætte skellet, hvilket landinspektøren afviste. 10 måneder senere klagede A til Landinspektørnævnet over, at landinspektøren ikke havde taget hans protester over skelafsætningen alvorligt og dermed ikke havde iagttaget reglerne for skelafsætning i § 4 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. Landinspektørnævnet fandt ikke grundlag for at kritisere landinspektøren herfor, idet A først ved indgivelsen af klagen til nævnet gav udtryk for, at han ikke kunne acceptere skelafsætningen.

I Landinspektørnævnets sag nr. 224: A mod landinspektør L afsagde nævnet den 12. juni 2001 følgende

KENDELSE:

I et brev af 14. december 2000 har A klaget over landinspektør L's afsætning af skellet mellem A's 2 ejendomme matr.nre. 41ac og 41bh, og naboejendommen matr.nr. 41ab, og at landinspektøren i forbindelse hermed ikke har taget protester fra A's side alvorligt, men har bedt ham om ikke at blande sig i fastlæggelsen af skellet.



A har i breve af 7. februar og 28. marts 2001 præciseret sin klage. I brevet af 7. februar skriver han bl.a.:

"I h.t. skrivelse af 6. okt 1999 ansøgte jeg om at bygge på matr.nr. 41bh. Jeg henvendte mig til landinspektør L for at få matr.nr. 41bh sat af, idet min ejendom består af to byggegrunde 41ac og 41bh.

Jeg ringede til landinspektør L og sagde, at når han begyndte at måle op, ville jeg gerne komme, selv om jeg dengang boede i en anden by. Da fik jeg den besked, at han ikke kunne have mig rendende. Efter et stykke tid tog jeg hen til landmåleren, for at høre nærmere om opmålingen. Jeg fik et måleblad udleveret, men der var ingen mål skrevet på tegningen, og det kunne jeg ikke forstå, at der ikke var. Jeg tog så derhen igen, og bad om at få nogle mål skrevet på kortet. Det lykkedes mig at få skrevet mål på. Efter de mål, der nu var skrevet på, mangler der ca. 40 m². Det sagde jeg til landinspektøren, men fik så den besked, at det var de gamle mål, der ikke passede, og at det var hans mål, der var de rigtige.

Så ringede han en dag, og sagde, at frisørhuset (matr.nr. 41ab) ville have skelpæle sat med det samme, men det ville jeg ikke, for jeg mener, at der er noget galt med skelafsætningen. Jeg fik så den besked, at det kunne jeg ikke bestemme.

Det forbavser mig desuden, at når jeg taler med en landinspektør om afsætning af min grund, at han ikke rådgiver mig om fx hævdret og lignende, men åbenbart kun tager hensyn til naboen, frisørhuset.

....

Jeg har med tak modtaget fra jer: registrering af skel og måling fra landinspektør L af dato 24. februar 2000, der siger netop det, jeg har haft indtryk af, at opmålingen har drejet sig om nabogrunden 41ab, og ikke den af mig bestilte opgave, nemlig opmålingen af min grund 41bh.

Ovennævnte kort og skrivelse har jeg aldrig modtaget fra landinspektør L, men har betalt for samme.

....”.

I et brev af 19. marts 2001 til Landinspektørnævnet har landinspektør L fremsat sine bemærkninger til A's klage. Brevet er medunderskrevet af landmålingstekniker N. I brevet står der bl.a.:

“.... I bund og grund er det efter vores opfattelse **stadig skellets beliggenhed**, at A nu er blevet uenig med os i.

Vi skal kort her redegøre for sagsforløbet :

Vi blev i efteråret 1999 rekvireret af A til at afsætte nævnte skel. Så vidt vi erfarede skulle skellet afsættes p.g.a. evt. byggemulighed på den bagerste parcel - matr. nr. 41-bh. Der var problemer med bredden på evt. indkørselsmulighed fra Bredgade over matr.nr. 41-ac.

....

Kort efter rekvisitionen blev der foretaget opmåling i området, alt med henblik på fastlæggelse af skellet. Det er muligt at A ønskede at være til stede ved opmålingen, men vi har sandsynligvis (som vi næsten altid gør) bedt om at være ”alene” når vi bevæger os rundt i naboernes haver m.v.

Efter foretaget måling og beregning af diverse data, fastlagde vi skellet efter vores bedste og upartiske overbevisning. Der skal her indskydes, at vi på dette tidspunkt endnu ikke havde nogen kontakt med naboen (Frisørhuset) som ejer af matr.nr. 41-ab.

A besøgte os herefter på kontoret, og fik her udleveret en ”foreløbig udtegning” af arealerne I løbet af de næste dage, var A på kontoret flere gange. Der blev påført mål på den ”foreløbige udtegning”, og der blev forklaret (op til flere gange) hvordan vi var kommet frem til resultatet. A kunne ikke forstå at der ”manglede” areal på ca. 40 m² på den ene af parcellerne (matr.nr. 41-ac), men dette skyldes pkt. 1) bedre og nøjagtigere målemetoder idag, men ikke mindst pkt. 2) at der ved udskillelse og fastlægning af skellet mod landevejen Bredgade (i 1930'erne) rent faktisk blev afstået areal fra 41-ac. Dette blev dog aldrig berigtiget i det matrikulære areal på matr.nr. 41-ac.

A **ville** eller **kunne** ikke forstå dette faktum, selvom vi prøvede at forklare os gang på gang på bedste måde. Det er måske her, at tvivlen på vores arbejde blev grundlagt - og i A's hovede var der sandsynligvis opstået den tanke, at de ”manglende” 40 m² var beliggende helt op til bygningen på Frisørhusets grund (matr. nr. 41-ab) ??????

På dette stadi af sagen skal det fastslås, at A **ikke** på noget tidspunkt har meddelt os - hverken mundtligt eller skriftligt - at han ikke kunne godkende skelfastlæggelsen. Derimod har han gentagne gange forespurgt **hvordan** vi havde fundet frem til resultatet.

Der blev herefter telefonisk taget kontakt med ejeren af matr.nr. 41-ab (Frisørhuset). Den foreløbige skitse blev forelagt ejeren (som kom ind på landinspektørkontoret), og der blev her ikke anfægtet noget om det fastlagte skel.

Efter et stykke tid kontaktede vi A om hvorvidt vi ikke skulle få afmærket det fastlagte skel. Vi blev bedt om at "vente lidt", og vi tillod os derfor at fremsende regning for det foreløbige arbejde pr. 2. december 1999.

Som A korrekt anfører i sine skrivelser til nævnet, var Frisørhuset ved at projektere udvidelse og ændringer på bygningerne på matr.nr. 41 -ab. I dec./januar (nøjagtig dato huskes ikke) kontaktede arkitekt B os (på vegne af Frisørhuset) om hvorfor der endnu ikke var sat skelpæle op i skellet mellem Frisørhuset og A´s ejendomme.

Vi forklarede her at A havde bedt os om at "vente" med skelafmærkningen. Dette kunne B som arkitekt for Frisørhuset "ikke vente på", og vi blev herefter rekvireret til at afmærke det nævnte skel - hurtigst muligt.

A blev herefter kontaktet pr. telefon, og der blev fortalt ham, at afmærkning af skellet nu ville finde sted. Dette ville ske på foranledning og afregning fra Frisørhuset, og skelafmærkning (jernrør m/skeltegn) blev efterfølgende nedsat.

For at A havde mulighed for at "se skelpælene i marken", og for ikke at foregribe sagens gang, gik der 3-4 uger inden vi pr. 24.02.2000 indsendte målingen til registrering i Kort- og Matrikelstyrelsen. Registreringen blev godkendt i KMS pr. 28.04.2000....

I tidsrummet mellem den endelige skelafmærkning og indsendelsen til KMS pr. 24.02. 2000 blev der **ikke** fra A´s side - **hverken skriftlig eller mundtlig** - givet udtryk for uenighed af nogen art. Der er heller ikke fra indsendelse til KMS pr. 24.02. 2000 og indtil A´s brev til os af 06.12.2000 - **hverken skriftlig eller mundtlig** - givet udtryk for uenighed og utilfredshed med skellets placering.

....

A anfører i sin brev af 07.02.2001 at "*vi ikke har rådgivet ham om hævdsret og lignende, men åbenbart kun tager hensyn til naboen, frisørhuset*". Hertil kan svares, at der ikke på det pågældende sted er noget som helst der antyder at der er vundet hævde på noget areal. Som vi anfører i vores skrivelse af 08.12.2000 til A, er det er os der er de **professionelle** i skelafsætningsager, og at man nødvendigvis som udgangspunkt må tro på og anerkende det arbejde vi udfører.

Vi har herudover utroligt svært ved at forstå, at der næsten går et helt år forinden A skriver et klagebrev til os. A har haft masser af tid - såfremt han hele tiden har været uenig i afsætningen - til evt. at kontakte en anden landinspektør, og derved fået afholdt en skelforretningssag.

Som konklusion mener vi ikke at have overtrådt nogen regler, herunder misligholdelse af god landinspektørskik.

....".

Den 23. april 2001 afholdtes møde i nævnet, hvorunder indklagede landinspektør L og klageren A var mødt.

Indklagede og klageren forklarede i det væsentlige i overensstemmelse med de skriftlige indlæg.

Landinspektør L forklarede yderligere, at han selv kendte de matrikulære forhold i området og derfor var klar over, at det ikke kunne forventes, at den oprindelige skelafmærkning blev genfundet. Under opmålingsarbejdet var A ikke til stede. Et par dage efter opmålingen mødte A op på kontoret, hvor han fik udleveret en foreløbig udtegning. Herefter var A flere gange på kontoret, bl.a. for at få påført dimensionsmål, idet disse ikke var påført den første udtegning. A og landmålingsteknikeren aftalte, at der senere skulle træffes beslutning om, hvad der videre skulle ske i sagen. Der gik ca. 4 – 5 uger, hvorefter A bad om, at afmærkningen af skellet blev sat i bero. Han tror, at dette skyldtes, at A på baggrund af målene selv havde beregnet, at arealet af ejendommene var ca. 40 m² mindre end det registrerede areal, og at de manglende kvadratmeter skulle findes langs skellet mod matr.nr. 41ab. Det er indklagedes opfattelse, at det opmålte areal er mindre, fordi ejendommen har afgivet areal til vej, og at dette ikke er blevet fratrukket ejendommens areal. Han har flere gange forsøgt at forklare dette for A, men denne stoler ikke på ham.

I december 1999 / januar 2000 blev han af arkitekt B rekvireret til at afsætte det omhandlede skel. Han kan ikke huske om landmålingsteknikeren forsøgte at kontakte A herom inden skelafsætningen. Men han havde på dette tidspunkt ikke grundlag for at tro, at A ikke kunne godkende det fastlagte skel, idet han på kontoret flere gange havde fået forevist kortmateriale, der viste skellets beliggenhed, og A havde på intet tidspunkt tilkendegivet, at han ikke kunne acceptere skellet. A blev orienteret om den foretagne skelafsætning ved fremsendelse af et måleblad. Dette skete ca. 14 dage inden målebladet blev indsendt til registrering i Kort- og Matrikelstyrelsen. Han ved ikke, om der sammen med kopien af målebladet fulgte et brev til A. På landinspektørkontoret er det ved skelafsætninger normalt, at der sendes kopi af måleblad til naboejere. Landinspektørkontoret har ikke kvittering herfor, idet målebladene sendes som almindeligt brev. Landinspektørkontoret fører heller ikke en journal, der kan dokumentere, at brevet til A er blevet sendt.

Herefter hørte han intet fra A. Først i forbindelse med klagen til Landinspektørnævnet 8 måneder senere blev han klar over, at A ikke var tilfreds med det afsatte skel.

A forklarede yderligere, at han efter opmålingen af ejendommene mødte på landinspektørkontoret for at få udleveret et kort til brug ved kommunens behandling af hans ansøgning om bebyggelse på det ubebyggede matrikelnummer. Det udleverede kort manglede imidlertid mål, som han efterfølgende fik påført. På grundlag af målene beregnede

han, at der manglede ca. 40 m² i ejendommenes areal. På landinspektørkontoret fik han forklaret, at de gamle arealer ikke passede og at han skulle regne med de nye. Målene på kortet passede. Han bad landinspektørkontoret om, at skelafsætningen blev udsat, fordi han ønskede sagen vedrørende byggetilladelsen afsluttet forinden. Der var dels nogle uafklarede forhold vedrørende vejadgang ad en privat fællesvej dels indhentelse af godkendelser fra andre myndigheder.

Da han fra landinspektørkontoret fik oplyst, at naboen havde rekvireret skellet afsat, bad han om, at man ventede med at afsætte skellet, men fik oplyst, at det kunne han ikke bestemme. Han så skelmærkerne kort tid efter skelafsætningen. Han har ikke fra landinspektøren modtaget kopi af det måleblad, som blev indsendt til registrering i Kort- og Matrikelstyrelsen. Han modtog det først fra Landinspektørnævnet i forbindelse med klagesagen. Frem til december 2000 fik han ikke taget sig sammen til at gøre noget ved sagen.

Der har aldrig været nogen markering af skellet, men det har været hans opfattelse, at skellet lå langs muren. Han gav dog ikke over for landinspektøren udtryk for, at skellet skulle være langs muren, at skellet skulle være et andet sted end det, landinspektøren havde fundet frem til eller at han ikke kunne acceptere det fastlagte skel. Han meddelte landinspektøren, at han ikke kunne forstå skellets placering, specielt på grund af de manglende 40 m². Landinspektøren har aldrig forklaret ham, at der var fragået areal til vej.

Han mener, at landinspektøren, forinden skellet blev afsat for naboen, burde have aftalt et møde i sagen og forklaret ham den rette sammenhæng og drøftet hævdsespørgsmålet. Han overvejer at lade afholde en skelforretning, idet han mener, at han har vundet hævde på arealet ind til naboens husmur.

Landinspektørnævnet udtaler:

Først bemærkes, at nævnet ikke har kompetence til at fastslå den rette beliggenhed af det omtvistede skel. En eventuel ændring af det matrikulære skel må ske enten ved en aftale mellem de berørte lodsejere eller ved afholdelse af skelforretning.

Landinspektøren blev rekvireret af klageren til bla. at afsætte skellet mellem klagerens ejendomme matr.nre. 41ac og 41bh og naboejendommen matr.nr. 41ab.

Det kan efter de foreliggende oplysninger lægges til grund, at landinspektøren foretog opmålingen i oktober / november 1999 og udfærdigede en situationsplan. Klageren udtrykte ønske om at være tilstede under opmålingen, men blev afvist af landinspektøren. Klageren fik umiddelbart herefter planen udleveret, men ønskede den suppleret med længdemål, hvilket ønske landinspektøren efterkom. Klageren undrede sig over, at der manglede ca. 40 m² i forhold til det matrikulære areal. Dette forhold blev drøftet under flere samtaler mellem klageren og

landinspektørkontoret, uden at klageren forstod, hvordan forskellen kunne opstå. Klageren bad herefter landinspektøren stille sagen i bero. Ca. 1 – 2 måneder senere blev landinspektøren rekvireret af arkitekt B på vegne af naboejendommens ejer, der nu ønskede det samme skel afsat. Landinspektøren, der i den forløbne periode ikke havde hørt fra klageren, afsatte herefter skellet i overensstemmelse med matriklens oplysninger, idet han anså eventuel hævds erhvervelse for udelukket. Han orienterede forinden klageren om, at skellet nu ville blive afsat. Det er ikke godtgjort af landinspektøren, at klageren efterfølgende fik tilsendt kopi af det udarbejdede måleblad, men klageren har forklaret, at han så afmærkningen på stedet nogle dage efter skelafsætningen. Han har erkendt, at han aldrig direkte, hverken skriftligt eller mundtligt over for landinspektøren har givet udtryk for, at han ikke kunne acceptere skelafmærkningen. Han har da også først 10 måneder senere i forbindelse med klagesagens indgivelse kritiseret skelafsætningen.

Landinspektørnævnet finder, at landinspektøren har fulgt de anvisninger, der var givet i § 4 bekendtgørelse nr. 1021 af 17. december 1997 om matrikulære arbejder. Det skal dog bemærkes, at det ikke er ualmindeligt, at ejerne følger arbejdet i marken, og landinspektøren burde derfor ikke have afvist klagerens ønske om at være tilstede under opmålingen. Dette forhold kan dog ikke i sig selv føre til nogen sanktion overfor landinspektøren. Det er utvivlsomt, at klageren mener, at landinspektøren ikke har klargjort over for ham, hvorledes arealafvigelsen på ca. 40 m² kunne opstå, et forhold der kan skyldes, at kommunikationen mellem parterne har været dårlig, sandsynligvis som følge af, at landinspektøren har følt en vis irritation over klagerens gentagne henvendelser. Nævnet mener dog ikke på det foreliggende grundlag at kunne fastslå, at landinspektøren har tilsidesat sine pligter med hensyn til vejledning af klageren på dette punkt.

Som erkendt af klageren har denne først ved indgivelsen af klagen til Landinspektørnævnet den 14. december 2000 givet udtryk for, at han ikke kunne acceptere skelafsætningen. Det kan derfor ikke bebrejdes landinspektøren, at han den 24. februar 2000, indberettede afmærkningen og målingen til Kort- og Matrikelstyrelsen, jf. § 28, stk. 2, i den dagældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Som følge af det anførte frifindes landinspektøren.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Niels Rohde Nielsen

Sigrid Ballund

Niels Krogsgaard