

Om afsætning af skel og inddragelse af grundejere samt om landinspektørens oplysninger i en ansøgning til en kommune og nybegning af et areal efter opmåling

Landinspektørnævnet fandt ikke grundlag for at kritisere, at landinspektør L i 2002 havde afsat skel i overensstemmelse med et måleblad fra 1980, da de daværende ejere af ejendommene dengang havde godkendt skellene, som de var afmærkede og fremgik af målebladet. Nævnet kunne ikke følge klageren A i dennes påstand om, at landinspektøren skulle have lagt et måleblad fra 1954 til grund for skelafsætningen. Nævnet fandt heller anledning til at tilsidesætte landinspektørens bedømmelse af, at der forelå overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, hvorfor landinspektøren i 2002 ikke havde været forpligtet til at give de daværende ejere lejlighed til at udtale sig forud for skelafsætningen, jf. § 4 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Endelig fandt nævnet ikke grundlag for at kritisere, at landinspektøren i en dispensationsansøgning havde anvendt arealoplysninger, som stammede fra matriklen og BBR, hvilket kommunen var bekendt med. At landinspektøren efterfølgende i udstykningssagen nybereggede ejendommens areal efter opmåling fulgte af reglerne i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Landinspektøren blev frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 311-00006/2011: A, [...], klager over landinspektør L, [...], afsagde nævnet den 26. januar 2012 følgende

KENDELSE

I en mail af 2. maj 2011 og efterfølgende mails har A klaget over landinspektør L i forbindelse med dennes udstykning af matr.nr. 7hæ ... fra matr.nr. 7ai smst. i 2002. Klagen omfatter:

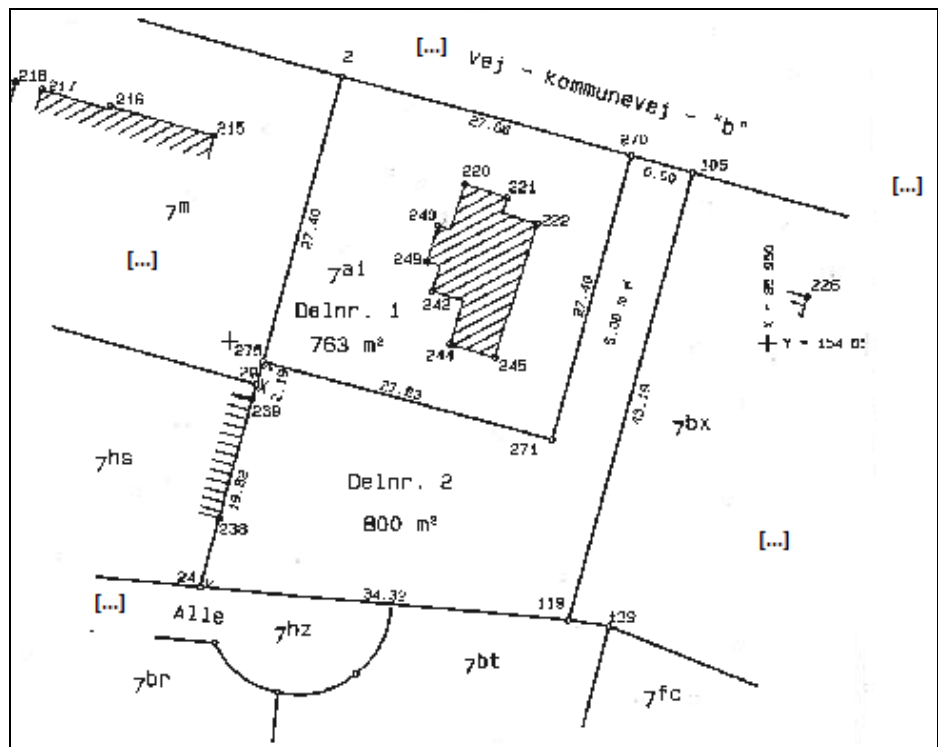
1. at landinspektør Ls afsætning af skellene omkring det oprindelige matr.nr. 7ai, herunder skellet mod As ejendom, matr.nr. 7bx [...], ikke blev udført korrekt, og at de omkringliggende naboer ikke blev inddraget i forbindelse med skelafsætningen, og
2. at landinspektør Ls ansøgning til [...] Kommune om udstykning ikke indeholdt korrekte oplysninger om grundarealer og bygningsarealer og dermed medvirkede til at misinformere kommunen forud for dens meddelelse af dispensation til udstykningen.

I mailen af 2. maj 2011 har A oplyst, at han tidligere på året er blevet bekendt med et måleblad fra 1954, som Landinspektørfirmaet F havde i sit arkiv. A har endvidere oplyst: "*Dette måleblad bekræfter vores*

formodning og tvivl om retmæssig skelafsætning. Konsekvensen heraf er at kommunen har via Landinspektørens ansøgnings materiale ikke haft et korrekt vurderings grundlag på flere ting, forud for deres dispensations afgørelse. Til målebladet af 1954, er der kun foretaget efterfølgende ændringer af firmaet [F], senest ved [L] i 2002.”

På denne baggrund fandt nævnet ikke grundlag for at afvise klagen som for sent indgivet, jf. § 9 a, stk. 2, i lov om landinspektørvirksomhed.

I et brev af 13. september 2011 har landinspektør L afgivet sine skriftlige bemærkninger til klagen. Han har bl.a. redegjort for sin fastlæggelse af skellene omkring det oprindelige matr.nr. 7ai, herunder skellet mod As ejendom, og mod [...]vej. Det er landinspektør Ls opfattelse, at der samlet ikke har været forhold i skelkonstateringen, som for ham har begrundet en naboinddragelse eller skabt tvivl om skellenes placering. Om udstykningsansøgningen til [...] Kommune har han oplyst, at han har taget udgangspunkt i ejendommens oprindelige areal fra matriklen og bygningernes registrerede areal i BBR. Sammenfattende konkluderer landinspektør L: *”Hverken ved gennemførelsen af udstyknings sagen i 2002 samt ved mine kontrolberegninger i 2011, er der fremkommet uoverensstemmelser som efter min mening kan begrunde en ændring af sagsproceduren, skellenes placering eller udstykningens resultat.”*



Figur. Uddrag af oplysninger fra måleblad udfærdiget af landinspektør L i forbindelse med udstykningen af matr.nr. 7ha [...] i 2002.

Beskrivelse af sagsforløbet omkring indhentelse af udstykningstilladelse

I 1998 ansøgte den daværende ejer af matr.nr. 7ai [...] på egen hånd [...] Kommune om tilladelse til udstykning af en grund, hvilket kommunen imidlertid meddelte afslag på.

På vegne af den daværende ejer af matr.nr. 7ai ansøgte landinspektør L den 18. marts 2002 [...] Kommune om udstykning af en grund fra matr.nr. 7ai. Udstykningen krævede dispensation fra den gældende byplanvedtægt med hensyn til grundstørrelse, som skulle være mindst 800 m² og facadelængden, som skulle være mindst 20 m. I ansøgningen oplyste landinspektør L bl.a., at efter udstykningsforslaget ville delnr. 1 (restejendommen af matr.nr. 7ai) få et areal på 756 m² og en facadelængde på 28 m, mens den nye parcel (matr.nr. 7hæ) ville få et areal på 800 m² og en facadelængde på 6 m.

Landinspektør L oplyste videre: *"For beregning af udnyttelsesgraden for delnr. 1 er det anført i BBR, at ejendommen har et bygningsareal på 102 m², og at der herudover er en garage på 29 m². Jf. BR-S 98 bilag A skal garager kun medregnes med den del, der overstiger 35 m². Udnyttelsesgraden for delnr. 1 er således 0,135, hvilket er betragteligt under den max. grænse på 0,2, der er fastlagt i byplanvedtægten".*

I dispensationsansøgningen henviste landinspektør L endelig til, at flere ejendomme i området havde mindre facadelængder end fastsat i byplanvedtægten.

Den 27. august 2002 meddelte [...] Kommune dispensation fra byplanvedtægten og fra en tinglyst deklARATION, og herefter udarbejdede landinspektør L den matrikulære sag.

I udstykningssagen gennemførte landinspektør L en nyberegning af arealerne efter opmåling. Arealet af den nye parcel blev fastholdt til 800 m², mens restarealet af matr.nr. 7ai blev beregnet til 763 m².

Udstykningssagen blev forelagt [...] Kommune, som den 5. september 2002 på den grønne erklæring godkendte den matrikulære forandring og den tilsigtede arealanvendelse i forhold til den lovgivning, som kommunen administrerer.

Kort- og Matrikelstyrelsen modtog udstykningssagen den 17. oktober 2002, og udstykningen blev registreret i matriklen den 15. november 2002.

Efter udstykningen modtog [...] Kommune, senere [...] Kommune, henvendelser fra omkringboende til matr.nre. 7ai og 7hæ, som stillede spørgsmål ved de forudsætninger, som blev lagt til grund for kommunens dispensation til udstykningen. De omkringboende påstod, at der var fejl i proceduren, og udtrykte betænkelighed ved et kommende byggeri på matr.nr. 7hæ.

Af et notat udarbejdet af [...] Kommune den 3. marts 2010 fremgår bl.a.:

”Ejendommens størrelse og afgrænsning

Naboerne mener, at der i forbindelse med udstykningssagen er ændret/flyttet arealer mellem naboejendommene, idet de ikke kunne få tallene i landinspektørfirmaet [...] måleblade, Kort & Matrikelstyrelsens oplysninger om matrikulære ændringer og naboernes egne opmålinger på stedet til at passe sammen.

Forvaltningens bemærkninger

.... Kommunen har lagt de officielle oplysninger om grundstørrelser, som forelå på ansøgningstidspunktet til grund for behandlingen af udstykningssagen. Det skal kommunen, og kommunen kan ikke gøre andet.

Hvis en eventuel sag måtte føre til en berigtigelse af de matrikulære forhold, finder forvaltningen ikke, at dette ændrer på det retlige grundlag for dispensationssagen.

....

Bebyggelsen på den oprindelige ejendom...

Naboerne mener, at der i forbindelse med dispensationsansøgning til udstykning ikke fra den daværende ejers og landinspektørens side er givet korrekte oplysninger om eksisterende bygninger på matr.nr. 7ai, at nogle bygninger/dele af bygninger ikke var lovlige, og at bebyggelsesgraden på ejendommen derfor fremstod lavere, end den reelt var på ansøgningstidspunktet.

Forvaltningens bemærkninger

Ved gennemgang af arkivmateriale har forvaltningen fundet, at visse bygninger/bygningsdele ikke har været registreret i BBR på udstykningstidspunktet og heller ikke oplyst af ansøger, som har henholdt sig til BBR. Forvaltningen kan konstatere, at selv hvis alle de omtalte småbygninger havde været oplyst og medregnet i udnyttelsesgraden, ville den ligge på 0,18 og altså en del under det tilladte 0,20, som var fastlagt i Byplanvedtægt nr. [...].

Det er forvaltningens vurdering, at det ikke ville have haft nogen betydning for afgørelsen, om der havde foreligget oplysninger om samtlige småbygninger i ansøgningen.

Forvaltningen har nu indledt en sag om lovliggørelse af de resterende småbygninger på matr.nr. 7ai.

.....”

Det er oplyst, at kommunens sagsbehandling efterfølgende blev påklaget til Statsforvaltningen og Naturklagenævnet, som ved afgørelser af 7. september 2010 og 23. april 2010 har afvist klagerne.

Parternes forklaringer:

Den 5. januar 2012 afholdtes møde i nævnet. Landinspektør L og A var mødt.

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

A oplyste, at han købte ejendommen matr.nr. 7bx [...] i 2004. Han forklarede, at der efter hans opfattelse er flere forhold, som peger på fejl i det arbejde, som landinspektør L udførte i 2002 ved afsætning af skellet mellem matr.nr. 7bx og matr.nr. 7hæ, og arbejdet med udstykningen af matr.nr. 7hæ i 2002. Der er flere forhold, som peger på, at landinspektør Ls afsætning af skellet er forkert. Matr.nr. 7bx er i sin nuværende form sammensat af areal fra 3 matrikelnumre, bl.a. har der tidligere været et sideskel midt på det nuværende skel mellem matr.nr. 7bx og matr.nr. 7hæ. Der findes gamle jernhegnsstolper på stedet, som af ejerne er blevet anset for at stå i skel. Men i det punkt, hvor der tidligere har været et sideskel, står jernstolpen nu inde på matr.nr. 7hæ. Inde på matr.nr. 7bx står der langs skellet en 2,55 m høj støttemur. Murens højde medfører, at den skal stå 55 cm inde på matr.nr. 7bx, og denne afstand passer med stolpernes placering. Han finder det mærkeligt, at landinspektør Ls opmåling medførte, at arealet af matr.nr. 7ai blev større, mens andre grunde i området er blevet mindre.

Herefter forklarede landinspektør L, at hans fastlæggelse af skellet mellem 7bx og matr.nr. 7hæ skete med udgangspunkt i målebladet fra november 1980. Dette måleblad blev udfærdiget i forbindelse med udstykning af et areal af matr.nr. 7be til sammenlægning med matr.nr. 7bx. Arbejdet var bestilt af den daværende ejer af matr.nr. 7bx, B. Denne godkendte skellene, som de var afmærkede og fremgik af målebladet. Landinspektør L fremlagde for nævnet en kopi af erklæringen "Bemyndigelse til udstykning" med Bs godkendelse af skellene. B var også ejer af matr.nr. 7bx, da landinspektør L i 2002 udstykkede matr.nr. 7hæ og fastlagde skellet mod matr.nr. 7bx. I øvrigt var det B, som i 2004 solgte matr.nr. 7bx til A. Ved fastlæggelse af skellet mellem matr.nr. 7bx og 7hæ i 2002 var det således den af grundejerne godkendte måling fra 1980, som skulle anvendes, mens målebladet fra 1954 var at betragte som et historisk dokument. Ved transformation over fællespunkter (bygningshjørner m.v.) fik han målingen fra 1980 til at passe med en nøjagtighed på 1 cm. Han gennemførte også en kontrolmåling af brugsgrænserne på stedet. Det er i øvrigt hans opfattelse, at der er stor overensstemmelse mellem matriklens oplysninger om skellenes beliggenhed og brugsgrænserne på stedet. Han fremlagde for nævnet en række fotos, der viser brugsgrænserne. Hans kompagnon, landinspektør M afsatte i 2011 en carport på matr.nr. 7hæ, og han har bekræftet, at der er overensstemmelse mellem målingerne fra 1980 og 2002. Denne

overensstemmelse mellem målingerne er også blevet bekræftet af landinspektør N, som på As bestilling har foretaget en kontrolmåling på stedet. Både landinspektør M og landinspektør N har konstateret, at skelrøret i det nordlige skelpunkt (punktnummer 106 på målebladet fra 2002) er forskudt ca. 10 cm mod vest i forhold til den placering, som det skulle have efter målingen fra 2002. Denne uoverensstemmelse skyldes formentlig en skade på røret. Alle de øvrige målte punkter ”falder på plads” inden for 1 cm. Når landinspektør N konkluderer, at det afsatte skel står 10 cm forskudt i forhold til hækken, er der efter hans egen opfattelse tale om god overensstemmelse. Der er således tale om en 50 – 60 år gammel hæk. Når de daværende ejere af de to ejendomme i 1980 godkendte skellet, som det var afmærket, og som det fremgik af målebladet, godkendte de herved også dets placering i forhold til hækken. Desuden mener han, at afsætningen af skellet i 2002 blev godkendt af B. I landinspektørfirmaet er det almindelig praksis at orientere naboejere ved afsætning af skel, og han har ikke grund til at tro, at det har været anderledes i denne sag. Han ved ikke, hvordan det præcis er foregået, men han regner med, at B er blevet mundtligt orienteret. Da der efter hans opfattelse var overensstemmelse mellem matriklens oplysninger om skellets beliggenhed og forholdene på stedet, fandt han ikke anledning til at inddrage naboejerne yderligere. A skulle ikke inddrages, da han endnu ikke var ejer af ejendommen.

A oplyste, at det er korrekt, at der er sket en skade på skelrøret i det nordlige skelpunkt, og at det derfor står forkert. Herefter forklarede han, at der ved skelafsætningen og udarbejdelsen af målebladet i 1980 ikke blev taget højde for mellempunktet, hvor der tidligere havde været et sideskel. Han kan forstå, at hækkens placering kan afvige fra skellet, men det kan jernstolpernes placering efter hans opfattelse ikke. Jernstolperne står støbt i beton og kan ikke flyttes. Det er hans antagelse, at B ved underskrivelsen af erklæringen ”Bemyndigelse til udstykning” i 1980 alene skrev under på, at han købte et stykke jord. B var formentlig ikke bekendt med, at han herved mistede en strimmel af sin grund langs det modsatte skel. Det er As opfattelse, at der er flere forhold, der indikerer, at skellet er blevet fastlagt forkert i 1980, bl.a. at hækken derved kom til at stå på naboejendommen. De daværende ejeres underskrift på skelerklæringen er ikke ensbetydende med, at skellet blev fastlagt korrekt i forhold til de foreliggende målinger.

Hertil svarede landinspektør L, at han betvivler, at B alene havde fokus på det tilkøbte areal, da han underskrev erklæringen i 1980. Målingen fra 1980 tilsidesætter den tidligere måling til skellet, og der er fuld overensstemmelse mellem forholdene i 1980 og i dag.

Herefter redegjorde landinspektør L for fastlæggelsen af skellet mod [...]vej, som på det pågældende sted er udskilt i 1982. Ved vejmålinger er der fokus på skellene mod vejen, mens sideskellene mellem de tilgrænsende ejendomme ikke fastlægges. De mål til sideskel, som

fremgår af en vejmåling, kan derfor ikke anvendes til en præcis fastlæggelse af skellet. Hertil skal anvendes udstykningsmål og eventuelle målinger fra efterfølgende matrikulære forandringer. Udskillelsen af [...]vej er sket successivt, og selv om den er udlagt med en bredde på 10 m, så har den ikke denne bredde i marken. I sin kontrolmåling har landinspektør N beregnet, at vejen er ca. 9,30 m bred. Efter landinspektør Ls opfattelse er der ikke modstrid mellem landinspektør Ns måling og de andre foreliggende målinger. Men det må bero på en misforståelse, når A tror, at vejen har en bredde på 10 m.

A forklarede, at uoverensstemmelsen mellem vejens udlagte og faktiske bredde er endnu en indikation på fejl, som har betydning for udstykningen af matr.nr. 7hæ. Landinspektør L burde således have orienteret [...] Kommune om, at byplanvedtægten ikke var overholdt.

Landinspektør L redegjorde herefter for sin fastlæggelse af skellet mod ... Alle. Det vestlige skelpunkt (punktnummer 24 på målebladet fra 2002) er fastlagt i overensstemmelse med en måling fra 1988. Målingen kunne "transformeres på plads" med en nøjagtighed på 1,5 cm. Der findes ingen hæk på stedet. A har oplyst, at der er et lille trådhegn på stedet, hvilket, han ikke kan bekræfte, fandtes på stedet i 2002.

A bemærkede hertil, at landinspektør Ls firma i 1988 begik en fejl, som har medført, at matr.nr. 7hæ er blevet 40 cm længere end vist på arkitekttegninger fra april 1959. A fremlagde for nævnet de nævnte tegninger. Selv om der er tale om arkitekttegninger, kan målene efter hans opfattelse ikke være grebet ud af det blå. Det er hans opfattelse, at målingen fra 1988 heller ikke er i overensstemmelse med målinger fra 1940 og 1937. Det er endvidere hans opfattelse, at landinspektør L "pyntede på" oplysningerne til kommunen for at opnå tilladelsen til udstykning af matr.nr. 7hæ. I ansøgningen er det oplyst, at bebyggelse var på 102 m², men der manglede et areal. Han og de andre naboer er overbeviste om, at hvis oplysningerne i ansøgningen havde været korrekte, så havde kommunen ikke givet tilladelse til udstykningen.

Landinspektør L bemærkede hertil, at ansøgningen til kommunen i marts 2002 skete med udgangspunkt i arealoplysninger fra matriklen og BBR. Kommunen meddelte dispensation, og herefter blev den matrikulære sag udarbejdet og sendt til kommunens godkendelse med de nøjagtige arealer.

A oplyste, at han har bestilt landinspektør O til at afholde en skelforretning til fastlæggelse af skellet mellem matr.nr. 7bx og 7hæ.

Landinspektørnævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at Landinspektørnævnet ikke har beføjelse til at fastslå den rette placering af skellene omkring det daværende matr.nr. 7ai [...], herunder det skel, som ved udstykningen blev fastlagt mod As

ejendom, matr.nr. 7bx. En uoverensstemmelse om ejendomsgrænsens rette beliggenhed kan alene afklares ved en skelforretning.

Ifølge § 4 i den dagældende bekendtgørelse nr. 498 af 6. juni 2000 om matrikulære arbejder skal landinspektøren ved afsætning af skel undersøge, om ejendomsgrænsen på stedet er i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Hvis dette ikke er tilfældet, 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 overensstemmelse med matriklens oplysninger, eller om forholdet skal søges ordnet efter reglerne om ejendomsberigtigelse, arealoverførsel, teknisk ændring eller ved skelforretning. Hvis der er overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, behøver landinspektøren ikke ifølge bekendtgørelsens § 4, stk. 2, at give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig, før skellet afsættes. Når et bestående skel afmærkes, skal landinspektøren ifølge bekendtgørelsens § 4, stk. 3, underrette naboejere om skelafmærkningen.

På baggrund af landinspektør Ls forklaring lægger nævnet til grund, at hans afsætning af skellet mod As ejendom er sket i overensstemmelse med målebladet fra november 1980. Overensstemmelsen er bl.a. bekræftet af den kontrolmåling, som landinspektør N har udført for A.

Nævnet lægger ligeledes til grund, at den daværende ejer af matr.nr. 7bx i 1980 godkendte skellene, som de var afmærkede og fremgik af målebladet, og at denne var bekendt med skellets beliggenhed i forhold til hæk, støttemur og jernstolper.

På dette grundlag finder nævnet, at landinspektør L i 2002 kunne afsætte skellet i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed, således som det fremgik af målebladet fra 1980. Den konstaterede afvigelse ved ét punkt på 10 cm mellem målebladets oplysninger om skellets beliggenhed og hækkens rod, giver ikke nævnet anledning til at tilsidesætte landinspektør Ls bedømmelse af, at der forelå overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen på stedet og matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Landinspektør L kunne derfor afsætte skellet mod matr.nr. 7bx på grundlag af matriklens oplysninger uden at give den daværende ejer af matr.nr. 7bx lejlighed til at udtale sig, før skellet blev afsat, jf. § 4 i den dagældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Nævnet finder ikke grundlag for at afvise landinspektør Ls forklaring om, at den daværende ejer i overensstemmelse med § 4, stk. 3, i den dagældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder efterfølgende blev orienteret om skelafsætningen ved udstykningen i 2002.

På baggrund af landinspektør Ls forklaringer finder nævnet heller ikke grundlag for at kritisere hans afsætning af de øvrige skel ved udstykningen i 2002.

I forhold til klagepunktet over, at landinspektørens ansøgning til kommunen ikke indeholdt korrekte oplysninger om grundarealer og bygningsarealer, og dermed medvirkede til at misinformere kommunen forud for dens meddelelse af dispensation til udstykningen, lægger nævnet til grund, at landinspektør L i ansøgningen til kommunen anvendte arealoplysninger fra matriklen og BBR, hvilket kommunen var bekendt med. Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at landinspektør L efterfølgende i udstykningssagen nybereggede arealet af matr.nr. 7ai efter opmåling. Det følger af § 27, stk. 3, og § 28, stk. 1, i den dagældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder, at skellene omkring den nye parcel skulle være fastlagt ved måling. Da der samtidig forefandtes mål til de øvrige skel omkring matr.nr. 7ai, kunne der foretages en nyberegning efter opmåling. Herved udnyttede landinspektør L i overensstemmelse med bekendtgørelsens § 32, stk. 1, det foreliggende materiale bedst muligt.

Som følge af det anførte frifindes landinspektør L.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Lars Buhl

Hanne Kildal

Lars Bakhom Pedersen