



Om en landinspektørs manglende orientering og manglende besvarelse i forbindelse med berigtigelse af skelforhold

Landinspektør L var rekvireret af ejeren af matr.nr. 14v, til at berigtige skelforholdene omkring ejendommen, herunder skellet mod klagers ejendom, matr.nr. 14ah smst. Det fremgår, at L efter opmåling af ejendommen foreslog ejeren, at skellet mod klagers ejendom blev ændret som følge af hævds erhvervelse. Da hans rekvirent oplyste, at parterne var enige om skellets beliggenhed, fremsendte han herefter erklæring om ejendomsberigtigelse med tilhørende kortbilag til sin rekvirent og overlod det til den pågældende at foranledige erklæringen underskrevet af klager.

Den 18. maj 2017 fremsendte landinspektør M på landinspektør L's vegne en ny erklæring til underskrift hos klager, men da erklæringen fejlagtigt angik skellet mod matr.nr. 14u, blev der den 24. maj 2017 fremsendt en ny erklæring, som var enslydende med den allerede underskrevne. Hverken i forbindelse med fremsendelsen eller i forbindelse med, at klager gentagne gange anmodede om nærmere begrundelse for, hvorfor han skulle underskrive på ny, redegjorde landinspektørfirmaet for grundlaget for den ændrede skelfastlæggelse, som ikke kunne udledes af erklæringens ordlyd.

Landinspektørnævnet fandt, at en erklæring om ejendomsberigtigelse ikke bør forelægges en part til underskrift, uden at den pågældende har en klar forståelse af, hvad erklæringen er udtryk for. Hverken landinspektør L eller landinspektør M orienterede i forbindelse med indhentelse af underskrift på erklæringen i maj 2017 klager om baggrunden for, at det var nødvendigt med en ny erklæring, og havde heller ikke besvaret klagers forespørgsler på en relevant måde. Landinspektørnævnet fandt, at landinspektør L som ansvarlig på sagen herved havde tilsidesat god landinspektørskik.

Landinspektør L blev tildelt en irettesættelse.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0020/2017: A, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 21. december 2017 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 13. juli 2017 modtaget en klage fra A over landinspektørfirmaet R,

Klagen angår manglende information og manglende besvarelse af henvendelser i forbindelse med landinspektørfirmaets berigtigelse af skelforholdene mellem klagers ejendom, matr.nr. 14ah ..., og naboejendommen, matr.nr. 14v smst.

Det fremgår af sagen, at landinspektør L var rekvireret af den tidligere ejer af matr.nr. 14v, og at L i november 2016 foretog en opmåling til fastlæggelse af skellene på ejendommen. Da ejeren af matr.nr. 14v tilkendegav, at han selv ville finde en løsning om skelforholdene med sine naboer, fremsendte L den 24. november 2016 en erklæring om ejendomsberigtigelse som følge af hævde til ejeren med henblik på, at ejeren kunne indhente underskrift fra bl.a. klager.

Klager har nærmere anført i sin klage, at han ultimo marts 2017 blev bekendt med, at der var foretaget en opmåling af matr.nr. 14v ved, at der lå en uadresseret kuvert i hans postkasse fra landin-

spektørfirmaet R. Kuverten indeholdt en erklæring om ejendomsberigtigelse, hvor klagers navn var påført med forkert folkeregisteradresse. Klager henvendte sig til L på dennes bopæl og skrev erklæringen under. Af erklæringen, der er dateret den 23. marts 2017, fremgår bl.a.:

”Undertegnede ejere af... erklærer herved, at vi har påvist landinspektør [L, ...] det skel mellem vore ejendomme, som vi anser for det rette og gældende, og at ændringen af vore ejendommers afgrænsning skyldes hævnd.

Skellet fremtræder i marken som eksisterende brugsgrænse mellem matr.nr. 14ah [...] og 14v [...], således som angivet på vedhæftede måleblad...”

Klager har videre anført, at han den 23. maj 2017 modtog et brev fra landinspektørfirmaet, der var adresseret til ham, men stilet til ejerne af matr.nr. 14v og 14u. Brevet indeholdt en erklæring om ejendomsberigtigelse vedrørende skellet mellem disse ejendomme. Klageren gjorde landinspektørfirmaet opmærksom herpå, og landinspektør M fra landinspektørfirmaet beklagede fejlen og sendte en ny erklæring.

Klager underskrev herefter den 28. maj 2017 en erklæring identisk med den, han underskrev den 23. marts 2017.

Den 29. maj 2017 modtog klager en e-mail fra landinspektør M med følgende ordlyd:

”Da der er sket ændringer i sagen er vi nødt til at have din underskrift igen”.

Klager anmodede samme dag om at få oplyst, hvilke ændringer det drejede sig om. Spørgsmålet blev efter en rykker besvaret den 26. juni 2017 af M således:

”Vi har den 29/5-2017 modtaget mail fra [B] [ny ejer af matr.nr. 14v], se vedhæftede mail, med erklæring underskrevet af begge parter, og har derfor ikke foretaget os yderligere.

Den erklæring om ejendomsberigtigelse, der er fremsendt er ikke en standard erklæring. Erklæringen er en del af den matrikulære sag som fremsendes til godkendelse i Geodatastyrelsen. Den ”forkerte” erklæring er til naboen på den anden side af matr.nr. 14v og altså derfor en del af samme sag.”

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

Det anføres af landinspektør L i bemærkninger af 28. september 2017 bl.a.:

”Det kan oplyses, at den ansvarlige for denne sag er Landinspektør [L]. Landinspektør [M] har ekspederet sagen efter 6-4-2017.

For god ordens skyld skal jeg oplyse, at sagen er ikke en skelforretning, men en sag om berigtigelse af skelforholdene baseret på enighed om, at der er vundet grænsehævd til brugsgrænserne...

De forhold som [A] nævner i sin klage under den 26.06.2017 kan jeg ikke genkende noget af, og må derfor fuldstændig tilbagevise [A's] påstand som værende relevant. Situationen er derimod, at

Landinspektør [M]... forsøger at gøre [A] opmærksom på, at erklæring hører til ejendommen syd for matr.nr. 14v – et forhold som hun allerede... den 24.05.2017 har beklaget, og rådet bod på ved fremsendelse af en ny erklæring.

Jeg er endelig uforstående overfor, at [A] kan tro, at der er tale om en gentagelse. For det første giver det ingen mening at genindhente en erklæring vi allerede har, og for det andet må det være berettiget at antage, at [A] fra samtalen med [B] bør vide, at erklæringen handler om skuret, som de i maj måned talte om, og som var gået forud for hans underskrift, hvor både [B] og den tidligere ejer var til stede.

Jeg skal beklage, at vi ikke har fået svaret [A] på hans henvendelse til kontoret.”

Som respons på landinspektør L's bemærkninger af 28. september 2017, anfører klager i sine bemærkninger af 5. oktober 2017 bl.a.:

”Bilag 2/6 [situationsplan af 22.11.2016] ser jeg først på [L's] kontor den 27.03.17, hvor jeg underskriver erklæringen...

Sandt er det, at jeg med ejeren af matrikel 14v har drøftet mystikken om det mærkværdige indhak i skellet på henholdsvis 7 og 14 cm. omkring skuret... og er enedes om, at det virkede tåbeligt og derfor burde ændres til en ret linje.

Dog afviser [M] alligevel at informere mig om, at det er i denne sammenhæng erklæringen af 24.05.17. skal forstås. Erklæringen har samme j.nr. og indhold, som den tidligere, udover at min adresse er ændret - så jeg antog, at det er dette forhold der skal berigtiges. At jeg så ifølge [L] burde være så begavet, at jeg ud fra dette stykke standardtekst uden andre bilag eller oplysninger, kunne indse, at det er ovennævnte rettelse i skelforløbet, det handler om, er vel snarere et udtryk for professionel selvtilstrækkelighed - også set i lyset af de fejl i sagsbehandlingen, der vitterligt er forekommet...

Nu er vi tilbage til sagens kerne. Min anke går på mangelfuld information og en vis arrogance. Selv om jeg er blevet belært om, at erklæringen er et yderst vigtigt dokument, har jeg som lægmand ingen fornemmelse for dette. Så jeg er ligeledes rimelig uforstående over for [L's] slutbemærkninger.”

Som respons på klagers bemærkninger af 5. oktober 2017, anfører landinspektør L i sine bemærkninger af 25. oktober 2017 bl.a.:

”Det undrer mig, at [A] oplyser, at han ikke har set bilag 2/6 før han var på mit kontor for at skrive under.

For det første var han netop ikke på mit kontor men derimod på min privat adresse. Og her havde jeg ikke sagen og ej heller kortet.

For det andet har jeg den 5-10-2017 kontaktet den tidligere ejers ægtefælle [C], som har stået for kommunikationen med mig. [C] oplyser, at han ultimo februar havde lagt kortet... i [A's] postkasse, og efterfølgende har talt med [A] om det.

Derfor må jeg konkludere at det må antages, at [A] har set det pågældende bilag, og jeg nævner alene forholdet for at fastslå, at der ikke i sagen bør være sådanne tilsyneladende urigtige oplysninger.

Med hensyn til sagsforløbet efter den sidste ændring af skelforløbet fastholder jeg, at [M] ikke på nogen måde har afvist at svare på [A's] henvendelse. Det anerkendes, at der rent faktisk ikke er blevet svaret. Dette forhold er undskyldt, og skyldes travlhed i ferieperioden, som følge af fravær i personalet og manglende mulighed for at kunne tale med mig om sagen grundet ferien.

Jeg skal derfor samlet set beklage, at vi ikke har haft mulighed for at svare [A] på hans spørgsmål i ferieperioden. Vi har ikke på nogen måde haft en arrogance eller nogen som helst hensigt andet end den, at få gennemført sagen efter parternes ønske i den tro, at alt er som det skal være.”

Den 6.december 2017 afholdtes møde i nævnet. Klager A var ikke mødt. Landinspektør L og landinspektør M var mødt. Med udgangspunkt i de skriftlige bemærkninger afgav landinspektørerne deres mundtlige bemærkninger til sagen.

Landinspektør L forklarede, at han af den tidligere ejer af matr.nr. 14v, C, var blevet anmodet om at redegøre for skellene – at sætte skellene af. Han udarbejdede derfor en situationsplan over de faktiske forhold på stedet, da skellene var uændrede siden midten af 1930'erne. Han sendte sin redegørelse i en e-mail til C med kopi til B, som var køber. Det var køber, der havde bedt sælger om at redegøre for skellene inden overtagelse af ejendommen.

På baggrund af opmålingerne konstaterede L, at der var manglende overensstemmelse mellem de faktiske forhold og de matrikulære skel. Han foreslog derfor et møde på stedet, hvor den tidligere ejer, køberen, de to naboer og grundejerforeningen var til stede sammen med ham. Den tidligere ejer oplyste dog, at han og naboerne altid havde været enige om skellet, hvorfor han ikke ville bruge tid og penge på et møde.

Køberen og rekvirenten oplyste, at de selv ville tage kontakten til naboerne. På et tidspunkt derefter opsøgte klager ham på hans bopæl på X-vej 5 medbringende erklæringen om ejendomsberigtigelse, som klageren underskrev. I den forbindelse forklarede han klager, at klagers skur overskred skellet. Denne erklæring var baseret på en situationsplan af 22. november 2016, hvor skellet ikke udgjorde en ret linje.

Senere i forløbet ringede køber til ham og fortalte, at taget på klagers skur ikke havde overskredet skellet i over 20 år, hvorfor der ikke kunne være tale om hævd. Køber og klager havde en samtale om dette og på den baggrund blev der udarbejdet et nyt måleblad, hvor skellet ved skuret udgjorde en ret linje. Herefter var det hans indtryk, at alt var i orden, og at parterne selv havde løst situationen omkring skuret i forhold til skellet.

Assisterende landinspektør M forklarede, at klager med posten fik tilsendt den nye erklæring om ejendomsberigtigelse i et brev sammen med et ændret måleblad. Da denne erklæring imidlertid angav et forkert matr.nr., hvilket klager gjorde hende opmærksom på, sendte hun den 24. maj 2017 en ny erklæring til klager via e-mail.

L oplyste, at klager fra begyndelsen havde været velvidende om, at skuret overskred skellet. Det undrede ham derfor, at køber først gjorde opmærksom på, at skellet skulle flyttes, således at det blev en ret linje, netop som hele sagen var klar til indsendelse til Geodatastyrelsen.

L forklarede, at de desværre ikke fik besvaret klagers henvendelser i maj og juni 2017 omkring ændringerne i sagen. Dette skyldtes bl.a. sommerferie, hvor M var alene på kontoret, og at han og M ikke i tilstrækkelig grad fik drøftet sagen.

Landinspektørnævnet udtaler:

Landinspektør L var rekvireret af ejeren af matr.nr. 14v ..., til at berigtige skelforholdene omkring ejendommen, herunder skellet mod klagers ejendom, matr.nr. 14ah smst. Det fremgår, at L efter opmåling af ejendommen foreslog ejeren, at skellet mod klagers ejendom blev ændret som følge af hævderhvervelse. Da hans rekvirent oplyste, at parterne var enige om skellets beliggenhed, fremsendte han herefter erklæring om ejendomsberigtigelse med tilhørende kortbilag til sin rekvirent og overlod det til den pågældende at foranledige erklæringen underskrevet af klager, hvilket skete den 23. marts 2017, da klager henvendte sig til L.

Den 18. maj 2017 fremsendte landinspektør M på L's vegne en ny erklæring til underskrift hos klager, men da erklæringen fejlagtigt angik skellet til matr.nr. 14u, blev der den 24. maj 2017 fremsendt en ny erklæring, som var enslydende med den allerede underskrevne. Hverken i forbindelse med fremsendelsen eller i forbindelse med, at klager den 24. og 29. maj og den 23. og 27. juni 2017 anmodede om nærmere begrundelse for, hvorfor han skulle underskrive på ny, redegjorde landinspektørfirmaet for grundlaget for den ændrede skelfastlæggelse, som ikke kunne udledes af erklæringens ordlyd.

Landinspektørnævnet finder, at en erklæring om ejendomsberigtigelse ikke bør forelægges en part til underskrift, uden at den pågældende har en klar forståelse af, hvad erklæringen er udtryk for. Hverken landinspektør L eller landinspektør M orienterede i forbindelse med indhentelse af underskrift på erklæringen i maj 2017 klager om baggrunden for, at det var nødvendigt med en ny erklæring, og har heller ikke besvaret klagers forespørgsler på en relevant måde. Landinspektørnævnet finder, at landinspektør L som ansvarlig på sagen herved har tilsidesat god landinspektørskik, jf. landinspektørlovens¹ § 7.

Da den seneste erklæring ifølge det oplyste alene var foranlediget af, at klager og hans nabo efter underskrivelsen af den første erklæring var nået til enighed om, at et mindre indhak i skellet skulle fjernes, og skellet skulle bestå af en ret linje, fastsættes sanktionen i medfør af landinspektørlovens § 10 til en irettesættelse.

Thi bestemmes:

Landinspektør L tildeles en irettesættelse.

Pia Dahl Højgaard

Hanne Kildal

Lars Bakholm Pedersen

¹ Bekendtgørelse af lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr. 680 af 17/06/2013