

Om en landinspektørs manglende inddragelse af grundejer i forbindelse med afsætning af skel

Landinspektør L var af ejeren af matr.nr. 3bi rekvireret til at afsætte skellet mod klager A's ejendom, matr.nr. 3b. A klagede over, at landinspektør L havde tilsidesat god landinspektørskik, idet han ikke havde givet klager mulighed for at udtale sig, inden skellet mod deres ejendom blev afmærket på trods af uoverensstemmelse med forholdene i marken.

Det var ubestridt, at der ikke var overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen i marken og det matrikulære skel, idet landinspektør L i orienteringsbrev til klager A havde anført, at det nyafsatte skel stod ca. 1 meter inde i hestefolden på klagernes ejendom.

Det følger af BMA § 4, stk. 2, at skellet først måtte afsættes, efter at de berørte ejere havde haft lejlighed til at udtale sig om skellet. L erkendte, at han ikke havde inddraget klagerne, forinden han afsatte skellet. Det var uden betydning for vurderingen, at L var af den opfattelse, at der ikke kunne være tvivl om den korrekte placering af skellets beliggenhed.

Efter det anførte, havde landinspektør L ved ikke at give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig før skelafsætningen, tilsidesat sine pligter som landinspektør, jf. landinspektørlovens § 7.

Landinspektør L blev pålagt en bøde på 5.000 kr.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0028/2018: A, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 12. oktober 2018 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 20. marts 2018 modtaget en klage fra indehaverne, B og C af A over landinspektør L,

A klager over, at L har tilsidesat god landinspektørskik, idet han ikke har givet dem mulighed for at udtale sig, inden skellet mod deres ejendom matr.nr. 3b ..., beliggende X-vej 1, ..., blev afmærket på trods af uoverensstemmelse med forholdene i marken.

Det fremgår af sagen, at klager den 20. november 2017 modtog en e-mail fra landinspektør L med naboorientering om skelafsætning. Af det vedhæftede brev af 10. november 2017 fremgik, at skellet mellem matr.nr. 3b og 3bi smst. var retableret og genafsat i overensstemmelse med matriklens udvisende, herunder det for ejendommene gældende måleblad. Endvidere gjorde landinspektør L opmærksom på en uoverensstemmelse, idet det nu genafsatte skel for matr.nr. 3bi stod op til ca. 1 m inde i en hestefold på matr.nr. 3b. Selve arbejdet var rekvireret af ejerne af matr.nr. 3bi.

Det er i klagen nærmere anført, at der står en gammel bøgehæk i grænsen mellem de to ejendomme, og at der ved afsætningen af skellet er fjernet gamle skelpæle, der stod i hækken.

Landinspektør L har som led i landinspektørnævnets behandling af klagen afgivet skriftlige bemærkninger til sagen og redegjort for skellet i hestefolden.

Det anføres af landinspektør L i bemærkninger af 7. maj 2018 bl.a.:

”Det fandtes overfor undertegnede landinspektør tilstrækkeligt oplyst, at den nuværende ejer af matr.nr. 3bi, [Y-vej] 12, siden 1980’erne og 90’erne har haft løbende aftaler med [D] – som tidligere ejer af matr.nr. 3b – om at anvende hestefolden på matr.nr. 3b. Hestefolden ligger i tilknytning til et tilgrænsende areal på matr.nr. 3bi, [Y-vej] 12, hvor hestefoldens nuværende hegn står. Hestefolden har sammen med arealet på matr.nr. 3bi i sin helhed været i brug for ejeren af matr.nr. 3bi [Y-vej] 12, umiddelbart frem til den nuværende ejers overtagelse i 2016 af matr.nr. 3b, [X-vej] 1.

Jeg har på den baggrund ikke fundet belæg for, at naboen matr.nr. 3b på nogen måde kunne vinde hævde over et areal på matr.nr. 3bi, hvor dette areal åbenlyst i mindst de sidste 30 år har været i brug under matr.nr. 3bi.”

Og i forhold til skelforløb i en gammel bøgehæk – skelforløbet syd for hestefolden bemærker han endvidere... *”Jeg har ikke foretaget afsætning af dette forløb, da jeg ikke er rekvireret af ejeren af [Y-vej] 12 til afsætning af dette forløb.*

Jeg må samtidig afvise, at vort firma måtte have fjernet gamle skelpæle.”

Som respons på landinspektør L’s bemærkninger, anfører klager i sine bemærkninger af 22. maj 2018 bl.a.: *”at den omtalte gamle bøgehæk netop udgør ejendomsgrænsen og skel mellem de to ejendomme – på samme strækning, hvor [L] på ny har afsat skel inde i vores hestefold. Vi gør gældende, at bøgehækken udgør ejendomsgrænsen og skel og har gjort det siden ejendommene blev opført”... og ”at [L] har tilsidesat sine forpligtigelser, da han konstaterer, at ejendomsgrænsen på stedet ikke er i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed – og blot orienterer os om, at han afsætter skellet, jf. § 4, stk. 1 og 2 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder”... ”Hertil kommer det, at det er ejerne, som havde ejendommen før [D], som har bygget stalden og opført foldene på deres grund til egen brug. De folde ligger i dag, som de gjorde den gang – og der havde naboen i [Y-vej] 12 ikke adgang til dem, hverken som lejer eller andet...”*

Det anføres af landinspektør L i bemærkninger af 22. juni 2018 bl.a.: *”jeg ikke finder, at det udlejede areal er individualiseret i tilstrækkelig grad til, at udlejer kan påberåbe i lejeperioden at have udøvet en ejers fulde råden over del af nabovens areal ved samtidig at have udlejet dette areal til dem.*

Eftersom hestefoldens areal ligger i direkte tilknytning til lejers ejendom kan det kun være naturligt, at lejer anvender både egen og udlejers ejendom, og at hestefoldens hegn således kan være etableret på begge ejendomme.

Jeg må således afvise, at der kan være tale om en hævdvunden situation, hvilket har været baggrunden for, at vi har afmærket det pågældende skelforløb ifølge matriklen.”

Den 27. september 2018 afholdtes møde i nævnet.

Indklagede, landinspektør L, var mødt. Klager, A, var repræsenteret ved B.

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

Landinspektør L forklarede bl.a., at han ikke på forhånd havde betragtet hestefold og bøgehæk som ejendomsgrænse. Han redegjorde for, at det ikke var unormalt, at hestefolde ikke havde hegn i skel og at hegning mellem ejendommene matr.nr. 3b og 3bi ikke har taget hensyn til selve skelgrænsen. Dette skyldes, at ejendommene oprindeligt har været anvendt til fælles brug, da huset på matr.nr. 3bi har været benyttet af medarbejdere fra fabrikken på matr.nr. 3b.

Dette forhold understøttes af, at opførelsen af foldene på stedet er sket vilkårligt. Grænserne i form af hæk og hestefold er ikke sat i overensstemmelse med selve skelgrænsen. På nordlig strækning ligger matrikulært skel inde i hestefold, mens matrikulært skel ligger inde i haven på matr.nr. 3bi på den nordøstlige strækning.

Han medgiver, at der er uoverensstemmelse – og set i bakspejlet ville han have kontaktet naboen/klager. Men ud fra en landinspektørmæssig vurdering, er han overbevist om, at det er det rigtige skel, der er afmærket på stedet. Hverken hestefold eller hæk er taget som del af vurderingen.

B forklarede, at hun var uforstående overfor, at landinspektøren kunne afmærket skellet, uden først at have kontaktet dem. Hun mener ikke, at der kan være tvivl om, at der ikke er overensstemmelse mellem forholdene i marken og det afsatte skel. Der findes en hæk og en hestefold på stedet, og skelpælene står inde i hestefolden. Også ved at sammenligne matrikelkort med ortofoto fremgår det, at der ikke er overensstemmelse mellem hæk, fold og skelførløb. Hun skulle derfor have været involveret inden afmærkningen i stedet for blot at blive orienteret efterfølgende.

Hun foreviste ældre fotomateriale fra 1960'erne, hvor fabrik, hus og hæk er tydelige. Hækken har stået der inden udstykning af de to parceller. Endvidere oplyste hun, at hestestalden på deres ejendom er opført i 1977. Foldene er således opført af en tidligere ejer, som har anvendt dem til eget brug.

Landinspektørnævnet udtaler:

Landinspektørnævnet kan i denne sag alene tage stilling til, om landinspektør L ved det udførte arbejde har tilsidesat sine pligter som landinspektør. Nævnet kan således ikke fastslå den rette beliggenhed af det omhandlede skel.

Ifølge bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, stk. 1, skal en landinspektør ved afsætning af skel undersøge, om ejendomsgrænsen på stedet er i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Hvis der ikke er overensstemmelse som nævnt i stk. 1, skal landinspektøren give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig, før skellet afsættes.

Det er ubestridt, at der ikke var overensstemmelse mellem ejendomsgrænsen i marken og det matrikulære skel, idet landinspektør L har anført, at det nyafsatte skel stod ca. 1 meter inde i hestefolden på klagerens ejendom.

Det følger herefter af § 4, stk. 2, at skellet først måtte afsættes, efter at de berørte ejere havde haft lejlighed til at udtale sig om skellet. L har erkendt, at han ikke har inddraget klagerne, forinden han afsatte skellet. Det er uden betydning for vurderingen, at L har været af den opfattelse, at der ikke kunne være tvivl om skellets beliggenhed.

Efter det anførte har landinspektør L ved ikke at give de berørte ejere lejlighed til at udtale sig før skelafsætningen tilsidesat sine pligter som landinspektør, jf. landinspektørlovens § 7.

Sanktionen fastsættes efter fast praksis til en bøde på 5.000 kr.

Thi bestemmes:

Landinspektør L pålægges en bøde på 5.000 kr.

Pia Dahl Højgaard

Hanne Kildal

Lars Bakholm Pedersen