

Om en landinspektørs orientering i forbindelse med afsætning af skel mod et jordstykke der er noteret som "byens gade"

A, der ejer matr.nr. 76c, klagede over den skelafsætning, som landinspektør L havde foretaget ved ejendommen matr.nr. 76a, som er et forsamlingshus, og at L i forbindelse med skelafsætningen bl.a. havde ignoreret hendes henvendelser.

Det fremgik af sagen, at landinspektør L den 4. januar 2018 af et bestyrelsesmedlem fra forsamlingshuset blev bestilt til at afsætte skel på østsiden af forsamlingshuset mod matr.nr. 106d smst., der er noteret som "byens gade" uden angivelse af ejer. Matr.nr. 106d, der er belagt med grus, er beliggende mellem forsamlingshuset og klagers ejendom.

L har forklaret, at han havde afsat skellet mellem matr.nr. 76a og 106d efter de foreliggende måleoplysninger. Det måtte efter det oplyste lægges til grund, at der ikke har været nogen synlig grænse mellem matr.nr. 76a og 106d, idet arealet mellem forsamlingshuset og det flisebelagte areal foran klagers ejendom har været belagt med grus. Dette gjaldt også, selv om der forefindes kørespor i gruset. Der har således som følge heraf ikke foreligget nogen forpligtelse for L til forud for skelafsætningen at orientere naboejerne i medfør af bekendtgørelse om matrikulære arbejder¹ § 4, stk. 2. Uanset at A ikke var naboejer i den forstand, som udtrykket anvendes i § 4, stk. 3, havde L imidlertid orienteret hende om skelafmærkningen, da han var klar over, at skelafmærkningen også havde interesse for indkørslen til hendes ejendom over matr.nr. 106d. A havde således på baggrund heraf haft mulighed for at overveje, hvorvidt skelafsætningen kunne give hende anledning til at iværksætte en skelforretning.

Under hensyn hertil fandt Landinspektørnævnet ikke, at landinspektør L havde handlet i strid med god landinspektørskik, og han blev derfor frifundet.

Landinspektør L blev frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0034/2018: A, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 19. oktober 2018 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 27. april 2018 modtaget en klage fra A over landinspektør L.

A, der ejer matr.nr. 76c ..., klager over den skelafsætning, som landinspektør L har foretaget ved ejendommen matr.nr. 76a ..., som er et forsamlingshus, og at han i forbindelse med skelafsætningen bl.a. har ignoreret hendes henvendelser.

Det fremgår af sagen, at landinspektør L den 4. januar 2018 af et bestyrelsesmedlem fra forsamlingshuset blev bestilt til at afsætte skel på østsiden af forsamlingshuset mod matr.nr. 106d smst., der er noteret som "byens gade" uden angivelse af ejer. Matr.nr. 106d, der er belagt med grus, er beliggende mellem forsamlingshuset og klagers ejendom.

¹ Nu bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 597 af 30/05/2018

Om forløbet har L i sine bemærkninger til klagen af 24. juni 2018 bl.a. anført:

”...Vi måler den 16. januar 2018 og dagen efter 17. januar afmærker vi skel.

Da jeg for flere år siden havde undersøgt, om der var mål til skellet øst for forsamlingshuset, vidste jeg at der var problemer med naboen mod øst, matr. nr. 76c. Jeg vælger derfor også at afsætte det østlige skel af 106d, dog kun med træpæle... da jeg forudser, at der kan blive problemer med at få skellet godkendt.

Vi sender orienteringer ud til naboerne 17. januar. [K] kommune orienteres som ”ejer” af 106d. [A], som ejer 76c, orienteres også.

[A] reagere ret hurtigt pr. telefon og siger at skellene ikke godkendes og sender også mail den 13. februar med indsigelser...

Jeg synes derfor, det er passende at mødes på stedet og se på forholdene med ejerne – en procedure vi plejer at bruge ved uenigheder om skellet. Jeg prøver derfor at indkalde parterne, men [A] ønsker ikke at medvirke, og henviser til at forsamlingshuset skal starte en skelforretning ved en anden landinspektør...

Jeg drøfter sagen med [K] kommunes vejkontor, som normalt administrerer gadejord og som også er vejmyndighed. Kommunen har ingen indvendinger mod afsætning af skellet mellem matr. nr. 106 og forsamlingshuset matr. nr. 76a.

*Jeg vælger at fjerne træpælene..., og **kun** fastlægge skellet mellem 106d og 76a... Jeg skriver til [A], at hun ikke kan gøre indsigelse mod afsætningen, da hun ikke er direkte nabo, men at hun kan starte en skelforretning...”*

Af orienteringsbrevet af 17. januar 2018 fremgår, at landinspektøren har markeret skellet i overensstemmelse med matrikelkortets udvisende, gamle måleblade og ejendomsgrænsen på stedet.

Landinspektør L har i øvrigt bemærket:

”Ved at studere luftfoto fra 1954 og frem til nu kan jeg se, at skellet aldrig rigtig har været tydeligt, men at arealet har fungeret som færdsels- og parkeringsareal. Jeg mener derfor ikke der kan være tale om ejendomshævd.

Jeg mener ikke at have tilsidesat god landinspektørskik, jeg synes vi har været hurtige til at udføre opgaven og reageret hurtigt på henvendelser og forsøgt at få et møde i stand, men [A] har ikke været indstillet på nogen form for samarbejde, hvorfor jeg har valgt den hårde løsning – at sætte skellet og henvise til, at der kan startes en skelforretning.”

Klager er ikke enig i den opmåling og skelafsætning, som L har foretaget, og har nærmere anført, at hun har vejret til vejen, der er ca. 4,2 meter bred. Der er 2 naboer, der er afhængige af vejen, der er eneste indkørselsmulighed til hendes ejendom. Hun har nærmere anført, at hun har vundet hævde på et flisebelagt areal på ca. 2,6 meter foran hendes udbygninger, og landinspektøren kan derfor ikke flytte vejen helt op ad hendes udbygninger. Efter den foretagne skelafsætning og efter den måde, der

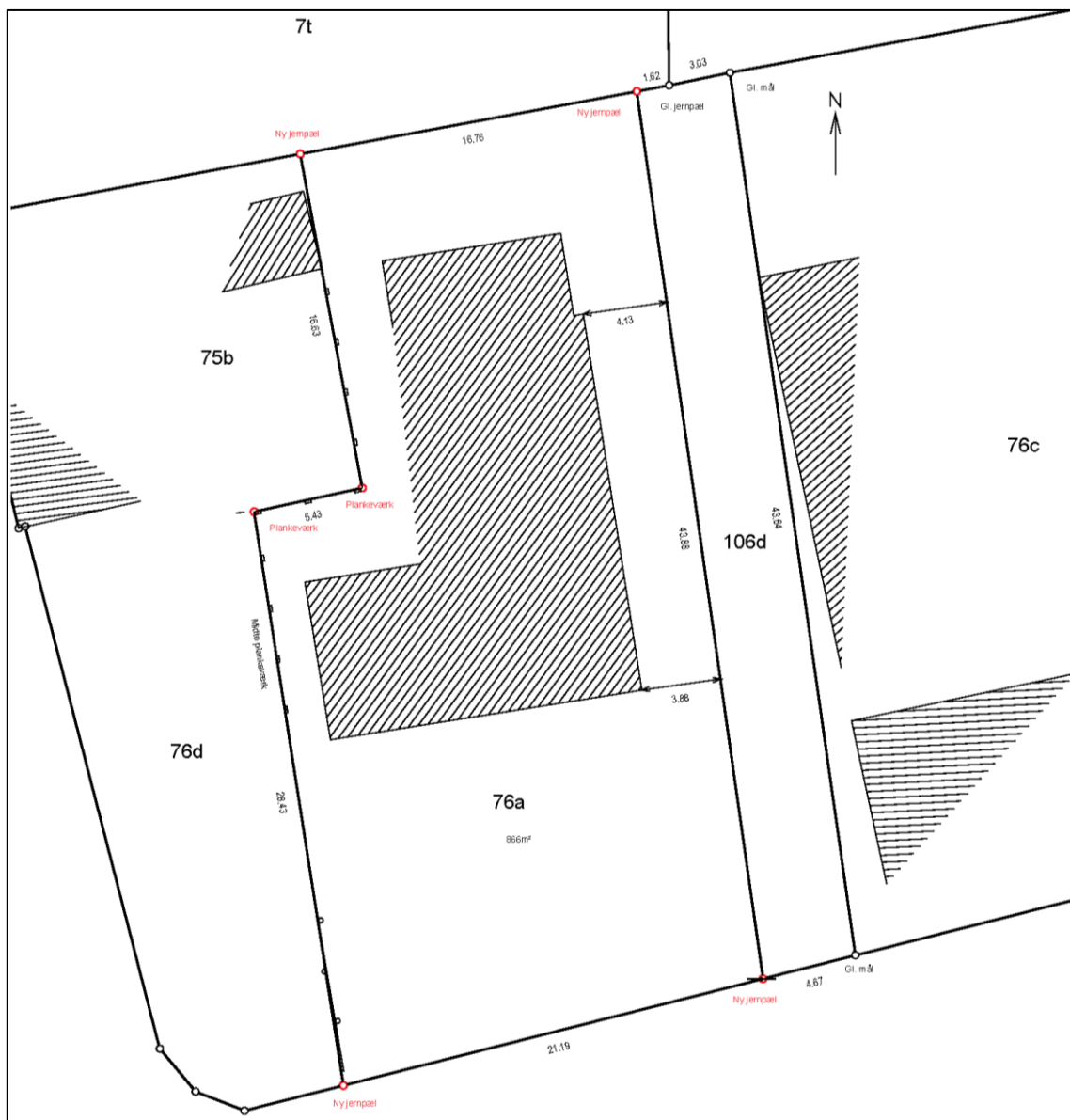
parkeres på ud for forsamlingshuset, kan hun nu ikke længere komme ind i sine garager. Politiet har været tilkaldt flere gange og har tilkendegivet, at den plantegning, som L har lavet, ikke svarer til virkeligheden. Der har været sat pæle, stolper og snore op ved det nye skel, men dem har hun pillet ned, så hun fortsat kan komme til sin ejendom. Hun har selv fremsat indsigelser over for L, men er blevet afvist, fordi hun ikke er direkte nabo, og hun har henvendt sig til K Kommune, der ikke vil gøre indsigelser som ejer af matr.nr. 106d. Klager har videre anført, at der er en synlig vej, som også landinspektøren burde kunne se.

Det er hendes opfattelse, at L ikke burde have afsat skellet, når hun har gjort indsigelser, da der ikke er overensstemmelse mellem de gamle måleblade og den eksisterende virkelighed. Derfor er det ejeren af matr.nr. 76a, der skal foranledige iværksat en skelforretning.

I klagen er bl.a. anført:

”Jeg vil gerne klage over den opmåling, som L har foretaget..., hans ignorering af matrikel 106d som eksisterende vej i 98 år, hans direkte.. ulovlige undviggen af at lade [B] og jeg som direkte naboer, komme til orde – jeg klager over hans uetiske metoder og undrer mig, at det kan være lovligt..”

Det fremgår af et brev, som klagers advokat den 12. april 2018 har sendt til L, at det er klagers opfattelse, at vejen skal behandles efter reglerne for private fællesveje, og at klager derfor må anses for vejberettiget og dermed ”berørt ejer”. Det fremgår videre, at det af matrikelkortet for matr.nr. 76c fremgår, at skellet mellem denne ejendom og matr.nr. 106d løber langs med og helt tæt op af klagers bygninger. Af forholdene i marken ses det dog tydeligt – givet de anlagte fliser og placeringen af indgangen til garagen – at skellet ikke ligger helt op til bygningerne. De faktiske forhold er dermed ikke i overensstemmelse med de registrerede oplysninger, og klager burde derfor have været inddraget efter § 4, stk. 2, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. Såfremt det var sket, ville hun kunne have oplyst, at bygningen blev opført for 98 år siden og altid har været benyttet som garage.



Figur: Udsnit af situationsplan af 16. januar 2018 udarbejdet af Landinspektørfirmaet R

Den 27. september 2018 afholdtes møde i nævnet. Klager A og landinspektør L var mødt. Med udgangspunkt i de skriftlige bemærkninger afgav parterne deres mundtlige bemærkninger til sagen.

Landinspektør L oplyste, at han tidligere var blevet kontaktet af forsamlingshuset. Her havde han rådgivet dem over telefonen ved at redegøre for, hvorledes en skelafmærkning foregik, men der blev aldrig gennemført en sag. Da han blev bedt af forsamlingshuset om at foretage skelretablering, var han således bekendt med nabokonflikten. Han skulle kun afmærke skellet mellem forsamlingshuset og gadejorden, men han håbede at kunne medvirke til en løsning af problematikken om skellet og vejen en gang for alle ved også at foretage afmærkning af gadejordens østlige skel mod klagers ejendom.

Færdselsareal og parkeringsareal ud for forsamlingshuset løb sammen i et, og der var ingen synlige ejendomsgrænser på stedet. Med udgangspunkt i de gamle måleoplysninger til skellene retablerede han skellet. Han var ikke i tvivl om, at der ikke kunne være vundet hævde til gadejorden. Skellet mod

A's ejendom blev afmærket foreløbigt med træpæle, mens nogle af de øvrige punkter blev afmærket med jernrør. Der blev også genfundet andre skelrør, der blev markeret med træpinde med rød top.

L fulgte den normale procedure med orientering af klager i forbindelse med en foreløbig afmærkning og inviterede A til dialog, men hun afviste at deltage. L håbede på at kunne løse konflikten uden at gennemføre en skelforretning, men det ville klager ikke. L valgte derfor efterfølgende at fjerne de foreløbige markeringspæle mod klagers ejendom.

A anførte, at hun havde en anden opfattelse af sagen, og kunne ikke genkende landinspektør L's udlægning. Arealet mellem forsamlingshuset og hendes fliser er grusbelagt med tydelige kørespor. Hun har flere gange forsøgt at involvere kommunen, men kommunen har oplyst, at de alene administrerer gadejorden og ikke ønsker at påtage sig ejerskab til vejen. Hun har også forsøgt at købe vejarbejdet, men det er ikke muligt, da vejen er ejerløs. Den eneste vejadgang til hendes ejendom og den bagvedliggende ejendom, matr.nr. 6d, er via gadejorden. Hun syntes derfor, det var mærkeligt, at landinspektøren kunne flytte en vej, der havde ligget på stedet i de sidste hundrede år, uden som nabo til vejen blev inddraget i sagen. Hun anførte desuden, at forsamlingshuset i den seneste byggesag fra midten af 1980'erne havde oplyst en afstand på 2,60 meter fra deres bygning til vejskellet. Dette svarede nogenlunde til det areal, som blev revet af ejerne af forsamlingshuset. I samme retning havde der oprindeligt været en lav afmærkning af skellet fra indkørslen og langs vejen, men den blev fjernet efter et uheld, hvor en dame faldt over den. Hun mener derfor ikke, at landinspektøren har ret i sin udtalelse omkring den manglende ejendomsgrænse i marken. På grund af opmålingen og de uafklarede forhold omkring vejens placering vil politiet ikke gå ind i sagen, før der foreligger en afklaring. Efter afklaringen vil de gerne være behjælpelige med udarbejdelse af en plan for afmærkning/skiltning efter færdselsloven. Fliserne ud for hendes ejendom er lagt i 2001, hvor hun overtog ejendommen.

Klager afsluttede med at tilføje, at hun afventede nævnets afgørelse før, at hun ville benytte sig af muligheden for at rekvirere en skelforretning.

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 derimod ikke fastslå den rette beliggenhed af det afsatte skel eller i øvrigt af beliggenheden af matr.nr. 106d.

L har forklaret, at han har afsat skellet mellem matr.nr. 76a og 106d efter de foreliggende måleoplysninger. Det må efter det oplyste lægges til grund, at der ikke har været nogen synlig grænse mellem matr.nr. 76a og 106d, idet arealet mellem forsamlingshuset og det flisebelagte areal foran klagers ejendom har været belagt med grus. Dette gælder også, selv om der forefindes kørespor i gruset. Der har således som følge heraf ikke foreligget nogen forpligtelse for L til forud for skelafsætningen at orientere naboejerne i medfør af bekendtgørelse om matrikulære arbejder² § 4, stk. 2.

Uanset at A ikke er naboejer i den forstand, som dette udtryk anvendes i § 4, stk. 3, har L imidlertid orienteret hende om skelafmærkningen, da han var klar over, at skelafmærkningen også havde interesse for indkørslen til hendes ejendom over matr.nr. 106d. A har således på baggrund heraf haft mulighed for at overveje, hvorvidt skelafsætningen kunne give hende anledning til at iværksætte en skelforretning.

² Nu bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 597 af 30/05/2018

Under hensyn hertil finder Landinspektørnævnet ikke, at landinspektør L har handlet i strid med god landinspektørskik, og han frifindes derfor.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Pia Dahl Højgaard

Hanne Kildal

Lars Bakholm Pedersen