

Om en landinspektørs handlemåde i forbindelse med inddragelse af naboer ved bygningsafsætning mod skel

A og B klagede over, at landinspektør L ikke havde fulgt reglerne vedr. naboorientering ved skelfastlæggelse, i forbindelse med afsætning af bygning i skel på naboejendommen.

Landinspektør L forklarede, at han ikke havde orienteret naboerne i forbindelse med bygningsafsætningen, der fandt sted i november/december 2018, da skellet i år 2017 var blevet fastlagt i forbindelse med en matrikulær sag. Derfor havde han alene forholdt sig til disse i forvejen fastlagte skel, ved afsætning af bygningen.

Om dette udtalte Landinspektørnævnet bl.a., at landinspektør L foretog afsætningen af bygningen ud fra koordinaterne fra målebladet i 2017, og at han i denne forbindelse ikke fandt nogen anledning til at betvivle, at skellet ikke var beliggende som på målebladet, da der sås at være overensstemmelse mellem dette og brugsgrensen på stedet. Det blev yderligere kommenteret, at landinspektør L i marts 2019 foretog en indmåling af det støbte dæk, i hvilken forbindelse landinspektøren forklarede, at dette ingen steder overskred skellet mod matr.nr. 1084g og matr.nr. 1084s (klagerens ejendomme), som det var fastlagt på målebladet fra 2017. Ligeledes blev det kommenteret, at landinspektøren ikke havde været opmærksom på, hvorvidt der var et udhæng på en garage på naboens ejendom, matr.nr. 1084s, der rakte ind over skellet, eftersom garagen befandt sig langt fra det afsatte byggeri.

Landinspektørnævnet fandt på den baggrund, at der ikke var grundlag for at fastslå, at der for landinspektør L var tvivl om skellets rette beliggenhed, således at han burde have inddraget klagerne i forbindelse med bygningsafsætningen, jf. bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, stk. 2.

Landinspektørnævnet frifandt på den baggrund landinspektør L.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0061/2019: A og B, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 7. februar 2020 følgende

KENDELSE:

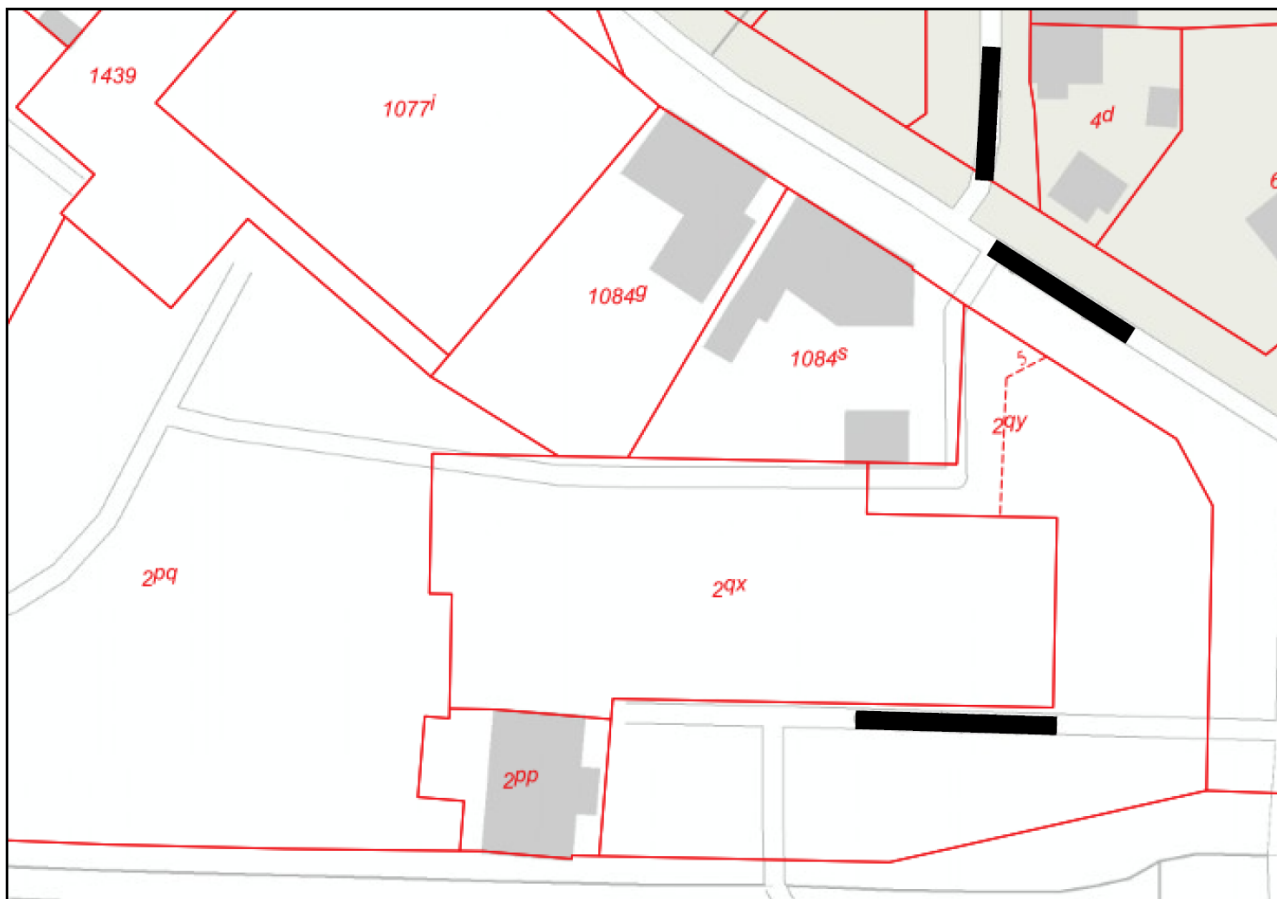
Landinspektørnævnet har den 5. maj 2019 modtaget en klage fra A og B over landinspektør L.

A og B's klage vedrører en bygningsafsætning, som landinspektør L foretog på matr.nr. 2qx i november/december 2018. De klager over, at landinspektøren ikke har fulgt reglerne om naboorientering ved skelfastlæggelse i § 4 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Sagens omstændigheder

Der skete i 2017 udstykning af matr.nr. 2qx ..., og der blev i den forbindelse i oktober 2017 udarbejdet et måleblad af landinspektør M, Landinspektørfirmaet R. Lokalplanen giver mulighed for byggeri i skel mod matr.nr. 1084g og matr.nr. 1084s, begge ..., som er ejet af klagerne A og B. Landinspektør L, der dengang var ansat i Landinspektørfirmaet R, foretog i november/december 2018 en afsætning af et byggeri på matr.nr. 2qx Byggeriet blev opført i skellet mod (syd for) klagerens ejendomme. Landinspektøren underrettede i den forbindelse ikke klagerne. Efterfølgende rettede ejeren af matr.nr.

2qx henvendelse til klagerne og gjorde dem opmærksom på, at et udhæng på matr.nr. 1084s ..., som er ejet af B, var placeret henover skel. Klagerne gjorde heroverfor ejeren af matr.nr. 2qx opmærksom på, at en bundplade til et betondæk på matr.nr. 2qx var bygget ind over deres skel. Ejeren af matr.nr. 2qx rettede herefter henvendelse til sin rådgiver og landinspektør L med henblik på at få foretaget en kontrolmåling af bundpladen. Landinspektøren konstaterede, at bundpladen var placeret inden for ejendommens matrikulære skel, hvilket blev dokumenteret over for klagerne.



Figur: Udsnit af det gældende matrikelkort med baggrundskort

Parternes synspunkter

Klagerne, A og B, har bl.a. anført, at der ikke var overensstemmelse mellem det skel, som landinspektøren indirekte afsatte i forbindelse med bygningsafsætningen i skel i november/december 2018, og de eksisterende hegn og udhæng på deres ejendomme. Det burde landinspektøren også have bemærket, når henses til, at et eksisterende udhæng på B's ejendom ifølge ejeren af matr.nr. 2qx rækker ind over det matrikulære skel, hvilket ejeren anmodede om, at de lovliggjorde. Klagerne mener, at der burde være sket fastlæggelse af skellet i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 4, og at de således skulle være blevet hørt. Skellets rette beliggenhed er af stor betydning, når der afsættes byggeri i skel. Landinspektøren har ikke rettet henvendelse til nogen af dem.

Landinspektør L har forklaret, at han har stået for afsætningen af byggeriet på matr.nr. 2qx. Skellet var forinden blevet fastlagt i en nyere matrikulær sag fra 2017, og han forholdt sig derfor alene til

disse i forvejen fastlagte skel i forbindelse med afsætningen af byggeriet. Det var på den baggrund hans vurdering, at det ikke var nødvendigt at orientere naboerne om bygningsafsætningen.

Møde i nævnet

Den 10. december 2019 afholdtes møde i nævnet, hvor klagerne, A og B, og landinspektør L var mødt og havde lejlighed til at supplere deres skriftlige indlæg.

Klagerne A og B oplyste, at den tidligere ejer i oktober 1952 modtog materiale fra stadsarkitekten i forbindelse med, at der blev indgået en aftale om magelæg langs syd- og østskellet for matr.nr. 1084s ... (B's ejendom). I november 1955 blev aftalen registeret i Geodatastyrelsens MCJ-sag.

De modtog i marts 2019 et brev fra ejeren af matr.nr. 2qx ... om, at udhænget på garagen beliggende på matr.nr. 1084s var placeret henover skel. De bemærkede efterfølgende, at byggeriet på ejendommen matr.nr. 2qx var placeret ind over, hvad de anså for at være skellet mellem deres ejendomme og matr.nr. 2qx. Der var synlige rester efter et gammelt hegn på stedet. Dette burde efter deres opfattelse have fået landinspektøren til at overveje, om det støbte betondæk overskred skellet.

De oplyste, at det ud fra sagens materiale fremgår, at hegnet langs det sydlige skel for matr.nr. 1084s stod nord for skellet. De henviste bl.a. til en tegning af 1955, hvor det ifølge dem tydeligt fremgår, at hegnet stod nord for skellet.

De bemærkede afslutningsvist, at de først var blevet bekendt med målebladet fra 2017, da de i 2019 rettede henvendelse til en anden landinspektør i forbindelse med afmærkning af et andet skel på A's ejendom.

Landinspektør L oplyste, at det var bygherren, som bestilte ham til at udføre bygningsafsætningen. Han anså bygningsafsætningen som et stykke teknisk arbejde. Der lå allerede et nyt måleblad fra 2017 med koordinater på ejendommen, hvor afsætningen skulle foretages. I forbindelse med afsætningen tog han således ikke stilling til skellets beliggenhed, men alene til, om byggeriet overskred det matrikulære skel. Han kunne se, at der på stedet var en betonkant, som han vurderede som ejendomsgrænsen på stedet, og hans afsætning af bygningen lå inde på matr.nr. 2qx i forhold til betonkanten. Byggeriet var ikke i nærheden af B's garage, og han lagde derfor ikke mærke til, om der var en overskridelse af skellet mellem ejendommene ved garagen.

Han havde ikke noteret sig, at skellet mellem ejendommene ikke var afmærket i den tidligere matrikulære sag. Den tidligere matrikulære sag blev forestået af det firma, som han da var ansat i, men han var ikke involveret i sagen. Han stode på, at skellet var fastlagt korrekt i 2017.

Han modtog i slutningen af marts 2019 en henvendelse fra bygherren, der bad ham om at foretage en kontrolmåling. Baggrunden var, at B påstod, at der var problemer med skellet mellem hans ejendom og det nye byggeri. Han undersøgte støbt dæk samt opsat støbevæg (forskalling) og fandt, at det var placeret på matr.nr. 2qx. Kontrolmålingen blev den 28. marts 2019 sendt til C, der var advokat for A. Han forholdt sig alene til koordinaterne i forbindelse med afsætningen, idet hegnet var fuldstændigt væk. Han har derfor svært ved at se, hvad han skulle have gjort anderledes. Der var ikke noget, der indikerede, at der var uoverensstemmelse mellem det matrikulære skel og ejendomsgrænsen på stedet.

Landinspektørnævnet udtaler

Det fremgår af sagen, at der i oktober 2017 i forbindelse med udstykning af matr.nr. 2qx ... blev udarbejdet et måleblad af landinspektør M, Landinspektørfirmaet R. Lokalplanen giver mulighed for byggeri i skel mod matr.nr. 1084g og matr.nr. 1084s, begge ..., som er ejet af klagerne A og B.

A og B har klaget over, at de ikke blev inddraget, da landinspektør L i november/december 2018 afsatte en bygning mod deres skel.

Landinspektør L har forklaret, at han tog udgangspunkt i målebladet fra oktober 2017. Han afsatte byggeriet på baggrund af koordinaterne fra målebladet. Han fandt ikke i forbindelse med afsætningen anledning til at betvivle, at skellet ikke var beliggende som angivet på målebladet, idet skellet sås at være i overensstemmelse med brugsgrænsen på stedet. På bygherrens foranledning foretog han i marts 2019 desuden en indmåling af det støbte dæk på matr.nr. 2qx. Han har herom forklaret, at det støbte dæk på intet sted overskred skellet mod matr.nr. 1084g og matr.nr. 1084s, som dette var fastlagt på målebladet fra oktober 2017. Han var ikke opmærksom på, om der var et udhæng på en garage på naboens ejendom, matr.nr. 1084s, som rakte ind over skel, da garagen er placeret langt fra det afsatte byggeri.

På denne baggrund finder Landinspektørnævnet, at der ikke er grundlag for at fastslå, at der for landinspektør L var tvivl om skellets rette beliggenhed, således at han burde have inddraget klagerne, jf. bekendtgørelse om matrikulære arbejder¹ § 4, stk. 2.

Herefter frifindes landinspektør L.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Poul Moesgaard

¹ Dagældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder – BEK nr. 597 af 30/05/2018, og nugældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder – BEK nr. 148 af 19/02/2019