

Om fejl begået af tidligere indehaver af landinspektørfirma, der har ledt til hævnd

A og B's klage var foranlediget af en berigtigelse af skellet mod deres ejendom i 2019 udført af landinspektør L. De klagede over, at en tidligere indehaver af Landinspektørfirmaet R i 1989 skulle have begået en fejl, således at det i 2019 var nødvendigt for dem at afgive 103 m² af deres ejendom ved en ejendomsberigtigelse.

I forbindelse med en tilbygning til ejendommen i 1989 havde A og B rekvireret landinspektør M til at foretage en opmåling for at bekræfte rigtigheden af en situationsplan, som A og B selv havde udarbejdet. Senere i forbindelse med en tilbygning på naboejendommen i 2018, blev A og B informeret om, at der var en uoverensstemmelse. Efter henvendelse fra ejerne af naboejendommen foretog landinspektør L i 2019 en opmåling af skellet mellem klagerens ejendom og naboejendommen, hvor der blev konstateret en uoverensstemmelse mellem det matrikulære skel og ejendomsgrænsen på stedet.

Om dette udtalte Landinspektørnævnet bl.a. at klagen fremsat af A og B reelt vedrørte en opgave som disse i 1989 rekvirerede landinspektør M til at udføre. Yderligere bemærkedes det, at landinspektør L ikke havde deltaget i udførelsen af denne opgave, da hun først blev ansat i Landinspektørfirmaet R i 2004. Ligeledes bemærkedes det, at A og B den 7. marts 2019 underskrev en erklæring om ejendomsberigtigelse, og at der endvidere ikke var oplyst forhold vedrørende kontakten mellem landinspektør L og klagerne i forbindelse med ejendomsberigtigelsen, der for Landinspektørnævnet gav anledning til kritik af landinspektør L.

Nævnet fandt herefter, at landinspektør L ikke havde overtrådt god landinspektørskik i henhold til opgaven.

Landinspektørnævnet frifandt på denne baggrund landinspektør L.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0064/2019: A og B, ..., klager over Landinspektørfirmaet R, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 20. marts 2020 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 4. juli 2019 modtaget en klage fra A og B over Landinspektørfirmaet R.

A og B's klage er foranlediget af en berigtigelse af skellet mod deres ejendom matr.nr. 12bk. De klager navnlig over, at en tidligere indehaver af Landinspektørfirmaet R i 1989 skulle have begået en fejl, således at det i 2019 har været nødvendigt for dem at afgive 103 m² af ejendommen ved en ejendomsberigtigelse.

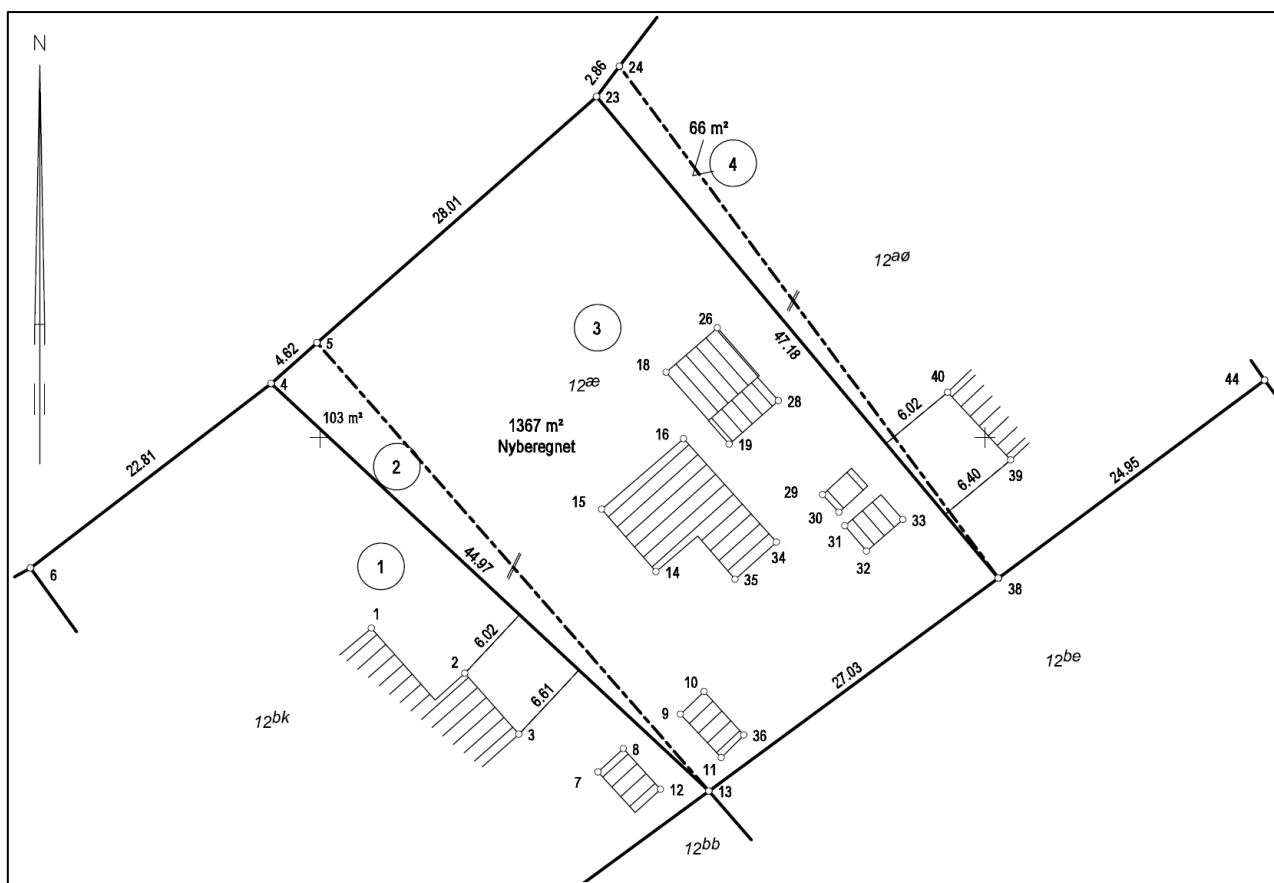
Sagens omstændigheder

Klagerne købte i 1986 ejendommen matr.nr. 12bk ..., beliggende X-vej 15, og de opførte i 1989 en tilbygning på ejendommen. De antog den daværende indehaver af Landinspektørfirmaet R til at foretage en opmåling med henblik på at bekræfte rigtigheden af en situationsplan, de forinden selv havde udarbejdet, og sikre, at afstandskravene til skel for den planlagte tilbygning var overholdt.

Efter at klagernes naboejendom, matr.nr. 12æ ..., i efteråret 2018 blev solgt, ønskede den nye ejer af naboejendommen at opføre en tilbygning, der overskred afstanden til ejendomsgrænsen mod klagernes ejendom. Kommunen kontaktede ejeren af matr.nr. 12æ ..., om uoverensstemmelsen, der herefter rettede henvendelse til Landinspektørfirmaet R for at få forholdet undersøgt.

Landinspektørfirmaet R foretog i februar 2019 en opmåling på ejendommene, matr.nr. 12æ, 12bk og 12aø ..., herunder af bygninger, hække og skelafmærkning, og konstaterede uoverensstemmelse mellem det matrikulære skel og ejendomsgrænsen på stedet, der fremtrådte som en hæk. Hun rettede telefonisk henvendelse til parterne i sagen og redegjorde for reglerne om hævd og mulighederne for ejendomsberigtigelse. Både klagerne og ejerne af matr.nr. 12æ ... underskrev herefter i marts 2019 en erklæring om, at de anerkendte hækken som skellet, og at matr.nr. 12æ ... således havde vundet hævd over 102 m² på klagernes ejendom.

Ejendomsberigtigelsen blev registreret hos Geodatastyrelsen den 12. juli 2019.



Figur: Udsnit af måleblad af 6. marts 2019 udarbejdet af landinspektør L

Parternes synspunkter

Landinspektør L har beskrevet, hvorledes hun kontaktede ejerne af matr.nr. 12bk og 12aø ..., og redegjorde for sine undersøgelser, og at alle ejerne tydeligvis havde opfattet hækkene som skel. Hun gjorde parterne i sagen opmærksomme på, at der ikke må aftales et vederlag mellem parterne som led i en berigtigelse. Hun mener ikke, at hun er ansvarlig for eventuelle fejl, som en tidligere indehaver af firmaet måtte have begået for 30 år siden.

Klagerne, A og B, har bl.a. anført, at de ikke kan forstå, at man kan vinde hævde, når det skyldes en fejl begået af en landinspektør i 1989. De forstår ikke, at der kun er kontrolleret til bagskellet i forbindelse med arbejdet i 1989, når matrikelkortet viser to målepunkter ud mod vejen.

Møde i nævnet

Den 21. januar 2020 afholdtes møde i nævnet, hvor klager B på vegne af klagerne og landinspektør L var mødt og havde lejlighed til at supplere deres skriftlige indlæg.

B oplyste, at han ikke var utilfreds med landinspektør L's arbejde, men derimod med det arbejde, som Landinspektørfirmaet R udførte i 1989. De købte ejendommen matr.nr. 12bk ... i 1986. Hækken mellem deres ejendom og matr.nr. 12æ, var der allerede, da de købte ejendommen i 1986. I 1989 ville de opføre en tilbygning, og de sendte derfor bygningstegninger til kommunen. De havde selv lavet en tegning, hvorefter der var omkring 6 meter fra den nye tilbygning til skellet mod matr.nr.12æ ..., men efter kommunens oplysninger var der kun omkring 4 meter til skellet. De kontaktede derfor i 1989 landinspektør M, som foretog en opmåling på deres ejendom. De bad landinspektør M om at bekræfte, at den tilbygning, som de søgte byggetilladelse til, var afsat som vist på den situationsplan, de selv havde udarbejdet, og således overholdt afstandskravet til skel.

I 2018 blev naboejendommen matr.nr. 12æ ..., solgt. De nye naboer ville gerne opføre en tilbygning ind mod skellet til dem. Naboerne henvendte sig derfor til dem med henblik på at få accept af den planlagte tilbygning blev opført i en afstand af mindre end 5 m fra skel. De oplyste over for naboerne, at de accepterede afstanden til skel. I den forbindelse gjorde kommunen opmærksom på, at skellet mellem matr.nr. 12bk og matr.nr. 12æ ..., ikke var placeret, således som grundejerne opfattede det. Naboerne rekvirerede derfor landinspektør L til at afsætte skellet. Som en følge af landinspektør L's skelafsætning kontaktede naboerne dem og oplyste, at en del af grunden registreret til matr.nr. 12bk ..., op mod hækken tilhørte naboerne. De var indstillet på at efterkomme naboernes ønske om at få dette registreret og fandt, at 150 kr. pr. m² måtte være en passende pris for det areal, som naboerne skulle overtage. Landinspektør L kontaktede dem imidlertid og oplyste, at naboerne havde vundet hævde på arealet, og at naboerne derfor ikke skulle betale for arealet.

Han kan ikke forstå, hvordan naboerne kan vinde hævde over arealet som en følge af en fejl begået af landinspektør M i 1989. Det er oven i købet en fejl, som han først for nylig er blevet klar over. Han skrev under på erklæringen om ejendomsberigtigelse, da han følte sig presset til dette. Han kunne jo ikke gøre noget, fordi naboerne havde vundet hævde.

Landinspektør L forklarede, at hun ikke i detaljer kan huske, hvad hun har oplyst over for A og B i den konkrete sag. Hun ved dog, at hun i sager som denne altid oplyser grundejerne om muligheden for en skelforretning, men også om, at en sådan kan være meget bekostelig.

Hvad landinspektør M præcist foretog sig for 30 år siden, ved hun ikke, men i forbindelse med hendes opmåling af skellet i 2019 var det tydeligt, at hækken mellem matr.nr. 12bk og matr.nr. 12æ ..., var placeret forkert i forhold til skellet. Hun ringede efter opmålingen til A og B og oplyste om sine fund og om reglerne om hævde og skelforretning. Inden hun sendte erklæringen om ejendomsberigtigelse til A og B, ringede hun igen til dem og oplyste om indholdet af erklæringen.

Hun beklagede, hvis A og B havde følt sig presset til at skrive under på erklæringen om ejendomsberigtigelse.

Landinspektørnævnet udtaler

A og B har klaget over Landinspektørfirmaet R. Efter formuleringen af klagen og B's redegørelse på mødet i nævnet lægger nævnet til grund, at klagen reelt angår en opgave, som A og B i 1989 bad landinspektør M, der dengang var ejer af landinspektørfirmaet, om at udføre. A og B anmodede i et brev af 9. juli 1989 landinspektør M om bl.a. at bekræfte, at en tilbygning, som A og B søgte byggetilladelse til, var afsat som vist på en situationsplan udarbejdet af dem selv. Landinspektør M udarbejdede herefter en situationsplan, der bekræftede, at bygningen overholdt afstandskravet til skellet.

Landinspektør L blev først ansat i landinspektørfirmaet i 2004 og blev medejer af firmaet i 2008. Fra 2012 har hun været enejer af firmaet. Hun deltog således ikke i at udføre opgaven i 1989 for A og B, og hun har allerede af den grund ikke overtrådt god landinspektørskik i relation til opgaven. Der er heller ikke andre oplysninger, som kan føre til, at hun ikke har overholdt god landinspektørskik i relation til denne opgave.

A og B underskrev den 7. marts 2019 en erklæring om ejendomsberigtigelse. Der er heller ikke oplyst forhold vedrørende den kontakt, der har været mellem landinspektør L og A og B om ejendomsberigtigelsen som følge af hævde, der giver nævnet anledning til kritik af landinspektør L. Nævnet frifinder derfor landinspektør L.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Poul Moesgaard