

Om en landinspektørs handlemåde i forbindelse med en arealoverførsel

Landinspektør L blev i 2017 rekvireret af K Kommune til at foretage en arealoverførsel fra klager A's ejendom til K Kommunes ejendom. Kommunen købte arealet af A til brug for etablering af et BMX-anlæg. I 2018 satte kommunen hegn op rundt om BMX-anlægget, og A opdagede i den forbindelse, at der efter hendes overbevisning var noget galt med skelafsætningen foretaget i 2017.

A fremsendte efterfølgende 11 klagepunkter til Landinspektørnævnet.

Klagepunkt 1-7 blev afvist, da nævnet ikke kunne tage stilling til, om landinspektøren havde afsat skellene korrekt. Klagepunkt 8 blev afvist, da nævnet ikke kunne konstatere nogen forskel mellem eller fejl ved to tinglysningsrids, som A havde modtaget bortset fra den forskel, at det ene rids var underskrevet af landinspektøren. Klagepunkt 9 blev afvist, da nævnet ikke kunne tage stilling til, hvorvidt Landinspektørfirmaet R bedriver en slags bankvirksomhed.

Klagepunkt 10 vedrørte erklæring om arealoverførsel, som A havde følt sig tvunget til at underskrive. Nævnet fandt, at A ikke havde bevist eller sandsynliggjort, at hun ikke frivilligt havde underskrevet erklæringen. Landinspektøren havde således ikke handlet i strid med god landinspektørsik på dette punkt, og han frifandtes derfor i forhold til klagepunktet.

Af klagepunkt 11 fremgik det, at der ifølge A den 22. oktober 2018 blev afsat yderligere skelpæle, selv om sagen var afsluttet i 2017, og at der derfor ikke burde være sket yderligere afmærkning i 2018. Landinspektøren oplyste, at han den 12. oktober 2018 foretog en skelafsætning på foranledning af K Kommune og orienterede A herom, og at de mødtes til en besigtigelse den 22. oktober 2018, hvor L uddybede fastlæggelsen af skellet. Nævnet fandt efter landinspektørens redegørelse ikke grundlag for kritik af ham, og han frifandtes derfor også på dette punkt.

Landinspektør L blev frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0063/2019: A, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 13. november 2020 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 7. juni 2019 modtaget en klage fra A over landinspektør L.

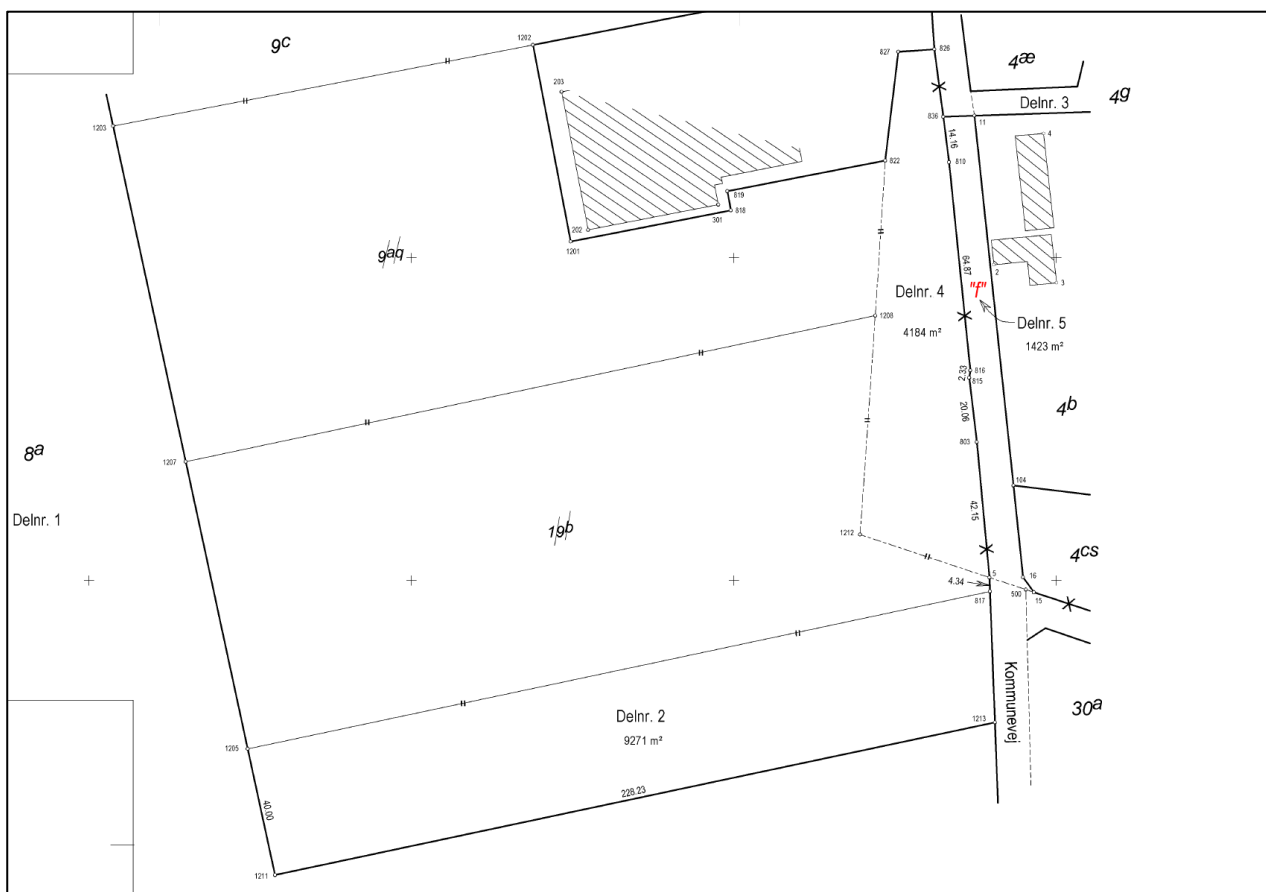
A klager over et matrikulært arbejde, som L har udført ved ejendommen matr.nr. 8a ..., beliggende X-vej 38, som A er medejer af. Hun klager over, at flere af skellene mod hendes ejendom med urette er blevet flyttet, at den offentlige vej, X-vej, matrikulært er blevet udvidet, at skelafsætningen er forkert, at hun har modtaget et tinglysningsrids med forkerte mål, at Landinspektørfirmaet R driver bankvirksomhed, og at der ikke er sket tilstrækkelig skelafmærkning før efter sagens afslutning.

Sagens omstændigheder

Landinspektør L blev i 2017 rekvireret af K Kommune til at udføre et matrikulært arbejde, som bl.a. indebærer en arealoverførsel fra A's ejendom, matr.nr. 8a ..., til K Kommunes ejendom, matr.nr. 9c smst. K Kommune købte arealet af A til brug for etablering af et BMX-anlæg.

I forbindelse med det matrikulære arbejde sendte Landinspektørfirmaet R, som landinspektør L er medejer af, den 28. juni 2017 et tinglysningsrids til A, der viste det areal, som K Kommune ville købe af A. Den 11. juli 2017 sendte Landinspektørfirmaet R en erklæring om arealoverførsel til A vedrørende arealet, som hun underskrev den 23. juli 2017. Landinspektørfirmaet R modtog den underskrevne erklæring den 24. juli 2017. Sagen blev registreret i Geodatastyrelsen den 6. november 2017.

Da kommunen i efteråret 2018 satte et hegn op rundt om BMX-anlægget, opdagede A, at der efter hendes overbevisning var noget galt med den skelafsætning, som landinspektør L havde foretaget i 2017. Hun tog kontakt til L, og de mødtes herefter til besigtigelse af skellet den 22. oktober 2018. Hun var efter mødet fortsat overbevist om, at skellet var forkert afsat.



Figur 1: Udsnit af måleblad af 29. juni 2017 udarbejdet af landinspektør L. Delnr. 2 arealoverføres fra A's ejendom, matr.nr. 8a ..., til K Kommunes ejendom, matr.nr. 9c smst.

Parternes synspunkter

Klager, A, har anført, at der ikke blev afsat skelpæle i 2017, og at hun derfor først opdagede, at der var noget galt med skelafsætningen i midten af oktober 2018, da kommunen fik opsat hegn rundt om BMX-anlægget.

A har som sine klagepunkter anført:

1. Skelmærke A er flyttet i flere retninger, ved vejen ca. 2 meter mod syd og ca. 1,5 meter mod vest og i den anden ende ca. 5 meter mod syd og ca. 2 meter mod vest. Det er ikke i overensstemmelse med forholdene på stedet.
2. Skelmærke B er flyttet ca. 1-1,5 meter væk fra vejen, idet landinspektør L ser ud til at have udvidet X-vejen fra ca. 8 meter til 10-11 meter og flyttet matrikelskellet tilsvarende.
3. Skelmærke C er forkert afsat som en konsekvens af, at skelmærke A og D er afsat forkert. Derudover ses ved hendes opmåling både mod syd og vest at være ca. 1 meter for meget mellem skelpælene.
4. Skelmærke D er flyttet og ikke i overensstemmelse med forholdene, idet de andre skel er flyttet. Dette ser også ud til at gælde hele vejen forbi boldbanerne, hvilket har bevirket, at der er opsat et ca. 100 meter langt metalhegn på min jord.
5. Skelmærke E er flyttet, hvilket landinspektør L selv oplyste ved den fælles besigtigelse den 22. november 2018, og hvilket klagers egen opmåling også har vist.
6. Skelmærke F ser ud til at være flyttet, idet vejen er afsat til 9,5-10 meter i stedet for 9 meter.
7. Skelmærke G er flyttet 1-1,5 meter, idet vejen er forkert afsat.
8. Tinglysningssridset af 28. juni 2017 havde forkerte mål, og efter dette blev påpeget over for landinspektør L, modtog klager den 17. januar 2019 et nyt rids, der ligeledes var dateret den 28. juni 2017.
9. Landinspektørfirmaet R bedriver en slags bankvirksomhed, idet de modtog købesummen og mod betaling sendte beløbet til klager, hvilket klager synes er en uheldig sammenblanding af interesser.
10. Klager følte sig presset til at underskrive erklæringen om arealoverførsel.
11. Ifølge klageren blev der på hendes foranledning den 22. oktober 2018 afsat yderligere skelpæle den 22. oktober 2018, selv om sagen var sluttet i 2017. Der burde ikke være sket yderligere afmærkning i 2018.

3. Skelmærke C er fastlagt i overensstemmelse med punkt 1 og 2 og det foreliggende kortmateriale modtaget fra K Kommune, som er klager bekendt.
4. Skelmærke D er fastlagt ud fra foreliggende måleblade og matrikelkort og i overensstemmelse med forholdene på stedet.
5. Skelmærke E er ikke flyttet, ikke berørt og ikke målsat på målebladet. Det aktuelle skel består af et forholdsvis bredt udyrket bælte. Der er i den aktuelle sag taget udgangspunkt i foreliggende måleblad for det nordfor liggende skel mellem matr.nr. 9aq og 9c.
6. Skelmærke F er ikke flyttet, ikke berørt og ikke målsat på målebladet.
7. Skelmærke G er ikke flyttet, ikke berørt og ikke målsat på målebladet.
8. Tinglysningssrids samt skøde er sendt i udkast til køber og sælger den 28. juni 2017, hvor ridset ikke var påtegnet. Den 27. juli 2017 er skødet med tilhørende og påtegnet rids tinglyst efter forudgående tiltrædelse af parterne. De to rids er identiske, når bortses fra, at det andet rids er underskrevet. Landinspektøren har ikke kendskab til, hvem der måtte have fremsendt et rids til klager den 17. januar 2019.
9. Den 28. juni 2017 blev klager anmodet om at oprette en deponeringskonto. Den 11. juli 2017 meddelte klagers bank, at der var oprettet en deponeringskonto. Den 13. juli 2017 meddelte køber, at der var sket deponering, hvilket klager fik oplyst i en mail af samme dato. Den 5. december 2017 fik klagers bank meddelelse om, at købesummen kunne frigives til klager, hvilket klager også fik oplysning om. Landinspektøren er uforstående over for påstanden om, at Landinspektørfirmaet R skulle bedrive en slags bankvirksomhed.
10. Landinspektøren er uforstående over for påstanden om, at klageren skulle være blevet presset til at underskrive erklæringen om arealoverførsel.
11. Landinspektøren har bl.a. anført, at denne ordentligt, redeligt og tålmodigt på flere møder med klager, bl.a. den 22. oktober 2018, har (forsøgt) at forklare og uddybe fastlæggelsen og afsætningen af skel og fremvise sammenhængen med det igangværende anlægsprojekt til BMX-bane.

Møde i nævnet

Den 21. september 2020 blev der afholdt møde i nævnet, hvor klager, A, var mødt og havde lejlighed til at supplere sine skriftlige indlæg. Landinspektør L var ikke mødt.

A oplyste, at hun lavede en aftale med K Kommune om salg af et 40 meter bredt areal fra sin ejendom matr.nr. 8a med henblik på anlæggelse af et BMX-anlæg. Hun besigtigede ikke arealet i fællesskab med kommunen, men fra kommunen modtog hun en kortskitse af 30. marts 2016, der viste det areal, som kommunen ønskede at overtage. Kommunen oplyste, at arealet ville blive målt op.

Hun følte sig presset til at underskrive erklæringen om arealoverførsel, da hun fik oplyst, at kommunen ikke kunne gå i gang med at anlægge BMX-anlægget, før hun havde skrevet under. Dette pres kom bl.a. til udtryk ved, at en medarbejder fra Landinspektørfirmaet R ringede til hende for at få hende til at skrive under. Hun følte, at hun skulle skrive under her og nu.

Da hun underskrev erklæringen om arealoverførsel i 2017, var hun ikke klar over, at skellene mod hendes ejendom allerede var blevet afmærket. Hun havde ikke set nogle nye afmærkninger af skellet ved sin ejendom i 2017. Hun vidste heller ikke, at skellene var blevet målt op. Hun mener ikke, at hun havde modtaget et måleblad, inden hun skrev under på erklæringen om arealoverførsel.

Det undrede hende, da kommunen gik i gang med anlægsarbejdet, idet de nye skel mod hendes ejendom ikke var blevet afmærket med skelpæle. Hun syntes, at det så forkert ud, men det var først, da kommunen opsatte hegn ved skellet mod hendes ejendom, at hun havde mulighed for at vurdere det. Hun foretog selv herefter målinger i marken og opdagede bl.a., at der ikke var lige langt mellem skellene i begge ender af ejendommen.

Hun henvendte sig til kommunen om, at der manglende skelpæle. Da hun ikke havde fået svar fra kommunen, kontaktede hun landinspektør L, som i oktober 2018 afsatte to skelpæle ved hendes ejendom.

Hun mødtes den 22. oktober 2018 med L ved hendes ejendom for at besigtige skellene. L oplyste, at han havde flyttet flere af skellene mod hendes ejendom, hvilket bl.a. skyldtes, at landmænd over tid ”arbejder” sig ind over andre folks jorder. Over for L gav hun udtryk for, at hun var uenig i skellenes placering, og at L ikke bare uden videre kunne flytte skellene mod hendes ejendom. Under den fælles besigtigelse foretog L en afmærkning af skelpunkt 1205, jf. hans måleblad af 29. juni 2017.

Hun er enig i, at der var en aftale om arealoverførsel af et 40 meter bredt areal til kommunen, men hun var ikke enig med L om udgangspunktet for, hvorfra de 40 meter skal måles.

Hun klager også over, at hun har modtaget to forskellige udgaver af tingslysningssridset, der viser det areal, som hun solgte til kommunen. Det ene af de to tingslysningssrids er underskrevet af L. Efter hendes opfattelse er der geometrisk uoverensstemmelse mellem ridsene.

Landinspektør L har udvidet den offentlige vej X-vej, som grænser op til hendes ejendom, ved at flytte på skellene langs vejen.

Hun oplyste, at L havde prøvet at bestikke hende i form af penge, og at han havde tilbudt hende et areal på 1 meter langs vejen.

Landinspektørnævnet udtaler

Landinspektørnævnet behandler klager over, at en praktiserende landinspektør eller en landinspektørassistent med beskikkelse ved udøvelsen af sin virksomhed har tilsidesat de pligter, som stillingen medfører, jf. § 9 a i landinspektørloven¹ og § 7 i bekendtgørelse om Landinspektørnævnet². Nævnets kompetence omfatter efter praksis også klager over forsømmelse ved udførelse af arbejder, som almindeligt og naturligt udføres af landinspektører.

Nævnet kan ikke tage stilling til, om en landinspektør har afsat et skel korrekt. Nævnet har således ikke kompetence til at behandle en klage over afsætning af skel. Nævnet afviser allerede derfor klagepunkterne 1-7, som vedrører klage over afsætning af skel. Nævnet har derfor ikke taget stilling til, om A i øvrigt ville have haft retlig interesse i at få behandlet alle punkterne.

Klagepunkt 8 vedrører en klage over to tingslysningssrids, som A angiver at have modtaget på to forskellige datoer. A har anført, at de to rids har samme datering, men at det første tingslysningssrids, som

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

² Bekendtgørelse om Landinspektørnævnet - BEK nr. 704 af 17/06/2013

hun modtog, havde forkerte mål – angiveligt ved sammenligning af dimensioner optaget med målestok. Nævnet forstår herefter klagepunktet således, at A mener, at ridset med urette er blevet ændret efterfølgende.

Nævnet har ikke kunnet konstatere nogen forskel mellem eller fejl ved de to rids bortset fra den forskel, at det ene rids – som forklaret af landinspektør L – er underskrevet af denne. Nævnet afviser derfor dette klagepunkt som åbenbart grundløst.

I klagepunkt 9 klager A over, at Landinspektørfirmaet R bedriver en slags bankvirksomhed. Det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til et sådant spørgsmål. Nævnet afviser allerede derfor dette klagepunkt.

Klagepunkt 10 vedrører erklæringen om arealoverførsel. Ved en gennemgang af sagen finder nævnet, at A ikke har bevist eller sandsynliggjort, at hun ikke frivilligt har underskrevet erklæringen. Nævnet bemærker, at hvis A havde haft behov for vejledning eller yderligere oplysninger i forbindelse med erklæringen, kunne hun inden sin underskrift på erklæringen have gjort landinspektøren opmærksom på dette. Landinspektør L har således ikke handlet i strid med god landinspektørskik på dette punkt, og han frifindes derfor i forhold til klagepunktet.

Landinspektøren har om klagepunkt 11 oplyst, at han den 12. oktober 2018 foretog en skelafsætning på foranledning af K Kommune og orienterede A herom, og at de mødtes til en besigtigelse den 22. oktober 2018, hvor han uddybede fastlæggelsen af skellet. Landinspektørenævnet finder efter landinspektørens redegørelse ikke grundlag for kritik af L, og han frifindes derfor også på dette punkt.

Thi bestemmes:

Klagepunkterne 1-9 afvises.

I øvrigt frifindes landinspektør L.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Poul Moesgaard