

Om en landinspektørs undersøgelser forud for afgivelse af erklæring om hævdt til blindt skel

I en matrikulær sag om ejendomsberigtigelse havde landinspektør L afgivet erklæring om, at han ikke fandt grund til at tvivle på rigtigheden af ejerens erklæring om hævds erhvervelse.

Geodatastyrelsen indklagede landinspektør L for ikke at have det fornødne grundlag for at afgive en erklæring om hævds erhvervelse efter bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 17, stk. 1, nr. 3, blandt andet fordi den nye ejendomsgrænse ikke var synlig i marken. Under behandlingen af klagen satte landinspektøren spørgsmålstegn ved nævnets og sekretariatets habilitet, da det var Geodatastyrelsen, der havde indgivet klagen. Nævnet har redegjort for, hvorfor nævnet og sekretariatet ikke var inhabile.

Nævnet udtalte, at landinspektør L's ansvar blandt andet indebar en pligt til at undersøge, om der var forhold, der kunne rejse tvivl om eller modsige parternes erklæring, og i givet fald foretage nærmere undersøgelser til sikring af, at betingelserne for hævdt er opfyldt.

Nævnet fandt – uanset de strenge krav, der må stilles med hensyn til erklæring om hævds erhvervelse til et blindt skel – efter landinspektør L's forklaring ikke tilstrækkeligt grundlag for at udtale kritik af hans undersøgelser i forbindelse med afgivelse af erklæring om hævdt.

Landinspektør L blev frifundet.

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0069/2019: Geodatastyrelsen, ..., klager over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 22. april 2020 følgende

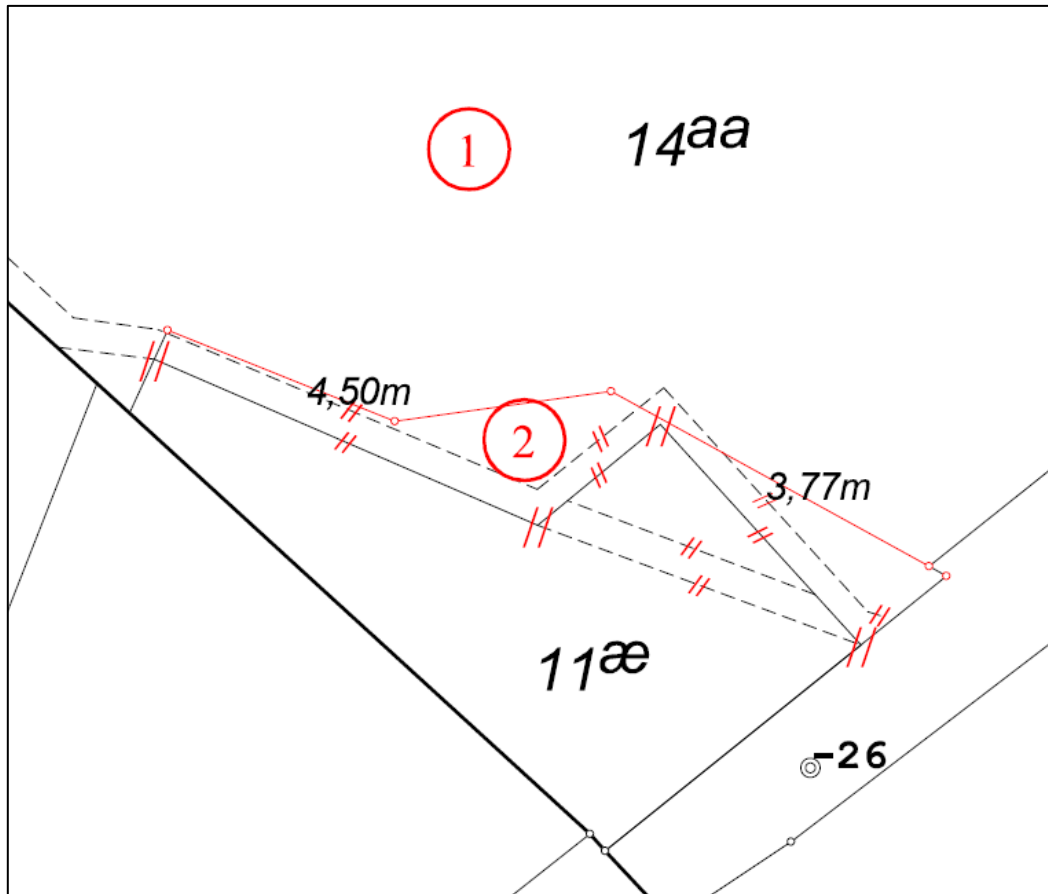
KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 11. oktober 2019 modtaget en klage fra Geodatastyrelsen over landinspektør L.

Geodatastyrelsens klage vedrører en matrikulær sag om berigtigelse af skellet mellem ejendommene matr.nr. 11æ ... og 14aa samme sted. Geodatastyrelsen har gjort gældende, at landinspektøren ikke havde det fornødne grundlag for at afgive en erklæring om hævds erhvervelse i medfør af § 17, stk. 1, nr. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

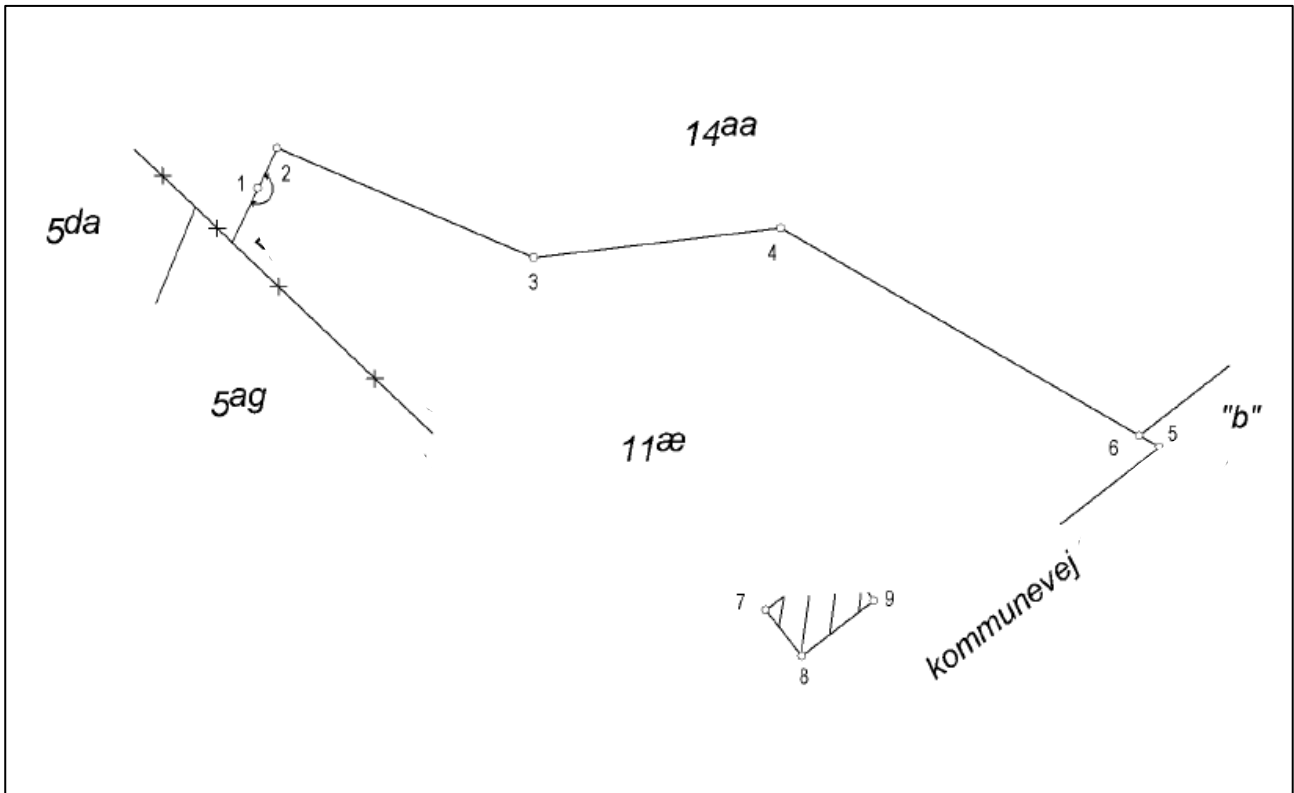
Sagens omstændigheder

Landinspektør L indsendte den 7. august 2018 en matrikulær sag om berigtigelse af skellet mellem matr.nr. 11æ og 14aa, begge ... til registrering hos Geodatastyrelsen. Landinspektøren havde i forbindelse med sagen afgivet en erklæring i medfør af § 17, stk. 1, nr. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, hvorefter landinspektøren ikke fandt grund til at tvivle på hævds erhvervelsen. Det område, der ifølge landinspektørens erklæring er vundet hævdt på, udgør 852 m², som overføres fra matr.nr. 14aa ... til matr.nr. 11æ samme sted. Området er vist som delnr. 2 på figur nr. 1 og fremtræder ikke med en tydelig brugsgrænse i marken.



Figur nr. 1: Udsnit af ændringskort af 13. juli 2018 udarbejdet af landinspektør L.

Det fremgår af sagen, at landinspektør L forud for sin fremsendelse af sagen til styrelsen havde afholdt et møde i juli 2018 med de involverede grundejere på stedet. Ejeren, D, af matr.nr. 11æ, der har haft ejendommen i besiddelse siden 1970, oplyste over for landinspektøren, at han siden 70'erne havde haft en aftale med den tidligere ejer af matr.nr. 14aa om at benytte et areal på dette matrikelnummer til køkkenhave. Herefter påviste D landinspektøren den grænse, der fandtes før det tidspunkt, hvor arealet ifølge aftalen blev taget i brug. Denne grænse, som udgør strækningen mellem punktnr. 3 og 4 på målebladet på figur nr. 2, blev herefter genstand for afgrænsning af den foretagne ejendomsberigtigelse.



Figur nr. 2: Udsnit af måleblad af 13. juli 2018 udarbejdet af landinspektør L

Geodatastyrelsen blev imidlertid i forbindelse med revision af sagen opmærksom på, at denne del af den ændrede ejendomsgrænse mellem ejendommene (strækningen mellem punktnr. 3 og 4 på figur nr. 2) ikke fremtrådte som en klar og entydig brugsgrænse mellem ejendommene. Der fremtrådte således ikke i nyere luftfotos (tilbage fra 1990'erne) en tydelig brugsgrænse, der var sammenfaldende med hævdsgrænsen.

I breve af 1. maj og 12. juli 2019 bad Geodatastyrelsen derfor landinspektør L om at redegøre nærmere for sine overvejelser i forbindelse med fastlæggelse af skellet for berigtigelsen henholdsvis om at redegøre nærmere for sine undersøgelser i den konkrete sag. Landinspektøren har besvaret henvendelserne ved breve af 20. maj 2019 og 16. september 2019.



Figur nr. 3: Uddrag af skrivelse fra Geodatastyrelsen, skel som slettes er vist med rødt.

Parternes synspunkter

Landinspektør L har oplyst, at han forud for mødet med parterne i juli 2018 havde undersøgt matrikelkortet, herunder ældre matrikelkort, og MAO (Geodatastyrelsens Matrikulære Arkivalier Online) for eventuelle relevante målinger/måleblade samt gennemset luftfotos fra forskellige årgange. Dette materiale har dannet grundlag for hans vurdering af sagen. Han har således ikke alene baseret sin erklæring på parternes udtalelser, men det er korrekt, at fastlæggelsen af grænsen på strækningen mellem punktnr. 3 og 4 på målebladet alene er baseret på disse udtalelser. Han var ikke i tvivl om, at der var tale om hævde, og han fandt grundlag for afmærkning af hævdsgrænsen efter en vurdering af udtalelserne og parternes troværdighed. Han har foretaget de undersøgelser, der var mulige.

Geodatastyrelsen har bl.a. anført, at landinspektør L ikke har konkretiseret, hvilke andre forhold end parternes udtalelser, som han har lagt vægt på, der kunne bekræfte hævde til den fastlagte grænse. Det må anses for usædvanligt, at der vindes hævde til en brugsgrænse, som ikke er synlig i marken og ikke fremtræder på ældre eller nyere ortofotos. Det er kun ejeren af matr.nr. 11æ, som har kunnet forklare om den aftalte brugsgrænse, da ejeren af matr.nr. 14aa først erhvervede ejendommen i 2017, og forklaringen afgivet af ejeren af matr.nr. 11æ er uklar. Der må ved afgivelse af en erklæring om hævds-erhvervelse i medfør af § 17, stk. 1, nr. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder i tilfælde, hvor brugsgrænsen ikke er synlig i marken, gælde en udvidet undersøgelsespligt, og landinspektøren har forsømt denne pligt. Der var en sådan tvivl om grundlaget for landinspektørens hævds-erklæring, at han har overtrådt god landinspektørskik.

Møde i nævnet

Den 21. januar 2020 afholdtes møde i nævnet, hvor klager, Geodatastyrelsen, repræsenteret ved B og C, og landinspektør L var mødt og havde lejlighed til at supplere deres skriftlige indlæg.

Landinspektør L forklarede, at han blev uddannet landinspektør i 1980'erne og fik sin beskikkelse efterfølgende. Han er meget berørt af klagen over ham, idet han aldrig har været indklaget for nævnet tidligere.

På opfordring fra sin advokat spurgte han, om nævnsmedlemmet, der er direktør for Geodatastyrelsen, kan deltage i behandlingen af sagen, når Geodatastyrelsen er klager, og om det giver et habilitetsproblem, at nævnssekretariatet består af ansatte i Geodatastyrelsen.

Om sagen oplyste han, at han blev rekvireret af ejeren af matr.nr. 11æ ... til at foretage en afsætning af skellet mod matr.nr. 14aa af ejeren af matr.nr. 11æ smst. Han husker ikke præcist formuleringen af opgaven og havde ikke gjort et telefonnotat. Ofte anvender kunderne alligevel ikke fagterminologien. Så vidt han husker, var baggrunden for henvendelsen, at rekvirenten overvejede at sælge sin ejendom. Allerede under telefonsamtalen undersøgte han, om der fandtes gamle mål til de pågældende skel. Han forsøgte at afdække, om der var en nabokonflikt, således at han undgik at blive inhabil, hvis det skulle blive aktuelt at indkalde til skelforretning. Umiddelbart var der dog intet, der indikerede, at der kunne være en konflikt, og han oplyste derfor rekvirenten om, at det var nødvendigt at inddrage naboen i forbindelse med en skelafmærkning.

Han mødtes med ejerne af de to ejendomme den 4. juli 2018. Han havde medbragt en række luftfotos fra henholdsvis 1995, 1999 og 2017 til mødet. På mødet foretog han en besigtigelse af forholdene på stedet, idet han sammen med ejerne gennemgik de eksisterende grænser på stedet. Hovedparten af skelstrækningen på stedet fremtrådte med synlige grænser. Da de kom til arealet med køkkenhaven, strækningen mellem punkt 3 og 4 på målebladet i sagen, var der ikke en synlig ejendomsgrænse på stedet. Ejerne af matr.nr. 11æ oplyste, at de siden midten af 1970'erne havde haft en aftale med de tidligere ejere af matr.nr. 14aa om at benytte hele arealet til køkkenhave, og at det var baggrunden for, at arealet så ens ud på begge sider af det nye skel. Han bad på den baggrund ejerne vise, hvor grænsen gik, før hele arealet blev inddraget til køkkenhave. Han understregede, at han anså det for vigtige, at ejerne fik mulighed for at redegøre for forholdene, uden at han lagde ord i munden på dem.

Han foretog siden en række undersøgelser for at efterprøve ejernes oplysninger. Han undersøgte således MAO for eventuelle opmålingsdokumenter og de historiske matrikelkort, og om der var tinglyst aftaler. Dette supplerede han med udtræk fra OIS (Den Offentlige Informationsserver), en vejmåling fra 1991 og et måleblad fra en arealoverførsel i 1972.

Han mente at kunne tillægge oplysningerne fra ejerne af matr.nr. 11æ om indholdet af den gamle aftale stor betydning, da ejerne af matr.nr. 11æ ville have været bedre stillet, hvis de ikke havde oplyst om aftalen. Han fandt således ikke grund til at betvivle, at ejerne af matr.nr. 11æ i hævdstid havde anvendt det areal, der efter hans erklæring er vundet hævd på. På den baggrund sendte han den 12. juli 2019 erklæringer ud til parterne for at indhente deres underskrifter på dokumenterne. Han tænkte efter omstændighederne ikke på, at det var et problem, at han hævdslagde en grænse, der ikke var synlig i marken. Han kan ikke huske, om han har oplevet i andre sager at fastlægge et skel uden synlig grænse.

Det var svært at undersøge mere, end han gjorde, når der ikke findes en nedskrevet aftale. Der var intet, som tydede på, at det skulle forholde sig anderledes, end han havde fået oplyst. Han lagde vægt på, at parterne virkede troværdige, og at de svarede direkte på hans spørgsmål. Han var også i den konkrete sag opmærksom på, at berigtigelse ikke blev anvendt for at omgå reglerne. Ejerne kendte slet ikke begrebet berigtigelse. Tanken om, at parterne skulle forsøge at snyde ham eller have en anden dagsorden end blot at få skellet afmærket, faldt ham overhovedet ikke ind. Han fandt ingen grund til at kriminalisere sig selv for et arealoverførselsgebyr.

Geodatastyrelsen oplyste, at en erklæring i medfør af bekendtgørelsen om matrikulære arbejder § 17, stk. 1, nr. 3, efter styrelsens opfattelse kun bør afgives, når den støttes af objektive data, og således ikke kan baseres alene på parternes oplysninger.

Der er afgørende forskel på de retlige konsekvenser af at foretage en arealoverførsel og en ejendomsberigtigelse. Det vil ofte være en fordel for parterne, at der sker ejendomsberigtigelse frem for arealoverførsel. Det er derfor, at lovgivningen indeholder et krav om en erklæring fra en landinspektør for at få registreret en ejendomsberigtigelse. For en ejendomsberigtigelse gælder således generelt, at der sker registrering af en allerede eksisterende grænse. Ved en arealoverførsel skal der tinglyses et overdragelsesdokument, foretages høring af myndigheder, betales ekspeditionsgebyrer mv. Da dette ikke gælder en ejendomsberigtigelse, kan parterne have en økonomisk fordel ved en ejendomsberigtigelse frem for en arealoverførsel.

I den konkrete sag blev der fastlagt en grænse, som ikke var synlig i marken. Landinspektøren har forklaret, at han lagde vægt på ejernes forklaring, men der var intet, der dokumenterede forklaringen. Der fandtes ikke et skriftligt dokument, og det var kun den ene ejer, der kendte aftalens indhold. Styrelsen var overrasket over beliggenheden af arealet, hvortil ejeren af matr.nr. 11æ skulle have haft brugsret, idet den lå som en selvstændig ”ø”. Efter styrelsens opfattelse skal grundlaget være stærkere, for at der kan afgives erklæring om hævds erhvervelse.

Idet der ikke var noget objektivt, der støttede ejernes forklaring, virker det mere sandsynligt, at ejerne havde delt arealet mellem sig som led i en aftale. Det virkede for styrelsen påfaldende, at ejerne skulle have lavet aftale om brugsretten til et areal, som ikke grænser op til den ejendom, der benyttede arealet. Efter styrelsens opfattelse kan parternes forklaring alene ikke danne grundlag for en ejendomsberigtigelse. Styrelsen mener samlet set ikke, at landinspektøren har fremlagt dokumentation for, at der var grundlag for at afgive en erklæring. Man kan ikke forlige sig til skellets rette beliggenhed, jf. også vejledning om matrikulære arbejder afsnit 13.2.4. Skønsmarginen for, hvornår der kan afgives en erklæring om hævds erhvervelse, er konkret overskredet.

Der er endvidere omstændigheder i sagen, som efter styrelsens opfattelse burde have fået landinspektøren til at afholde sig fra at afgive erklæring. Landinspektøren har ikke foretaget en tilstrækkelig undersøgelse til at kunne afgive erklæring om hævds erhvervelse.

Nævnets formand oplyste, at det følger af bekendtgørelsen om Landinspektørnævnet, at Geodatastyrelsen skal være repræsenteret i nævnet, for at nævnet er beslutningsdygtigt. Hvis Pia Dahl Højgaard, som er direktør for styrelsen, ikke kan medvirke i en sag, vil hendes stedfortræder, der efter bekendtgørelsen også skal være en landinspektør ansat i styrelsen, blive indkaldt. Han oplyste, at det på den baggrund er nævnets vurdering, at det forhold, at Pia Dahl Højgaard er direktør i Geodatastyrelsen, ikke gør hende inhabil, når Geodatastyrelsen er klager.

Landinspektørnævnet udtaler

Uanset om klagefristen på 1 år i bekendtgørelse om Landinspektørnævnet¹ § 7, stk. 4, måtte være overskredet, finder Landinspektørnævnet, at omstændighederne taler for, at klagen bliver behandlet, da den er af principiel karakter.

Det fremgår af § 1 i bekendtgørelse om Landinspektørnævnet, at nævnet består af 3 medlemmer, hvoraf det ene medlem skal være en landinspektør, der er ansat i Geodatastyrelsen. Efter bekendtgørelsens § 2 udpeges vedkommende efter indstilling fra Geodatastyrelsen. Bestemmelsen må anses for begrundet i, at Geodatastyrelsen varetager opgaver og administrative beføjelser ifølge lov om landinspektørvirksomhed², jf. § 6 i bekendtgørelse om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Geodatastyrelsen³, og således er den fagansvarlige myndighed på området. Efter bekendtgørelsens § 12 skal nævnet være fuldtalligt under rådslagning og afgørelse af sagen. I et tilfælde, hvor en klage over en landinspektør er indbragt for Landinspektørnævnet af Geodatastyrelsen, er det medlem af nævnet, som er ansat i og udpeget efter indstilling fra styrelsen, ikke inhabil, allerede fordi nævnet ville miste sin beslutningsdygtighed, hvis det pågældende medlem ikke deltog i behandling af sagen, jf. forvaltningslovens⁴ § 4, stk. 2, sammenholdt med § 12, stk. 1, i bekendtgørelse om Landinspektørnævnet.

Det fremgår af § 2, stk. 5, at Geodatastyrelsen udpeger en eller flere sekretærer for Landinspektørnævnet. Sekretærerne har ikke selvstændig beslutningskompetence på vegne af nævnet og udfører i øvrigt deres sekretariatsopgaver for Landinspektørnævnet under nævnets instruktion og uafhængigt af Geodatastyrelsen. Allerede på den baggrund er sekretærerne ikke inhabile ved behandlingen af en klage over en landinspektør indbragt af Geodatastyrelsen.

Af udstykningslovens⁵ § 9 fremgår:

”Ved ejendomsberigtigelse forstås i denne lov, at det registreres i matriklen, at 1) en ejendoms afgrænsning er ændret som følge af hævds erhvervelse...”

Af bekendtgørelse om matrikulære arbejder⁶ § 17, stk. 1 og 3, fremgår:

”Før ejendomsberigtigelse som følge af hævds erhvervelse over et tilgrænsende areal skal der for Geodatastyrelsen foreligge 1) erklæring fra ejerne af begge berørte ejendomme om, at ændringen af ejendommenes afgrænsning skyldes hævde, og at de enten har påvist landinspektøren det skel mellem deres ejendomme, som de anser for det gældende, eller er enige om, at hævden er vundet over den tilgrænsende samlede faste ejendom i dens helhed, ... 3) erklæring fra landinspektøren om, at landinspektøren ikke finder grund til at tvivle på, at der er tale om hævds erhvervelse”

Det er videre anført i vejledning om matrikulære arbejder⁷ punkt 13.2.4.:

”Kravet om landinspektørerklæring efter § 17, stk. 1, nr. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder skyldes et ønske om at holde forandringer ved ejendomsberigtigelse adskilt fra forandringer, der skal ordnes ved arealoverførsel, og hvor der skal tages hensyn til pantehæftelser og servitutrettigheder.

¹ Bekendtgørelse om Landinspektørnævnet - BEK nr. 704 af 17/06/2013

² Bekendtgørelse af lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr. 680 af 17/06/2013

³ Bekendtgørelse om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Geodatastyrelsen - BEK nr. 146 af 17/02/2019

⁴ Bekendtgørelse af forvaltningsloven - LBK nr. 433 af 22/04/2014

⁵ Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen - LBK nr. 769 af 07/06/2018

⁶ Bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 148 af 19/02/2019

⁷ Vejledning om matrikulære arbejder - VEJL nr. 46 af 18/04/2001

Ejendomsberigtigelse forudsætter som nævnt, at der gennem mindst 20 år er udøvet en stadig og effektiv råden over arealet. Landinspektøren må undersøge, om der er forhold, der modsiger hævden, og om nødvendigt foretage supplerende undersøgelser, f.eks. på grundlag af oplysninger fra tidligere ejere, brugere og naboer, ældre kortmateriale eller flyfotos...

Landinspektørnævnet finder efter formålet med reglerne om ejendomsberigtigelse, således som det også er kommet til udtryk i vejledningen om matrikulære arbejder, at en landinspektør ved afgivelse af erklæring om hævds erhvervelse efter § 17, stk. 1, nr. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder generelt har en særlig pligt til at sikre sig, at den ejendomsafgrænsning, som parterne i enighed har angivet, er korrekt. Ansvarer indebærer blandt andet en pligt til at undersøge, om der foreligger forhold, som kan rejse tvivl om/modsige parternes erklæring, og i givet fald foretage nærmere undersøgelser til sikring af, at betingelserne for hævde er opfyldt.

Ved ejendomsberigtigelsen fik ejendommen matr.nr. 11æ ..., tillagt 852 m² af matr.nr. 14aa ..., som følge af hævde. Klagen angår den del af berigtigelsen, som går fra punktnr. 3 til 4 på målebladet, der i marken fremtræder som et blindt skel.



Figur nr. 4: Uddrag af skrivelse fra Geodatastyrelsen – suppleret med punktnr. fra måleblad.

Landinspektøren har forklaret, at han afgav sin erklæring på baggrund af en henvendelse fra ejeren af matr.nr. 11æ, som ønskede en afsætning af skellet mod matr.nr. 14aa. Landinspektøren havde efter sin forklaring forud for mødet med ejerne undersøgt luftfotos fra 1995, 1999 og 2017, som han medbragte til mødet i marken. Han har forklaret, at han endvidere havde gennemgået matrikelkortet, herunder historiske matrikelkort, fremfundet måleoplysninger i MAO og søgt i Tingbogen og OIS. Han

havde i den forbindelse blandt andet fundet et måleblad, der var blevet udarbejdet i forbindelse med en arealoverførsel mellem ejendommene i 1972. Han fandt ingen dokumenter om relevante forhold i Tingbogen. Ved besigtigelsen på stedet konstaterede han et firkantet areal nord for matr.nr. 11æ, som havde været anvendt af ejerne af denne ejendom. Herom forklarede ejerne, at ejeren af matr.nr. 11æ efter aftale havde anvendt en del af arealet (den nordligt liggende trekant) sammen med den sydlige trekant som en samlet køkkenhave. Landinspektøren oplyste efter sin forklaring herefter ejerne om, at der ikke kunne vindes hævde på et areal, som en ejer havde rådet over efter aftale. Ejeren af matr.nr. 11æ anviste herefter den fastlagte grænse mellem punktnr. 3 og 4 som den grænse, der eksisterede på aftaletidspunktet, hvilket ejeren af matr.nr. 14aa ikke havde bemærkninger til.

Landinspektøren har videre forklaret, at han på den baggrund ikke fandt grund til at betvivle, at der havde været ejers råden syd for den anviste grænse mellem punkt 3 og 4, og at hævdsvilkårene i øvrigt var opfyldt. Han fandt i den forbindelse parternes forklaringer troværdige, blandt andet fordi ejeren af matr.nr. 11æ oplyste, at han havde rådet over en del af køkkenhaven efter aftale med den retmæssige ejer, hvilket betød, at han ikke havde vundet hævde på dette areal. Han lagde også vægt på, at parterne selv anviste den præcise ejendomsgrænse, og det gav ham derfor ikke anledning til tvivl, at de anviste et blindt skel som ejendomsgrænse. Han fandt herefter grundlag for at afgive erklæring i henhold til § 17, stk. 1, nr. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Landinspektørnævnet bemærker, at en landinspektørerklæring i medfør af § 17, stk. 1 nr. 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder vedrørende en ejendomsgrænse med et skel, der ikke fremtræder synligt i marken (blindt skel), må forudsætte, at landinspektøren har udfoldet alle tænkelige bestræbelser på at klarlægge, om der foreligger forhold, der kan rejse tvivl om/modsige hævden, og at han således ikke har forsømt at undersøge forhold, som muligt kunne rejse en sådan tvivl. Dette skal også ses i lyset af, at landinspektøren står som garant for, at det er den rigtige ejendomsgrænse, som bliver registreret i matriklen.

Efter landinspektør L's forklaring blev han ikke rekvireret til at foretage en ejendomsberigtigelse, men alene til at afsætte skellet. Landinspektøren foretog sædvanlige undersøgelser af ejendommenes forhold og har forklaret, at parterne meget troværdigt påviste ham den præcise beliggenhed af det skel, som var gældende på det tidspunkt, hvor de daværende ejere af de to ejendomme indgik aftale om brug af arealet til køkkenhave. Han foretog undersøgelse af luftfotos og andre forhold og fandt ikke noget, der gav anledning til at rejse tvivl om hævden. Landinspektørnævnet finder på den baggrund - uanset de strenge krav, der som anført må stilles med hensyn til en erklæring om hævdserhvervelse til et blindt skel - efter landinspektørens forklaring ikke tilstrækkelig grund til at udtale kritik af hans undersøgelser i forbindelse med afgivelse af erklæringen om hævde.

Herefter frifindes landinspektør L.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Poul Moesgaard