

Skeltvister – forebyggelse og løsning

Tanja L. Skovsgaard og Torben Juulsager

Tanja L. Skovsgaard and Torben Juulsager: Boundary disputes – prevention and resolutions

KART OG PLAN, Vol. 72, pp. 216–220, P.O.B. 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278

Danish practicing Licensed Surveyors are private operators with specific training and authorisation. The private Licensed Surveyor holds an exclusive right to determine the position of new and existing property boundary lines. In this capacity they play a key role in both the prevention of boundary disputes and in the resolution of boundary disputes.

Disputes are prevented by securing thorough documentation and acceptance from property owners when defining new boundaries. There are two methods of resolving boundary disputes – either by the simpler procedure called «skelafsætning» or by the more elaborate procedure called «skelforretning». «Skelforretning» is required procedure before any litigation over property boundary lines can begin.

In the majority of Danish boundary disputes the primary legal issue is the acknowledgement of prescriptive rights. As a result the main focus of the Licensed Surveyor is on any discrepancy between the actual situation in the field on one hand and the original agreements and official land surveys on the other. Any discrepancy must be investigated and clarified by the property owners before a ruling is made.

Key words: Boundary disputes, Danish practicing Licensed Surveyor

Tanja L. Skovsgaard: PhD fellow, Lautrupvang 1, Building A, 265 DK-2750 Ballerup. E-mail: tansk@plan.aau.dk

Torben Juulsager: Landinspektør, Nupark 51, DK-7500 Holstebro. E-mail: tgj@geopartner.dk

Den praktiserende landinspektør spiller en central rolle i forbindelse med konfliktløsning og konfliktforebyggelse af skeltvister. Landinspektøren kan konfliktforebygge gennem rådgivning og aftaleudarbejdelse inden for skelforhold, ejerforhold, vejret, naboret og andre brugsrettigheder. Ved konfliktløsning er landinspektøren dog begrænset i sine virkemidler, idet landinspektøren alene kan træffe beslutninger og afgørelser vedrørende ejendomsgrænsens beliggenhed.

Den danske landinspektørs rolle i den matrikulære proces

Matriklen er en basal del af det danske forvaltningsgrundlag og er som sådan et af flere ressortmæssigt adskilte ejendomsregistre. Matrikelbetegnelse og matrikelkortets koordinater distribueres som referencedata for de øvrige ejendomsregistre. Matriklen består af tre hovedelementer: Matrikelregister, matrikelkort og matrikelarkiv. Matrikelarkivet indeholder bl.a. måldokumentation og grundejeres aftaler om skellets beliggenhed. Matrikelvæsenet inkluderer desuden lovgivning, der bl.a. sikrer sammenhæng med den dan-

ske arealforvaltning og øvrige ejendomsregistrering.

Arbejdsopgaverne forbundet med matriklen sker i en «Offentlig Privat Samarbejdsmodel». Kort & Matrikelstyrelsen under Miljøministeriet er ressortmyndighed for det danske matrikelvæsen og som sådan ansvarlig for lovgivning, lovforklaring, kontrol af samt registrering og arkivering af de matrikulære ændringer. Den privat praktiserende landinspektører er ansvarlig for at udarbejde matrikulære sager og har som sådan den direkte kontakt med berørte grundejere.

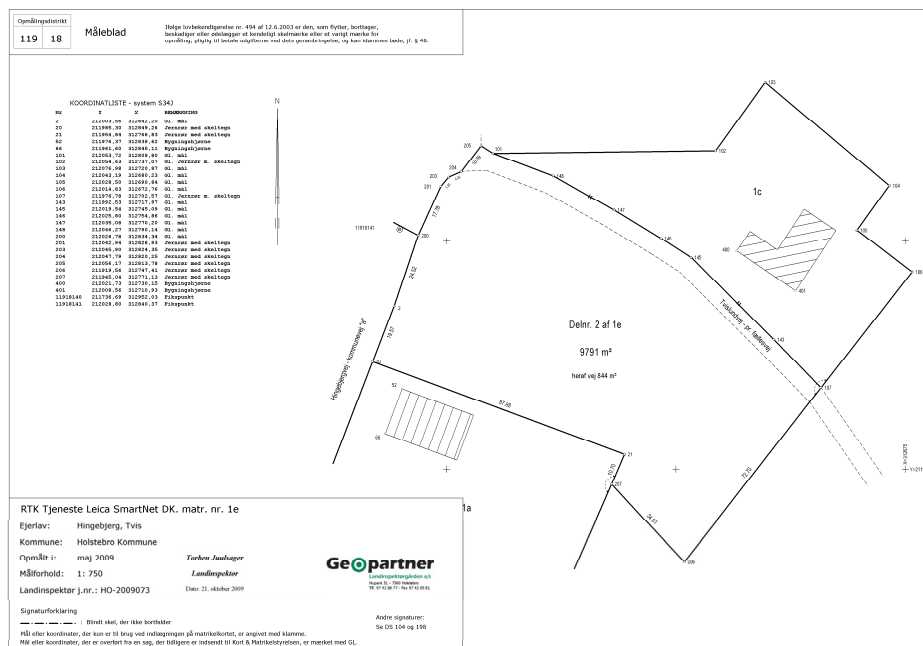
Der er krav om beskikkelse for at måtte udføre matrikulært arbejde. Beskikkelsen opnås på baggrund af gennemført kandidatuddannelse som landinspektør efterfulgt af samlet tre års matrikulært arbejde under ledelse af en praktiserende landinspektør. De privat praktiserende landinspektører har eneret på at udføre matrikulære arbejder, herunder de for denne artikel centrale opgaver: Fastlæggelse af nye skel, skelafsætning og skelforretninger.



Fastlæggelse af nye skel

Fastlæggelse af nye skel sker i forbindelse med matrikulære sager, f.eks. udstykning eller arealoverførsel. I lovgivningen er der ingen processuelle krav til partsinddragelsen. I praksis sker processen typisk ved, at landinspektør og rekvirent (grundejer) mødes til en besigtigelse på stedet for sammen at vurdere den optimale placering af nye skel under hensyntagen til såvel fremtidig anvendelse som eventuelle privatretlige og offentligretlige bindinger. Landinspektøren sikrer, at fornøden dokumentation for skellets beliggenhed – måleblad, hjemmel og erklæring – foreligger. Matrikelmyndigheden foretager en kontrol heraf før registrering af de nye skel i matriklen.

Lovgivningens krav om partsinddragelsen knytter sig til aftalegrundlaget. Aftaler skal dokumenteres ved erklæringer fra ejerne af de berørte ejendomme, hvor skellet godkendes. Erklæringen henviser typisk til et vedlagt måleblad. Målebladet er et kortbilag, der dokumenterer skellets beliggenhed, afmærkning og eventuelle fysiske udsutrækning. Det skal kunne anvendes som udgangspunkt for en præcis fastlæggelse og afsætning af skel. Målingen og dermed målebladet skal omfatte eksisterende (dvs. gamle) skelmærker samt faste terrængenstande, f.eks. bygningshjørner. Sidstnævnte har til formål at gøre genafsætningen enklere og bidrager desuden til, at grundejere har bedre mulighed for at forstå målebladet.



I sager, hvor et nyt skel opstår ved overdragelse af et delareal fra en anden ejendom, skal der udover erklæring om skel udfærdiges et overdragelsesdokument. Det vil ofte være landinspektøren, der udarbejder denne aftale, alternativt inddrages en advokat.

Des mere entydigt skellet er defineret og dokumenteret, des bedre grundlag er der for, at også fremtidige grundejere har en klar fornemmelse af, hvor grænserne for deres

ejendom går. Som sådan er arbejdet hermed af stor betydning for at forebygge fremtidige skelkonflikter.

Målingen til såvel nye som eksisterende skel lægger landinspektøren ind i det digitale matrikelkort. Herved forbedres det digitale matrikelkort successivt. Denne forbedring af matrikelkortet bidrager til at forebygge de misforståelser, der kan opstå om skellets beliggenhed, f.eks. når unøjagtige områder i

matrikelkortet sammenstilles med ortofoto eller tekniske kort. Som sådan indeholder denne lidt skjulte del af landinspektørens arbejde også en væsentlig konfliktforebyggelse.

Fastlæggelse af eksisterende skel

Fastlæggelse af eksisterende ejendomsgrænsers beliggenhed i marken sker både i sager med konflikt og uklare ejendomsgrænser, og i sager helt uden konflikt. Sidstnævnte sker f.eks. for at erstatte tabt gået skelafmærkning, eller når et nyt skel «skydes ind» i et eksisterende skel. Disse former for fastlæggelse af skel kaldes skelafsætning.

Landinspektøren skal som udgangspunkt afsætte eksisterende skel på baggrund af matriklens oplysninger, enten ved hjælp af mål (typisk mål på måleblade), eller i de sjældne tilfælde, hvor der ingen mål er, på baggrund af matrikelkortet. Det er dog et krav, at skelafsætningen inkluderer en vurdering af, om den fysiske grænse i marken er i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellet. Findes denne overensstemmelse ikke, skal landinspektøren søge

forholdet oplyst, inden skellet kan fastlægges endeligt og afmærkes.

Især reglerne om ejendomshævd må tages i betragtning. Heraf følger, at der kan vindes hævd gennem ejerråden i mindst 20 år. Der kræves ikke som udgangspunkt god tro for at vinde hævd, og slet ikke agtsom god tro, som det f.eks. er tilfældet i Norge. Årligt registreres der i matriklen omkring 1100 sager om hævd – langt de fleste i fuld enighed som del af andre matrikulære sagstyper. Kan der ikke opnås enighed mellem parterne, må skelafmålingen gennemføres ved en skelforretning.

Ved fastlæggelse af eksisterende skel uden for en skelforretning gælder kun ét krav til landinspektørens inddragelse af berørte grundejere. Kravet afhænger af situationen. Hvor den fysiske grænse er i overensstemmelse med de eksisterende mål, er kravet, at naboen efterfølgende orienteres om skelafsætningen. Hvor den fysiske grænsen i marken *ikke* er i overensstemmelse med de eksisterende mål, er kravet, at berørte grundejere skal inddrages. Vurderingen af, om der er overensstemmelse, er landinspektørens.



Der er ingen krav til, hvordan partsinddragelsen skal foregå. Den kan i sin meste enkle form ske ved, at landinspektøren banker på døren til grundejernes hjem og giver dem

mulighed for at komme med deres holdning. På trods af - eller måske på grund af - de ret enkle krav, er spørgsmålet om overholdelse heraf noget, der udgør en væsentlig andel af

grundejeres klager over landinspektører både i Landinspektørnævnet og i Kort & Matrikelstyrelsen.

I praksis sker partsinddragelsen typisk ved, at landinspektøren orienterer de berørte grundejere om situationen og anmoder om udsagn og synspunkter til oplysning af skelforholdet. Ofte vil der blive foretaget en besigtigelse i marken, hvor landinspektøren på baggrund af parternes oplysninger, måleblande og de faktiske forhold vurderer og rådgiver med henblik på at opnå enighed.

Er grundejerne enige om, at der er vundet ejendoms hævd, kan sagen registreres i matriklen som ejendomsberigtigelse. Det forudsætter dog, at landinspektøren overfor matrikelmyndigheden kan erklære, at der ikke er grund til at betvivle parternes hævdsynspunkt.

Vurderer landinspektøren efter partsinddragelsen, at skellet ikke er ændret på grundlag for hævd, så kan landinspektøren uden yderligere procedurer end efterfølgende orientering afsætte skellet på trods af eventuel uenighed. Grundejere får altså mulighed for at udtale sig, men landinspektøren er ikke forpligtet til at følge deres bemærkninger. Det skyldes, at skelafsætning opfattes som implementering af de gamle aftaler herunder erklæring om skellets beliggenhed.

Partsinddragelsen skal belyse den ejendomsretlige situation både for parterne og landinspektøren. Inddragelsen bør bidrage til, at parterne oplever, at landinspektøren lyttede til alle facts, før han traf sin beslutning. I bedste fald vil dialogen under partsinddragelsen kunne anspore uenige parter til forlig.

Skelforretning

Skelforretning er et særligt dansk konflikt-løsningsinstitut, hvor den praktiserende landinspektør på baggrund af forundersøgelser, besigtigelse og åstedforretning fastlægger skellets beliggenhed. I denne sagstype er det en meget vigtig del af processen at give de implicerede parter mulighed for at fremlægge vidnesbyrd og synspunkter. I perioden 2001–2010 blev der årligt gennemført gennemsnitlig 66–67 skelforretninger.

Skelforretningsreglerne giver landinspektøren beføjelser til at træffe afgørelser, som er bindende for grundejeren, hvis denne ikke anlægger sag herom ved retten. Skelforretninger kan ende med forlig eller med, at landinspektøren træffer afgørelse om ejendomsgrænsens beliggenhed. Indbringes sagen efterfølgende for domstolene, starter de ved første instans (byretten).

Hvor skelafsætningens procedurekrav er få og enkle, er der anderledes mange procedurekrav for skelforretninger. Der er krav til indkaldelsens indhold og afsendelse, indkaldelsesvarsel, gennemførelse af forretningen, afgørelsens dokumentation og en del andet. Skelforretningen skal afslutningsvis indsendes til registrering i Kort & Matrikelstyrelsen, og her er der en vis kontrol med, at procedurekravene er opfyldt.



Den langt mere omfattende procedure medfører, at skelforretninger tager længere tid end skelafsætninger og koster grundejerne flere penge.

Skelforretningen er dog nødvendig i mindst tre situationer. Den vigtigste og typiske er sager, hvor grundejerne ikke kan blive enige om, hvorvidt der er vundet hævd til en ny ejendomsgrænse eller ej. Derudover er det nødvendigt at anlægge en skelforretning, hvis den ene part ønsker en domstolsafgørel-

se om skels beliggenhed, da udstykningslovgivningen forhindrer grundejerne i at gå direkte til domstolene uden først at afholde skelforretning. En tredje situation, der heldigvis ikke er typisk, er situationen, hvor naboerne hver for sig får afsat det samme skel gentagende gange ud fra samme eksisterende mål, men af forskellige landinspektører og uheldigvis med forskelligt resultat. Kun en skelforretning og evt. efterfølgende retssag kan fastlægge ejendomsgrænsen endeligt.

Landinspektøren som embedsmand

Skelforretninger blev indført i 1949 (under navnet skelsætningsforretninger), for at skabe mulighed for ved en åstedforretning at få truffet en afgørelse i «tvivlsomme skelspørgsmål». I modsætning til civile retssager, hviler skelforretningens processuelle regler ikke på forhandlingsprincippet. Det har to meget væsentlige betydninger: Dels er landinspektøren ikke bundet af parternes påstande, men kan træffe sin afgørelse uafhængigt heraf. Landinspektøren kan (og skal) f.eks. modsætte sig, at skelforretningen ender med et forlig om hævd, hvis han vurderer, at der ikke er grundlag for hævd. Dels er det landinspektøren, der har ansvaret for at oplyse sagen og finde beviser, ikke parterne. Dette er lig officialprincippet, hvorefter forvaltningsmyndigheder har ansvaret for, at

deres myndighedsafgørelser er oplyst på for-svarlig måde.



Kort & Matrikelstyrelsen har vurderet, at skelforretninger er det eneste sted i den matrikulære proces, hvor den privat praktiserende landinspektør udøver offentlig myndighed, hvorfor skelforretning er eneste matrikulær sagstype, der ikke er omfattet af EU' servicedirektiv. På trods heraf er forvaltningslovens regler ikke gældende for skelforretninger, da landinspektøren ikke er offentligt ansat. Da den første danske forvaltningslov kom i 1985, gav det ikke anledning til at give reglerne for skelforretninger et nærmere eftersyn. Bortset fra tidsfristerne (f.eks. indkaldelsesvarsel og ankefrist), så er reglerne stort set uændrede siden 1949.