

Lars Ramhøj

Hvor ligger skellet?

GADJURA

Lars Ramhøj

Hvor ligger skellet?

1. udgave / 1. oplag

© GadJura, Thomson Information A/S (ITID A/S), København 1998

ISBN 87-607-0468-3

Omslag: Kjeld Brandt Grafisk Tegnesteue, København

Tryk: Narayana Press, Gylling

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.
Alle rettigheder forbeholdes.

Forsidefotoet omfatter Alsønderup og Nejede Vestskov øst for
Arresø (Sjælland). Optaget den 14. april 1993. Målforhold ca.
1:10.000. Flyvehøjde ca. 1500 m. Fotoets top vender mod øst.

Copyright frigivet af:  **SCANKORT**
FOTOGRAMMETRISK FIRMA

Forord

Kendskab til beliggenheden af faste ejendommers grænser er væsentlig i forbindelse med overdragelse, og når der skal opføres byggeri, rejses hegn eller foretages andre fysiske dispositioner vedrørende fast ejendom. Oplysninger om og afmærkning af skel indgår da også som en fundamental bestanddel af ejendomsregistreringen.

Jeg har skrevet denne bog til landinspektører, der har eneret til at fastlægge skel, men også til advokater og andre som beskæftiger sig med ejendomsretlige forhold, samt ikke mindst til de af landets mange ejendomsbesiddere, der måtte have behov for at få nærmere indsigt i retlige og praktiske forhold af betydning for fastlæggelse af skel.

Bogen er færdiggjort i en periode, hvor der i Kort- og Matrikelstyrelsen på flere områder arbejdes med ændringer i de matrikulære bestemmelser. Ændringerne i bekendtgørelse om matrikulære arbejder (BMA) er offentliggjort inden udgangen af 1997 og indgår i fremstillingen.

I kapitel 7 om skelforretninger har jeg taget højde for styrelsens forslag til ændring af bekendtgørelse om skelforretninger (BSF).

Endelig arbejder styrelsen med en ajourføringsvejledning om det digitale matrikelkort. Denne vejledning er væsentligst af teknisk art, men skulle f.s.v.a. de overordnede principper gerne korrespondere med denne fremstilling.

Af hensyn til læsevenligheden har jeg tilstræbt, at fremstillingen af et bestemt emne eller problem er beskrevet i en samlet kontekst. I teksten kommer det til udtryk ved, at der er mindre overlapninger. Brugervenligheden er i øvrigt søgt tilgodeset gennem teksthenviisninger.

Tak til landinspektør, fuldmægtig Knud Villemoes Hansen, Kort- og Matrikelstyrelsen, praktiserende landinspektør Jens Bruun Andersen, lektor Hans Willumsen, og lektor Bendt Berg for kommentarer til manuskriptet, samt til lektor, Jørgen Kragh Knudsen, der har læst korrektur.

Aalborg Universitet januar 1998

Lars Ramhøj

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1

Det matrikulære system	1
De ældre og den gældende matrikel	1
Kommissionsmatriklen	1
Amtsstuematriklen	2
Christian den V's matrikel	2
1844-matriklen	2
Matrikelsystemerne i Danmark	7
Matrikelvæsenets organisering	7
Eneretten til matrikulært arbejde	9
Klage	10
Klage over udførelsen af matrikulære arbejder	10
Klage over matrikelmyndighedens afgørelser	12

Kapitel 2

Hegn og skel	15
Midtlinjeprincippet	15
Ensidige hegn	15
Hovedgårdshegn	16
Hegn om skove	17
Kirkegårdsskel	19
Skel mod vej og jernbane	20
Egne hegn	24
Labile grænser	26
Skel i vandløb	27
Skel om/i søer	31
Skel mod søterritoriet	33

Kapitel 3

Skels fysiske markering og registrering	38
Skelafmærkning	40
Fjernelse, beskadigelse, flytning og ombytning af skelmærker	43
Overflødiggjorte skelmærker	44
Skelmærker, der "står i vejen"	45
Skelmærker, der står upræcist eller forkert	46
Skelpunktets indmåling	47
Måloplysningers kvalitet	49

Indholdsfortegnelse

Simple måloplysninger (relative mål)	50
Ortogonal målinger (fuldstændig opmåling)	50
EDM-målinger (nøjagtige mål)	51
Uoverensstemmelse mellem mål og afmærkning	53
Matrikelkorts kvalitet	53
Matriklens arealer	57
Kapitel 4	
Skelfastlæggelsen	60
Hvad forstås ved skelfastlæggelse?	60
I hvilke situationer skal skel fastlægges?	62
I hvilket omfang skal skel fastlægges?	64
Hvilke skel skal undersøges?	64
Det er ejendomsgrænserne, der skal fastlægges	69
Undersøgelsespligten	70
Grundlaget for skelfastlæggelsen	71
Matriklens oplysninger	71
Forholdene i marken	72
Ejernes oplysninger	73
Hvem kan foretage skelfastlæggelsen?	73
Kapitel 5	
Skelændringer	76
Grænseændringer som følge af aftale	77
Uberigtigede aftalers gyldighed	79
Hvad erhverver køber?	81
Parternes overdragelsesaftale	82
Den matrikulære identifikation	83
Den matrikulære ejendom svarer ikke til den faktiske	84
Fejl i den matrikulære registrering	87
Grænsen i marken er forandret	87
Hegnet står uden for det matrikulære skel	88
Hegnet står inden for det matrikulære skel	88
Areal mangler - købers mangelsbeføjelser	94
Grænseændringer som følge af hævde	97
Rådighedens karakter	98
Der erhverves ret som rådet	99
Naturlig ejerråden	99

Udelukkende råden	102
Rådighedens omfang	105
Rådighedsudøvelsens omstændigheder	106
Grundlaget for rådighedsudøvelsen	106
Rådighedsudøvelse gennem substitut	109
Hævds erhvervelse på trods af ond tro?	113
Viden om at der rådes over fremmed ejendom	113
Ejeren har ikke haft anledning at imødegå rådighedsudøvelsen	116
Råden i modstrid med offentligretlige forskrifter	118
Entydig grænse	120
Hævdstiden	122
Afbrudt råden	123
Uregelmæssig råden	126
Dobbelthævd	126
Hævdsfrigørelse	127
Hævdsafbrydelse	128
Hvem tager stilling til hævd?	130
Grænseændringer som følge af naturlige forandringer	133
Uoverensstemmelse som følge af unøjagtigheder og fejl	134
Vurdering af uoverensstemmelser	134
Indre modsætninger i de registrerede oplysninger	137
Uoverensstemmelse mellem mål	138
Uoverensstemmelse mellem måling og kort	139
Uoverensstemmelse mellem mål og afmærkning	140
Uoverensstemmelser som følge af kortfejl	144
Den matrikulære registrering	145
Rettelse af unøjagtigheder og mangler	146
Rettelse af fejl	148

Kapitel 6

Partsinddragelse	150
I hvilke situationer skal parterne inddrages?	151
Partsinddragelse ved fastlæggelse af ændrede og eksisterende skel	153
Uoverensstemmelse mellem den fysiske og den registrerede grænse	153
Tvivl om skellets beliggenhed	156

Indholdsfortegnelse

Skelfastlæggelse i overensstemmelse med matriklens oplysninger	157
Virkningen af indsigelse	158
Skelerklæring ved fastlæggelse af nye og ændrede skel	159
Partsinddragelse - oversigt	160
Hvem skal involveres?	161
Dokumentation for rådighed	163
Rådighedsindskrænkninger	163
Hvem har rådighedsbeføjelsen?	164
Hvordan skal parterne inddrages?	165
Landinspektørens rolle	167
Landinspektørens adgang til at færdes på privat ejendom . . .	169
Partsmedvirken i særlige tilfælde	170
Når skel fastlægges mod fællesjorder	170
Når skel fastlægges mod fælleslodder	174
Når skel fastlægges mod offentlig vej	175
Fastlæggelse i forbindelse med vejudskillelse	176
Skelpåvisning	177
Fastlæggelse af skel mod en ikke udskilt offentlig vej . . .	180
Fastlæggelse af et registreret vejskel	180

Kapitel 7

Skelforretninger	182
Skelforretning eller dom?	183
Skelforretning eller almindelig skelfastlæggelse?	187
Habilitet	189
Rekvisition	192
Orienteringsskrivelse	194
Forberedelse af åstedsmødet	195
Ejendomsoplysninger	195
Matrikulære oplysninger	196
Markundersøgelser	196
Kontakt til parterne	197
Indkaldelse	198
Åstedsmødet	200
Skelforretningens baggrund og forløb	201
Formalia og omkostninger	201
Regelgrundlaget	201

Omkostningsfordeling og refusion	202
Åstedsmødets afvikling	202
Resultatet af landinspektørens indledende undersøgelser	203
Besigtigelse af de faktiske forhold	203
Parternes påstande, identifikation af konflikten	203
Parternes forklaringer og begrundelser	204
Vurdering af beslutningsgrundlaget	204
Skelafmærkning og skelerklæring	205
Omkostninger	207
Det videre forløb	208
Redegørelsen om skelforretningen og omkostningsopgørelsen	209
Domstolsprøvelse	211
Registrering af skelforretninger	213
Omkostningsfordeling	214
Landinspektørens honorar og udlæg	216
Partsudgifter	217
Honorar til hegnssynet	218
Fordelingsprincipperne	219
Parternes interesse	220
Skelforretningens baggrund	220
Skelforretningens resultat	220
Refusion	221
Voldgift	223
Hegnssynssager	225
Skelspørgsmål under en hegnssynssag	226
Forlig om ejendomsgrænsen	226
Uenighed om ejendomsgrænsens beliggenhed	227
Hegnssynssag for at imødegå naboråden	228

Kapitel 8

Hvad gør jeg, hvis -	230
- jeg ikke ved, hvor skellet ligger?	230
- jeg ikke kan finde skelmærkerne?	230
- naboen ikke vil respektere skelmærkerne?	231
- jeg ønsker at imødegå naboens uberettigede råden over min ejendom?	232
- jeg er uenig med naboen om, hvor skellet ligger?	232
- hegnet mod naboen ikke står i skellet?	233

Indholdsfortegnelse

- skelmærket er fjernet eller beskadiget?	234
- jeg ønsker at få mål til ejendommens skel?	234
- jeg mener, at et skelmærke er placeret forkert?	235
- jeg mener, at landinspektøren har fastlagt skellet forkert?	235
- afstanden mellem skelmærker/hegn ikke passer med de registrerede mål?	236
- ønsker vished for, at ejendommen har den størrelse, der fremgår af offentlige registre?	237
- fastlæggelse af et eksisterende skel medfører, at ejendommens areal bliver mindre?	238
- jeg ved køb af en ejendom ønsker at vide, hvor skellet ligger?	238
- grænserne for ejendommen/arealet afviger fra det, der er aftalt ved købet?	239
- der er blevet foretaget afmærkning i skellet mod naboen?	240
- jeg er blevet indkaldt i en skelsag?	240
- jeg ønsker at modsætte mig, at der opstår nye skel på naboejendommen?	241
- ingen landinspektør ønsker at fastlægge skellet?	241
Forkortelser	243
Litteraturfortegnelse	247
Domsregister	250
Stikordsfortegnelse	252

Kapitel 1

Det matrikulære system

Matrikler er fortegnelser over jordarealer. De ældre matrikler blev udarbejdet i beskatningsøjemed på grundlag af en forudgående bonitering (vurdering af jordernes dyrkningsevne) af jordarealer/ejendomme.

I den første egentlige matrikel fra 1662 kom ejendommens skatteevne til udtryk i en hartkornsansættelse, som oprindeligt afspejlede udsædsmængden. Hartkornet blev fastholdt i de efterfølgende matrikler som et værdimål for jorders/ejendommens produktive evne.

Ejendomsbeskatningen er i dag baseret på en vurdering af ejendommens handelsværdi. Matriklens oplysninger har derfor kun indirekte skattemæssig betydning derved, at registrets arealoplysninger anvendes ved grundværdiansættelsen.

Registrets primære betydning er nu at etablere en entydig og sikker identifikation af fast ejendom og dennes grænser, endvidere anvendes matriklens ejendomsdata i andre registersammenhænge (herunder også til beskatningsformål, se nedenfor).

Det matrikulære system betegner foruden selve matriklen (det matrikulære register) de regler, myndigheder og aktører, hvis formål/arbejde tilsligter at sikre matriklens vedligeholdelse.

De ældre og den gældende matrikel

Allerede i middelalderen skulle befolkningen svare forskellige afgifter til kongen og ydelser til godsejeren eller til kirken (f.eks. ledingsforpligtigelser, der indebar pligt til deltagelse i militære operationer, og tiender, der skulle ydes til herremanden og/eller kirken).

Den mere organiserede skatteligning, der sker gennem udarbejdelse af de første matrikler, er udtryk for konge/statsmagtens finansielle behov, men afspejler også, at samfundet er udviklet i en sådan grad, at skatteligning af jorder og ejendomme kan gennemføres.

Kommissionsmatriklen

Efter trediveårskrigen og svenskekrigene vedtog Rigsdagen efter forslag fra borgergruppen i 1660 at indføre en jordværdiskat, som også skulle omfatte adelen, der med enevældens indførelse havde mistet sin skattefrihed. Et antal særlige kommissioner takserede såvel land som by, og resultatet blev kommissionsmatriklen af 1662.

De ældre og den gældende matrikel

Amtsstuematriklen

Vurderingens uensartethed medførte dog, at taksationen blev kasseret. I stedet blev det pålagt amtmændene at udarbejde en ny matrikel, som i praksis blev udført som revision af kommissionsmatriklen. Grundlaget var fortsat udsædsmængde og landgilde, således som det fremgik af jordebøger og bøndernes oplysninger. Matriklen, der forelå som amtsstuematriklen af 1664, var en jordebog med oplysning om ejer, ejendommens art (f.eks. gård- eller husmandsbrug), andele i fællesjord, landgildeydelse og særafgifter m.v. Der hørte ikke noget kort til matriklen. Omregningen til hartkorn skete fortsat ikke efter en ensartet takst. Også hovedgårde blev takseret på grundlag af udsædsmængder, høproduktion, antal svin på olden osv., men denne vurdering fik ingen større betydning, da hovedgårdsjord allerede i 1670 blev skattefri (privilegeret hartkorn).

Christian den V's matrikel

Amtsstuematriklens mangler og uensartethed var baggrunden for at regeringen i 1681 besluttede at udarbejde en ny matrikel baseret på opmåling og en egentlig taksering af jordens bonitet. Ejendommenes skatteevne blev fortsat udtrykt i en hartkornsansættelse, som betegnelse for ejendommenes produktionsevne. Opmålingen blev udført med kæde (af jern eller messing, med led af 1/4 alens længde) som en simpel dimensionsmåling af de enkelte jordstykker. Resultatet blev indført i opmålingsprotokoller, som blev samlet ejendomsvis i ekstraktprotokoller. Der blev ikke udarbejdet egentlige kort. Boniteringen, der fremgår af taksationsprotokoller, foregik på grundlag af en inddeling af jorderne i 4 eller 6 klasser efter jordens kvalitet, høproducerende evne eller efter græsningens kvalitet, ligesom særlige ejendomme (f.eks. møller) blev skyldsats. Selve hartkornsberegningen er indeholdt i modelbøgerne, i hvilken de enkelte ejendomme er anført med et nummer, ejer/brugernavn samt gammelt og nyt hartkorn. Efter forskellige vilkårlige justeringer trådte denne landmålingsmatrikel i kraft i 1688 for hele kongeriget excl. Bornholm - og den betegnes også som Christian den V's matrikel.

1844-matriklen

Ejendomsdelinger m.v., opdyrkning, ændrede dyrkningsmetoder og navnlig den omfattende udskiftning af landbrugsjorden, der fandt sted i slutningen af 1770-tallet og i begyndelsen af 1800-tallet, indebar, at Chr. V's matrikel, der ikke blev ajourført, med tiden stemte ringere og ringere med de faktiske ejendomsforhold, hvilket var baggrunden for, at Rentekammeret i 1768 fik pålagt at overveje indførelsen af en ny matrikel.

Landboreformerne, herunder særligt jordfællesskabets ophævelse samt krigen i begyndelsen af 1800-tallet, påvirkede dog arbejdet, der først blev besluttet igangsat i 1804. Matrikuleringsarbejderne omfattede dels en fuldstændig opmåling af landets jordarealer, en opmåling, som dog for en stor del allerede var foretaget i forbindelse med udskiftningen af landbrugsjorden, dels en egentlig taksation af jordens dyrkningsværdi. Udskift-

ningskortene blev normalt fremstillet ved målebordsmåling, hvor kortet blev fremstillet i marken på grundlag af en polær måling, idet retningen blev fastlagt med diopterlineal og afstande målt med kæde (se uddybende om de anvendte opmålingsmetoder: Landmåling og Landmålere, s. 16 ff).

De forberedende arbejder blev afsluttet i 1805, og reglerne for matrikuleringsarbejderne blev fastsat i den såkaldte matrikelinstruktion af 6. juni 1806. Det fremgik heraf, at matrikuleringen skulle gennemføres på grundlag af udskiftningskortene, såfremt en kontrolmåling godtgjorde, at kortene havde en tilstrækkelig nøjagtighed. I modsat fald blev de kasseret. I mange tilfælde var kun landsbyernes grænser mod dyrkningsjorden fastlagt på udskiftningskortene, hvorfor det kunne være nødvendigt at foretage supplerende - og ikke særligt nøjagtigt udførte opmålinger af landsbyerne på disse kort, før de kunne anvendes som grundkort for matrikuleringsarbejderne (matrikelkort).

Kortene dækker i almindelighed et ejerlav (en landsby) normalt udarbejdet i målforhold 1:4000. Hver ejendom er angivet med et nummer. Men derudover fremgår den gennemførte bonitering af jorden af kortet ved, at grænserne for jordstykker med ensartet bonitet er vist foruden angivelse af den takst, jorden er ansat til. Takseringen foregik efter en skala, hvor takst 24 repræsenterede den bedste jord (en bonitet som forefandtes på Niels Nielausens tofte i Karlslunde). Ud over de enkelte ejendomme indeholder kortet også en del topografiske oplysninger, herunder veje, som på kortet er vist med standardbredder efter vejens art og uden hensyn til vejens faktiske bredde.

Selve hartkornsberegningen blev anført sognevis i beregningsprotokoller (sogneprotokoller), idet ejendommens boniterede areal blev beregnet på grundlag af takststykkernes geometriske arealer og den fastsatte takst. Skatteevnen blev fortsat udtrykt i hartkorn, som blev fastsat således, at den nye og den gamle matrikel indeholdt den samme hartkornsum, hvilket betød, at 72000 al² (eller ca. 2.8 ha) boniteret jord svarede til 1 tdr. hartkorn.

I sogneprotokollerne var hver boniteret ejendom anført med et matr.nr. (hovedgården nr. 1, derefter præstejorden, degnelodden, skolen og gårdene opført efter størrelsen af hartkornet - og således, at alle lodder under hver ejendom blev betegnet med det samme matr.nr.). Derudover var der oplysning om ejernavn, evt. bruger (fæster), hartkornsstørrelse, geometrisk areal, herunder vejareal, takst for og størrelse af takststykkerne, det samlede boniterede areal, og beskrivelse af jordtilliggendets beliggenhed på kortet.

De egentlige matrikelprotokoller (kaldet A-matrikler) blev udarbejdet på grundlag af sogneprotokollerne med oplysning om matr.nr., ejer- og brugernavne, hartkornsangivelser, gammelskat og nyt hartkorn. Disse protokoller blev ført herredsvis, underinddelt på sogne og ejerlav. Forandringer blev indført i forandringsprotokoller og såkaldte B-matrikler frem til 1876, hvor protokolsystemet blev ændret, idet der blev udarbejdet nye A-matrikler, hvor ejendomme, der blev forandret, blev ført frem i forandringsmatrikler, som blev ført kronologisk. Matriklen trådte i kraft den 1. april 1844 og er fortsat gældende.

Ovenstående matrikuleringsarbejder omfattede ikke Sønderjylland. Efter afståelsen til Prøjsen, blev det i 1870 vedtaget ved lov, at der skulle gennemføres en matrikulering og

De ældre og den gældende matrikel

taksation i overensstemmelse med det tyske katastersystem.

I størstedelen af området blev der foretaget opmåling med henblik på fremstilling af nye kort. I modsætning til det øvrige land, blev kortet ikke fremstillet direkte i marken, men ved hjælp af opmålingsmetoder, som medførte, at der findes måledata til skellene - ofte af god kvalitet. Takseringen blev foretaget på grundlag af en fastsættelse af jordernes (parcellernes) nettoudbytter (Reinertrag) for hver ejendom (hvis nummer kaldtes artikelnummer). Ejendommene blev opført på hver sit blad i én protokol (Mutterolle), mens de enkelte parceller under ejendommen fandtes anført i parcelbogen (Flurbuch), der omfattede et helt kortdistrikt.

Købstatsprivilegierne indebar også skattefrihed f.s.v.a. bygrundene helt frem til 1863, hvor det ved lov blev bestemt, at købstadsjorder skulle hartkornsansættes med henblik på beskatning. Matrikuleringen omfattede udarbejdelse af nye kort (i målforhold 1:800), som foruden skellene også viste bygninger, veje, vandløb og forskellige anvendelsesgrænser. Hvor der var hegn i marken, skulle skellet fastlægges i hegnets midte, i modsat fald skulle ejerne inddrages, før skellet blev fastlagt. Kunne der ikke opnås enighed om skellets beliggenhed, blev begge grænser indmålt m.h.p. senere afklaring.

Værdiansættelsen omfattede også her alene jorderne, der dog blev fastsat efter et forenklet takstsystem, der indebar, at størstedelen af jorderne blev ansat til takst 24. Men ejendomsskatten bestod dels som en husskat fastsat i forhold til ejendommens forsikringsværdi, dels på grundlag af en hartkornsansættelse. Købstadsmatriklerne blev ført i særlige protokoller.

Se mere udførligt om de ældre matrikuleringsarbejder: V.E. Pedersen, samt Landmåling og Landmålere.

Hartkornet blev forladt som beskatningsgrundlag i 1903, idet vurderingen af ejendommens værdi i handel og vandel i stedet blev lagt til grund. Herved mistede matriklen sin oprindelige skattemæssige funktion. Hartkornet havde dog fortsat betydning i forbindelse med udstykning og jordomlægninger mellem landbrugsejendomme og indgik som en del af matriklens oplysninger helt frem til 1970.

Ejendomsmatriklen omfatter dels et register over samtlige, registrerede ejendomme i det område, det pågældende matrikulære system omfatter, dels et kortværk, som viser de matrikulære enheders indbyrdes beliggenhed. Matriklen foreligger på databaseform bortset fra Frederiksberg, hvor matriklen består af protokoller.

Registerbetegnelsen i matriklen er matrikelnummeret, som kan bestå af flere særskilte lodder. Hører flere matr.nr.e sammen som en samlet fast ejendom som følge af samnotering eller som en landbrugsejendom, fremgår det af registret.

De lovgivne krav til de registrerede oplysninger om ejendommene omfatter (jf. UL § 11): arealernes matrikulære betegnelse, størrelse og noteringer vedrørende ejendommens art og forpligtigelser m.v. (f.eks. om landbrugspligt, idet matriklens notering herom, og hvilke matr.nr.e, der hører under ejendommen, er afgørende for, hvad der hører under landbrugsejendommen, jf. lbr.lov § 2, stk. 2, og om fredskovspligt, hvor matriklens oplysninger vil være fuldstændige, når den igangværende fredskovskonstatering er afsluttet). I de forskellige registre findes herudover oplysninger i form af henvisninger til kort, journal- eller arkivnumre m.v., samt andre oplysninger om ejendommene (f.eks. gadejord og andre fællesjorder, om forpligtigelser f.eks. vedr. jordrente og arbejderbolig). Det matrikulære kortværk foreligger på digital form bortset fra Københavns kommune, hvor kortet er analogt (målforhold 1:2000).

Målforholdet på de tidligere analoge kort er i landområder normalt 1:4000, i byudviklingsområder 1:2000 og i byområder 1:800 eller 1:500.

Ud over de matrikulære enheders grænser indeholder kortet enkelte topografiske oplysninger (f.eks. skove og veje, på Frederiksberg og i Københavns kommuner endvidere bygninger), og viser beliggenheden af fikspunkter m.v. (om matrikelkorts kvalitet se kapitel 3, s. 54). Matrikelkortet tjener primært som oversigtskort og som grundkort.

Måledokumentationen omfatter dels målene til skelpunkterne, dels de øvrige måledata, som er tilvejebragt i forbindelse med skelpunktsmålingen. I forbindelse med fastlæggelse af skel er disse måloplysninger de helt centrale.

Matriklen har dels betydning derved, at det på grundlag af matriklens oplysninger, særligt de heri indeholdte data til skelpunkter, vil være muligt at fastlægge eller kontrollere ejendomsgrænsernes beliggenhed (se nærmere kapitel 4). Men matriklen har også på anden måde stor samfundsmæssig betydning derved, at matriklens kort og øvrige ejendomsoplysninger er fundamentale for tinglysnings-, vurderings- og beskatningssystemet vedr. fast ejendom, for etableringen af geografiske informationssystemer (GIS), og i øvrigt anvendes i andre registre f.eks. Bygnings- og Boligregistret (BBR), det Generelle LandbrugsRegister (GLR, se herom LSP

De ældre og den gældende matrikel

1996, s. 4 ff), Planregistret samt ved administration og planlægning m.v. af fast ejendom.

En entydig, sikker og ajourført identifikation af jordarealer er grundlaget for tinglysnings-systemet, der er et rettighedsregister over fast ejendom, hvor matr.nr.et anvendes som registerenhed. Med henblik på at sikre matriklen som et ajourført ejendomsregister er der i tinglysningsleddet tilvejebragt en kontrol med udstykningskravet i UL § 14 og 16, som indebærer, at (endelig) tinglysning af dokumenter om afhændelse m.v. kun kan ske, såfremt den fornødne matrikulære registrering er foretaget (jf. bestemmelserne i BUK). For den kommunale ejendomsvurdering og -beskatning nyttiggøres særligt oplysningerne om ejendommenes bestanddele, art og størrelse.

Når de matrikulære forandringer er blevet godkendt af matrikelmyndigheden, indføres de heraf følgende rettelser i matrikelregistret, ligesom der fremsendes (elektronisk) meddelelse om registerændringerne til tinglysningsmyndigheden og til det fælleskommunale ejendomsdatasystem (ESR).

Matriklens oplysninger er offentlige (det gælder også de historiske oplysninger), men de matrikulære data udleveres kun mod betaling. Det gælder både offentlige og private brugere af matriklens oplysninger (der i områder hvor matrikelmyndigheden varetages af KMS fremgår af en særlig prisliste over styrelsens standardprodukter, jf. KMS-lovens § 5).

Selv om matriklen indeholder de basale ejendomsoplysninger, kan den imidlertid *ikke betegnes som en ejendomsmatrikel* i den forstand, at den fastlægger de gældende ejendomsforhold. For det første er matriklens oplysninger ikke altid af en sådan kvalitet, at den muliggør en præcis fastlæggelse af ejendommens grænser i marken, for det andet kan de registrerede ejendomsforhold være forandret som følge af naturlige forandringer eller hævd.

Bortset herfra er det afgørende for en matrikels pålidelighed, at den afspejler de faktiske ejendomsforhold, hvilket forudsætter, at den er i stand til at opfange ændringer, der følger af aftale eller offentlige indgreb. Under mere stationære samfundsstrukturer med få ændringer i ejendomsforholdene som følge af ringe befolkningstilvækst, begrænset udvikling i produktionsmidlerne og driftsforhold baseret på fæste, vil en matrikel bevare sin rigtighed bedre end under omstændigheder, hvor ejendomsforholdene ændres som følge af arvedelinger, jordomlægninger, byvækst m.v. Uden ajourføringsmekanismer vil uoverensstemmelsen mellem ma-

triklens ejendomsoplysninger blive stedse større, hvilket netop var problemet med de ældre matrikler.

Først med tinglysningsystemet blev der mulighed for at tilrettelægge et effektivt ajourføringssystem på den måde, at det ved tinglæsning/-lysning af dokumenter, der efter deres indhold afspejlede ændringer i ejendomsforholdene, blev påset, at den forudsatte registrering af de ændrede ejendomsforhold var foretaget (plakat af 21. april 1848 om autoriserede kort ved afhændelse af fæstegods og ved udstykning af landbrugsejendomme). I det nugældende regelsæt er tinglysningskontrollen indeholdt i UL § 23 og de i medfør heraf fastsatte bestemmelser i BUK. Da der almindeligvis sker tinglysning, når der stiftes rettigheder over fast ejendom, er der herved opbygget et ganske effektivt kontrolsystem, som sikrer, at den fornødne registrering bliver foretaget.

Udgifterne i forbindelse med registrering og tinglysning er formentlig baggrunden for, at man i nogle tilfælde kan konstatere, at parterne har undladt at foretage tinglysning af aftaler om overdragelser, skelreguleringer o.lign., ligesom de ændrede ejendomsforhold heller ikke er blevet registreret i matriklen.

Matrikelsystemerne i Danmark

Kort- og Matrikelstyrelsen (KMS), der hører under Boligministeriet, udøver den overordnede centrale myndighed for matrikel- og landinspektørvæsenet i Danmark (jf. § 2, stk. 1, no. 2 i KMS-loven).

Udstykningsloven gælder for hele landet (bortset fra reglerne om skelforretninger, der ikke omfatter ovennævnte to hovedstadskommuner, se nedenfor). De forskrifter, som administrativt er fastsat i BMA om udførelsen af matrikulære arbejder, udarbejdes af KMS på boligministerens vegne (jf. UL § 25, stk. 4, § 29, § 31, stk. 2, no. 2, § 34, stk. 3, og § 43) og gælder med enkelte undtagelser (jf. BMA § 2, stk. 1) ligeledes for hele landet.

Matrikelvæsenets organisering

Matrikelvæsenet er organiseret på forskellig måde. Selve ejendomsregistreringen varetages af matrikelmyndigheden (jf. UL, kapitel 2) for hvert af de fire matrikulære systemer, der findes i landet. Det omfatter Københavns og Frederiksberg kommuner, hvor matrikelmyndigheden udøves af

Matrikelsystemerne i Danmark

hhv. magistraten ved stadsconductøren og kommunalbestyrelsen ved stadslandinspektøren, mens KMS udøver matrikelmyndigheden i resten af landet.

Matrikelmyndigheden fører matriklen (ejendomsregistret med tilhørende kortværk og måldokumentation, jf. UL § 11) for deres respektive områder.

Matrikelvæsenet på Færøerne varetages af Matrikultóvan. I Grønland, hvor der ikke findes privat ejendomsret til grundarealer, forestås arealregistreringen af Grønlands Forundersøgelser i samarbejde med kommunerne.

Praktiserende landinspektører (og deres assistenter) med beskikkelse har eneret på at udføre matrikulært arbejde, bortset fra Sønderjylland og Frederiksberg og Københavns kommuner, hvor det matrikulære arbejde varetages af matrikelmyndigheden. I områder med statsligt matrikelsystem (hele landet bortset fra Københavns og Frederiksberg kommuner), føres registret for de områder, hvor der eksisterer fri praksisret som et centralt system, og som et decentralt system i Sønderjyllands Amt (excl. Hejls, Taps og Vejstrup sogne, men incl. Hviding, Roager og Spandet sogne samt ejerlavet Hjortvad, Kalvslund i Ribe Amt), jf. UL § 13.

Forklaringen på de mange forskellige matrikulære systemer er historisk, idet København allerede fik eget matrikelvæsen i slutningen af 1600-tallet, mens det sønderjyske matrikelvæsen er baseret på det prøjsiske katastersystem, som blev etableret i perioden 1864-1920, da Nordslesvig var under Prøjsen, mens ordningen på Frederiksberg er en følge af, at Frederiksberg kommune i 1925 købte en privat landinspektørforretning, der med Matrikeldirektoratets godkendelse blev videreført i kommunalt regi.

Det sønderjyske matrikelvæsens organisatoriske status skal vurderes, når matrikelsystemet i dette område er blevet tilpasset forholdene i det øvrige land (jf. Regeringens afbureaukratiseringsplan af 13. dec. 1988). Indstilling fra KMS herom er afgivet ultimo 1997.

Såfremt et skel ønskes fastlagt, er det afgørende at gøre sig klart, indenfor hvilket af ovennævnte områder ejendommen ligger, idet henvendelse skal ske til den, der ifølge nedenstående skema er berettiget til at udføre matrikulært arbejde. I den udstrækning en skelfastlæggelse resulterer i, at der fastlægges et skel, der afviger fra det registrerede, påhviler det den instans, der ifølge skemaet er berettiget til at udføre matrikulære arbejder, at foranledige det ændrede skel registreret hos matrikelmyndigheden.

	Matrikulært arbejde udføres af	Registermyndighed
Københavns kommune	Stadskonduktøren	Stadskonduktøren
Frederiksberg kommune	Stadslansinspektøren	Stadslansinspektøren
Sønderjylland	Kort- og Matrikelstyrelsen v. Statslandinspektøren	Kort- og Matrikelstyrelsen v. Statslandinspektøren
Øvrige land	Praktiserende landinspektører	Kort- og Matrikelstyrelsen

Eneretten til matrikulært arbejde

Retten til at udføre matrikulært arbejde tilkommer alene landinspektører med beskikkelse (jf. UL § 13, stk. 1 - tidligere kgl. bestalling). Baggrunden for denne eneret er dels, at udførelsen af matrikulære arbejder forudsætter en særlig viden og indsigt, som kun kan erhverves gennem den 5-årige landinspektøruddannelse ved Aalborg Universitet, og dels 3 års praktisk erfaring med udførelsen af matrikulære arbejder, som grundlag for at opnå beskikkelse som landinspektør (jf. LL § 1).

I hovedparten af landet (se ovenfor) tilkommer eneretten privatpraktiserende landinspektører (jf. LL § 4, stk. 1), hvad enten en sådan landinspektørvirksomhed udøves som enkeltmandsfirma, som kompagniskab eller i form af et aktie- eller anpartsselskab.

Eneretten er baggrunden for, at der i LL er indeholdt en række bestemmelser om landinspektørvirksomhed (matrikulære arbejder), som udøves af praktiserende landinspektører. Det omfatter bestemmelser om landinspektørens uafhængighed og upartiskhed (§ 5), etiske regler (§ § 7), og sanktionsbestemmelser rettet mod landinspektører, der ved udøvelsen af matrikulære arbejder har udvist forsømmelighed eller tilsidesat de pligter, som stillingen medfører, et forhold, det tilkommer Landinspektørnævnet at vurdere (jf. LL § 9, § 10 og § 10 a), eller som i grovere tilfælde vil kunne begrunde en straffesag (§ 8).

Til eneretten hører en pligt til at udføre matrikulære arbejder, hvilket er baggrunden for bestemmelsen i LL § 6 stk. 1, hvorefter boligministeren kan pålægge en praktiserende landinspektør at udføre et nærmere angivet arbejde, som ingen andre landinspektører ønsker at påtage sig. Rekvirenten må i givet fald henvende sig til KMS, hvis det har vist

Matrikelsystemerne i Danmark

sig umuligt at få arbejdet udført. Særligt i disse situationer må det forventes, at der forlanges deponering (stk. 2).

En følge af eneretten er endvidere, at praktiserende landinspektørers virksomhed er under tilsyn af Konkurrencerådet, som påser, at praktiserende landinspektørers honorarberegning sker på markedsvilkår.

Når LL - bortset fra bestemmelserne om beskikkelse - ikke omfatter offentligt ansatte landinspektører, skyldes det, at arbejderne udføres af matrikelmyndigheden, hvorfor det forudsættes, at de hensyn, der er kommet til udtryk i LL, også bliver tilgodeset, når matrikulære arbejder udføres i dette regi. Offentligt ansatte landinspektører er heller ikke omfattet af landinspektørlovens sanktionssystem, men i den udstrækning en offentligt ansat landinspektørs arbejde er udført kritisabelt, vil der kunne rejses en straffesag mod den pågældende (LL § 8), ligesom det vil kunne give anledning til en disciplinærsag.

Klage

Fejl og forsømmelighed kan give anledning til utilfredshed med matrikelmyndighedens beslutninger eller med udførelsen af et matrikulært arbejde. Det fremgår ikke af lovgivningen, hvem der er berettiget til at klage, hvorfor almindelige forvaltningsretlige betragtninger må lægges til grund, når klageberettigelsen skal vurderes.

Klagekompetence må derfor forudsætte, at den pågældende skal være berørt af den pågældende sag på en sådan måde, at klagen er båret af en individuel, væsentlig interesse (se Forvaltningsret, s. 283 ff). Foruden ejerne af de berørte ejendomme vil det under normale omstændigheder omfatte personer (f.eks. panthavere og påtaleberettigede) og myndigheder, som er part i sagen.

Klage over udførelsen af matrikulære arbejder

I områder med fri praksisret kan spørgsmål om, hvorvidt en landinspektør ved udøvelse af sin virksomhed har tilsidesat de pligter, som stillingen medfører, forelægges Landinspektørnævnet (jf. LL § 10, stk. 1). Nævnet består af en landsdommer, der er formand, og to landinspektører. Bestemmelserne om nævnets virksomhed er nærmere fastlagt i bkg. nr. 926 af 18. nov. 1992 om Landinspektørnævnet.

En klage, der ønskes behandlet af Landinspektørnævnet, skal rettes til nævnets sekretariat, der forestås af KMS. Når klage er indgivet, indhenter nævnet en udtalelse fra landinspektøren. Nævnet har mulighed for at indkalde vidner og kan på egen hånd foretage undersøgelser eller indhente udtalelser med henblik på at klarlægge sagens indhold og omstæn-

Klage over udførelsen af matrikulære arbejder

digheder. Klageren og den indklagede landinspektør vil blive anmodet om at møde for nævnet. Fremmøde kan om ønsket ske med bisidder. Der skal ikke betales klagegebyr.

Finder nævnet, at landinspektøren har tilsidesat sine pligter, vil landinspektøren kunne fratages beskikkelsen tidsbegrænset eller permanent, pålægges en bøde, eller tildes en advarsel eller en irettesættelse. Nævnets afgørelser er endelige (jf. LL § 10, stk. 4).

Den danske Landinspektørforening har i "Vedtægt for Landinspektørvirksomhed" fastsat bestemmelser for praktiserende landinspektørers kollegiale og professionelle virke. Vedtægten (og navnlig de i bilaget hertil indeholdte arbejdsbeskrivelser) gælder for landinspektører, der driver landinspektørvirksomhed, og som er medlem af foreningen. Den indeholder bl.a. etiske regler, regler om landinspektørers kollegiale adfærd, om aftaleforholdet til rekvirenten, landinspektøransvaret (herunder pligt til at være erhvervsansvarsforsikret) og spørgsmål om klager over landinspektørers udførelse af matrikulære arbejder.

Spørgsmål om en landinspektør ved udførelsen af et matrikulært arbejde har handlet i uoverensstemmelse med vedtægten, kan forelægges for landinspektørforeningens bestyrelse til udtalelse. En sådan fremgangsmåde vil kunne være af betydning med henblik på at få vurderet kvaliteten af landinspektørens arbejde, f.eks. med henblik på at kunne vurdere, om der er grundlag for at gøre erstatningskrav gældende overfor landinspektøren.

Forespørgsler og egentlige klager, der forudsætter en nærmere vurdering, behandles af foreningens responsumudvalg, hvis medlemmer udpeges af foreningens bestyrelse, men som arbejder uafhængigt af bestyrelsen. Udvalgets udtalelser og afgørelser afgives på foreningens vegne.

Sagsbehandlingen i udvalget foregår skriftligt, idet udvalget bedømmer sagen på grundlag af klagen og en udtalelse fra landinspektøren, som udvalget indhenter. Der skal ikke betales klagegebyr.

Klage kan indgives af rekvirenten, af parterne i en matrikulær sag eller af andre, der berøres af et udført matrikulært arbejde (f.eks. vil en byherre kunne klage over udførelsen af en bygningsafsætning, uanset at den er rekvireret af det byggefirma, der som rekvirent og totalentreprenør forestår byggeriets opførelse), eller som på anden måde er involveret i eller har interesse i sagen (f.eks. en offentlig myndighed eller en kollega). Uanset at bestemmelserne om behandlingen af sager om landinspektørers tilsidesættelse af landinspektørvedtægten er indeholdt i et afsnit, der bærer overskriften "tvistigheder", forudsætter klage ikke, at der foreligger en konstateret uenighed med landinspektøren,

Klage

hvilket dog normalt vil være tilfældet. Der er heller intet til hinder for, at responsumudvalget af egen drift behandler en sag med henblik på at få konstateret om vedtægten er tilsidesat f.eks. som grundlag for en sanktionsbeslutning i h.t. § 7 i foreningens love.

Hverken Landinspektørnævnet eller responsumudvalget kan tage stilling til rigtigheden af en landinspektørs konkrete fastlæggelse af et skel eller til et eventuelt erstatningsspørgsmål, og ingen af disse klageorganer har beføjelse til at pålægge en landinspektør at udbedre et konkret arbejde, men henstillinger herom fremsat af responsumudvalget forventes efterkommet af landinspektører, der er medlemmer af foreningen, hvilket er det normale.

I Den danske Landinspektørforenings vejledning (februar 1997) "Valg af klagemulighed i klagesager mod landinspektører" er der redegjort for ovenstående klagemuligheder, herunder også klager vedrørende landinspektørens regning.

Såfremt en ejer ikke kan acceptere rigtigheden af en landinspektørs fastlæggelse af et skel, vil det være nødvendigt at rekvirere en anden landinspektør med henblik på at fastlægge skellet ved en skelforretning, hvis skelfastlæggelsen ønskes prøvet (se kapitel 7). Andre spørgsmål vedrørende landinspektørens udførelse af matrikulære arbejder, som ikke har fundet deres løsning på anden måde, må forelægges domstolen til afgørelse (f.eks. om et erstatningskrav).

Klage over matrikelmyndighedens afgørelser

Ovenstående klagemulighed omfatter ikke områder, hvor matrikelmyndigheden udfører matrikulære arbejder (Frederiksberg og Københavns kommuner og i Sønderjylland, se også nedenfor). Responsumudvalget vil derfor afvise at behandle en klage, der vedrører matrikelmyndighedens udførelse af matrikulære arbejder.

Et erstatningskrav som følge af fejl og forsømmelser ved udførelsen af matrikulære arbejder, der er udført af matrikelmyndigheden, må gøres gældende ved domstolene. Responsumudvalget vil næppe afvise at afgive udtalelse om sådanne arbejder, hvis der fremsættes anmodning herom af en domstol - uanset at en matrikelmyndighed er part i sagen.

I praksis vil der rimeligvis først blive anlagt sag, såfremt matrikelmy-

digheden ikke vil vedkende sig et erstatningsansvar eller -krav. Fejl og forsømmelser begået af en ansat kan endvidere afføde et disciplinæransvar for den pågældende landinspektør, der har forestået arbejdet. Se om det offentligretlige erstatningsansvar: Forvaltningsret, kapitel 9. s. 495 ff).

Klage over kommunale myndigheders sagsbehandling og afgørelser kan indbringes for tilsynsmyndigheden og for Folketingets Ombudsmand.

Selv om stadsinspektøren, stadslandinspektøren eller statslandinspektøren afviser at have begået en fejl, eller ikke vil vedkende sig et erstatningsansvar/acceptere et erstatningskrav, vil der være mulighed for at forelægge en afgørelse herom for et overordnet niveau i den pågældende organisation med henblik på at få en mere uhildet vurdering af hændelsesforløbet og dets konsekvenser. Det er hhv. Magistraten (ved byplanborgmesteren), kommunalbestyrelsen (ved borgmesteren/teknisk udvalgs formand) og Kort- og Matrikelstyrelsen ved direktøren evt. (efterfølgende) boligministeren.

Selv om en sådan prøvelsesinstans ikke ubetinget kan betragtes som uvildig, eksisterer der altså - som i det øvrige land - en udenretlig prøvelsesmulighed, som ikke kun giver mulighed for at få vurderet det udførte arbejde, men som også rummer mulighed for en forligsmæssig ordning af de eventuelle konsekvenser af begåede fejl og forsømmelser.

Uanset hvem der udøver matrikelmyndigheden, er afgørelser truffet af denne myndighed endelige (jf. UL § 12).

Bestemmelsen har dog kun yderst begrænset betydning for arbejder vedrørende fastlæggelse af skel. Det skyldes, at afgørelser om skels beliggenhed kun træffes i forbindelse med en skelforretning - som i Sønderjylland kun kan foretages af matrikelmyndigheden (jf. UL § 41, stk. 2). Det fremgår imidlertid af UL § 36, stk. 2, at en afgørelse vedrørende skels beliggenhed, som træffes under en skelforretning, skal indbringes for domstolene, hvis den ønskes prøvet.

Klage over matrikelmyndighedens afgørelser og sagsbehandling kan indbringes for Folketingets Ombudsmand.

Matrikelmyndighedens afgørelser er i vid udstrækning lovbundne og vil kun undtagelsesvis afføde et ønske om klage. En klager (herunder også landinspektører), der mener, at matrikelmyndighedens afgørelse er urigtig, er nødsaget til at gå til domstolene, hvis afgørelsen ønskes prøvet - hvilket normalt vil være ude af proportion.

Hvis matrikelmyndigheden eksempelvis nægter registrering af supplerende mål til et skel (jf. BMA § 28, stk. 3) under henvisning til en naboklage herom, vil afgørelsen være

Klage

endelig, uanset at rigtigheden af afgørelsen må betvivles, da matrikelmyndigheden ikke har mulighed for at vurdere/anfægte skelfastlæggelsens rigtighed og dermed landinspektørens skøn. I sådanne tilfælde er det næppe udelukket, at landinspektørforeningens responsumudvalg på anmodning fra en praktiserende landinspektør vil afgive en udtalelse om afgørelsens rigtighed.

Kapitel 2

Hegn og skel

Skellet omkring en ejendom fastlægges som udgangspunkt af matriklens registrering (jf. UL § 34, stk. 1). Men er der vundet hævd til en ændret grænse, eller er matriklens oplysninger utilstrækkelige, vil det være nødvendigt at fastlægge skellet på grundlag af de fysiske forhold i marken.

Når ejendomsgrænsen i en konkret situation skal fastlægges, kan det være nødvendigt at have kendskab til ældre lovgivnings bestemmelser og lokale kutymen om hegns placering i forhold til ejendomsgrænsen. I den udstrækning forholdene i marken er uforandrede, skal skellet fastlægges i overensstemmelse med sådanne historiske regler.

Midtlinjeprincippet

Når der skal tages stilling til beliggenheden af skel i gamle hegn, er regelgrundlaget i hegnsforordningen (forordning af 29. okt. 1794 om Hegn og Fred for Jorder i Danmark) afgørende. Forordningen indeholdt de første egentlige - og detaljerede - hegnsregler og fastslog i § 14 for nye hegn princippet om halvt hegn som det generelt gældende - et princip, der fortsat gælder.

Forordningen opremsede i § 1 de lovlige hegstyper (stengærder, jordvolde med og uden grøft, stei-, stænge- og flyttegærder, ris- og tanggærder, flækgørfter, stænger ved stranden og grøfter ved landeveje) samt angivelse af dimensioner for sådanne hegn.

Når skel skal fastlægges på grundlag af forholdene i marken, må man derfor - bortset fra nedennævnte undtagelser - bestemme midten af det hegn, der findes i marken.

Midtlinjeprincippet afspejler sig også i HL's bestemmelser om ejeres pligt til at afgive jord til og bekoste halvt hegn mellem ejendommene (§ 7 og § 8).

Ensidige hegn

Historiske og praktiske forhold er baggrunden for, at skellet ikke er placeret i overensstemmelse med ovenstående midtlinjeprincip, hvad enten det ligger i hegnets yderside, eller fordi hegnet er placeret i en vis afstand fra skellet - og da typisk parallelt med dette.

Ensidige hegn

Som det fremgår af nedenstående redegørelse, må man ved fastlæggelse af skel i forhold til ensidigt placerede hegn have for øje, at hegnet oprindeligt kan antages at være placeret med en særlig beliggenhed i forhold til skellet.

Man vil dog ofte opleve, at de faktiske brugs- og rådighedsforhold har medført ændringer i den oprindelige tilstand, således at der både kan være tale om, at der ved hævde er erhvervet ejendomsret eller servitutretigheder til en anden grænse, som da må fastlægges som skel (se f.eks. U 1919.75 HD, der anerkendte, at der gennem alderstidsråden var vundet ret til gærdsel og U 1927.553 HD, der ikke anerkendte den udøvede råden som tilstrækkelig til hævds erhvervelse).

Hovedgårdshegn

Hegnsforordningens bestemmelser regulerede også hegn om hovedgårde (en fællesbetegnelse for adels-, kron- og kirkegods med store jordtilliggende og tilhørende bygninger. Hovedgårdsjord nød ofte forskellige privilegier, typisk skattefrihed). Under hovedgården hørte normalt endvidere bondejord, der var opdelt på et antal mindre gårde og givet i brug til fæstere, der ofte havde hoveripligt på hovedgården. Hovedgårdshegnet afgrænsede den egentlige hovedgårdsjord fra andre hovedgårde eller bondejord.

Om eksisterende hegn omkring hovedgårde hedder det i forordningens § 12, at de "i Almindelighed hegner sig rundt" - en bemærkning, der må henvise til den praksis, der var gældende, da forordningen blev udstedt. Det er baggrunden for, at det i retspraksis som udgangspunkt er lagt til grund, at et hovedgårdshegn, der er etableret før hegnsforordningen, i sin fulde udstrækning er placeret på hovedgårdens grund (se U 1927.553 HD, hvor det af redaktionsnoten fremgår, at hegnet var etableret i 1780 og bestod af et dige med dobbelt grøft, som vedligeholdtes af hovbønderne, og skr. af 20. dec. 1935 fra Ministeriet for Landbrug og fiskeri, TfOoM 1936, s. 240). Skellet ligger derfor i hegnets yderside.

Hovedgårdshegn opstået efter 1794 må derimod antages at være etableret i overensstemmelse med forordningens almindelige regler om halvt hegn, hvorfor skellet ligger i hegnets midte (lbr.min. skr. af 31. marts 1951, LSP 1951, s. 221 og lbr.min. skr. af 9. april 1954, LSP 1954, s. 178).

Er et hegn om en hovedgård opstået i forbindelse med udskiftning i h.t. forordningen af 23. april 1781 (om Jord-Fællesskabets ophævelse med flere Foranstaltninger til Landvæsenets Forbedring udi Danmark), kan der være usikkerhed om skellets beliggenhed i forhold til hegnet. Foreligger der ikke andre oplysninger, må hegnet formodes etableret i overensstemmelse med udskiftningsforordningens regler om halvt hegn (§§ 10-12).

Hvis der under en hovedgård før 1794 er tilkøbt/inddraget fæstebondejord, må en afgrænsning i form af et "normalt" hovedgårdshegn (dige med eller uden grøft) tages som indicium for, at hegnet er rejst ensidigt.

Hovedgårdsskel, der danner ejerlavs- og/eller sognegrænse eller grænser mod anden hovedgård eller skov (hvor hegnet i øvrigt er ensidigt), antages at være placeret i hegnets midte.

Hegn om skove

Også i forhold til skove finder man ensidigt placerede hegn. Der er dog nogen usikkerhed m.h.t. de formodninger om hegnets placering, der bør lægges til grund.

Hegn om skove havde primært funktion som værn mod indtrængende, løsgående kreaturer, og det er - på trods af, at hegningsbestemmelserne intet indeholder om hegnets placering (se f.eks. forordningerne af 17. aug. 1695 og 26. jan. 1733) - almindeligt antaget, at hegn, der er etableret i ældre tid, udgør et tilbehør til skoven og derfor i fuld udstrækning er placeret på skovens grund (jf. U 1919.75 HD, 1943.676 ØLD og 1961.1055 VLD).

Der er næppe heller uenighed om, at hegn om skove, der er etableret efter 1805 (f.eks. i forbindelse med udskiftning af en skov i h.t. skovforordningen af 27. sept. 1805 eller omkring et senere tilkøbt areal) som følge af denne forordnings § 15, 2. pkt., der foreskriver "anordningsmæssig" indhegning, må være opsat efter de gældende hegnbestemmelser, således som de var fastlagt i hegnforordningen af 1794 (jf. U 1944.1181 VLD, hvor skellet lå i midten af et skovdige, der var opført kort før 1817).

Ensidige hegn

Afgørelsen i U 1961.1055 VLD, der fastslog, at et skovdige var anbragt ensidigt på trods af, at det blev anset for opført omkring 1830, kritiseres med rette af Tolstrup i U 1962 B 67, se også VLT 1932.189 VLD, særligt den dissenterende dommers udtalelse).

For så vidt angår skovhegn, der er opstået efter 1781 (f.eks. i forbindelse med den almindelige udskiftning), er der nogen uklarhed. Matrikeldirektoratet har således givet udtryk for den opfattelse, at hegn, der er etableret før 1805, må formodes anbragt ensidigt på skovens grund (se skr. af 24. sept. 1943, TfOoM 1944, s. 143 og 19. dec. 1951, LSP 1951, s. 299). Den juridiske litteratur har tilsluttet sig denne opfattelse (se således Illum i TfOoM, 1947, s. 4 f og i Dansk Tingsret, s. 35 samt Fr. Vinding Kruse, Tinglysningsloven, 3. udg., J.M. Schultz Forlag, København 1952, s. 182).

Hvis forholdet vurderes ud fra det gældende retsgrundlag, kan man dog næppe fastholde årstallet 1805 som skillepunkt. Medmindre der foreligger oplysninger om særlige forhold (f.eks. lokale hegnstraditioner eller overenskomst), synes det mest nærliggende at antage, at skovhegn, der er etableret efter hegnsforskriftens fremkomst i 1794, ligeledes er etableret, så skellet ligger i hegnets midte.

Foreligger der holdepunkter for, at skovhegnet er etableret efter 1794, kan formodningen om, at skellet ligger ensidigt, næppe fastholdes (se også Matrikeldirektoratets mere nuancerede udtalelse i skr. af 2. maj 1972, jr.nr. MCJ 2963b/1971, jf. den dissenterende dommer i VLT 1932.189 VLD, som mente, at et hegn etableret efter 1805 ikke kunne anses for at være anlagt ensidigt).

Det må endvidere antages, at en del skove blev udskiftet eller fik grænsen ændret i forbindelse med den udskiftning af agerjorden, som blev gennemført i h.t. forordning af 23. april 1781. I så fald må det formodes, at der er etableret nye hegn i overensstemmelse med denne forordnings bestemmelser om halvt hegn (se ovenfor). Dertil kommer, at hegnsforskriften af 1794 som generel hegnsløve også omfattede skovhegn.

Hegn omkring skove, der er rejst på fæstebondejord, eller blev etableret som nyt hegn omkring arealer, som var udlagt som vederlag til de græsningsberettigede (bønderne) efter 1781, må derfor antages rejst med skellet i hegnets midte (se U 1944.381 ØLD, ang. hegnet om en såkaldt "bønderskov" som hovedgården forbeholdt sig ved fæsteafløsningen).

Hegn mellem skove tilhørende forskellige ejere, hegn om hovedgårde eller om skove, der danner ejerlavsgrense, må ligeledes antages at være placeret med skellet i hegnets midte (se således Matrikeldirektoratets udtalelse i U 1961.1055 VLD).

Særlige egnsbestemte forhold kan være afgørende, når skellets beliggenhed skal bestemmes. I Nordsjælland er der således holdepunkter for, at de hegn, der i forbindelse med de "skovseparationer", som blev foretaget forud for udskiftningen af dyrkningsfællesskabet, blev etableret som ensidige hegn (jf. Fr. Krarup: Statsskovenes Grænser og Hegn i Nordsjælland, Direktoratet for Statsskovbruget, 1943).

Det fremgår af ovenstående, at det i forbindelse med fastlæggelse af skellet om hovedgårde og skove er væsentligt at få rede på hegnets "historie" (alder, dets opståen, tilgrænsende arealers status m.v.). Formodningen om ensidigt opsat hegn omfatter derfor kun skove, hvor hegnet er opsat før 1784, medmindre hegnet er etableret i forbindelse med en udskiftning i h.t. udskiftningsforordningen af 1781.

Kirkegårdsskel

For kirkegårde gør der sig også særlige forhold gældende. Med støtte i DL 2-22-74 hører der - af hensyn til vedligeholdelsen af hegnet - til kirkegården et såkaldt "fortov" beliggende uden for kirkegårdsdiget/-muren (jf. Lbr. min. skr. af 16. juni 1934, TfOoM 1934, s. 629, se også post 13 i Tillæg til Matrikelinstruktionen af 31. marts 1807, pkt. 13, sidste afsnit). Et sådant fortov kan fremtræde som en udyrket bræmme langs skellet, henligge som et græs- eller grusareal, eller på anden måde fremtræde som et udyrket og ubebygget areal langs diget. Bredden af fortovet kan variere ganske meget.

Det forhold, at der oprindeligt har eksisteret et fortov omkring kirkegårdsdiget, udelukker ikke, at tilgrænsende ejendom kan vinde hævd til en anden grænse (f.eks. til hegnets yderside).

Mens det er åbenbart, at hegningsbestemmelsen gælder for kirker, der eksisterede på matrikuleringstidspunktet i første halvdel af 1800-tallet, er forholdet mere usikkert i forhold til skel om nyere kirkegårde.

Da kirkegårdsudvidelser og etablering af nye kirkegårde giver anledning til matrikulære forandringer, vil skellets beliggenhed fremgå af matriklens oplysninger. Er de ikke fyldestgørende, må det formodes, at stendiger,

Ensidige hegn

hvis vedligeholdelse normalt forstås af menighedsrådet, er placeret fuldt ud på kirkens ejendom. Er hegnet af almindelig type (hække og stakitter) er forholdet mere tvivlsomt, men også her vil det have formodningen for sig, at hegnets placering i forhold til skellet afspejler sig i dets vedligeholdelse således at forstå, at skellet må antages at ligge i midten af hegnet, hvis det vedligeholdes som et fælleshegn. Er der tinglyst servitut på naboejendommen om adgang i forbindelse med hegnets vedligeholdelse, vil der også herigennem kunne fås oplysninger af betydning for skelfastlæggelsen.

Findes der et fortov uden for senere etablerede stendiger m.v. omkring kirkegårde, må det antages, at skellet er placeret i overensstemmelse med traditionen, hvilket i givet fald må sammenholdes med de registrerede oplysninger til skellet.

I hvert fald ved hegning i form af stendiger, må menighedsrådene være opmærksomme på, at der bør tages hensyn til muligheden for at vedligeholde hegnet, enten på den måde, at diget placeres i forhold til skellet i overensstemmelse med ovennævnte kulturhistoriske tradition, eller - hvis diget placeres med ydersiden i skel - at der sikres en ret til at færdes på naboejendommen i forbindelse med digets vedligeholdelse.

Skel mod vej og jernbane

Offentlige veje er færdselsarealer, der er åbne for almindelig færdsel og som administreres af vejbestyrelsen (staten, amtet eller kommunen) i h.t. LoOV (jf. § 1, stk. 1). Offentlige veje tilhører vejbestyrelsen. Det påhviler iflg. LoOV kap. 8 vejbestyrelsen at foranledige offentlige veje udskilt i matriklen, hvilket medfører, at vejen og dennes sideanlæg - som andre ejendomme - registreres med fastlagte og målsatte grænser i matriklen. Men til forskel fra samlede faste ejendomme registreres udskilte veje ikke med et matr.nr., men med et litra (f.eks. "e"), og er derfor i matrikular forstand umatrikulerede arealer.

Hovedparten af de offentlige veje er udskilt i matriklen. Det gælder alle hovedlandeveje og landeveje, og størstedelen af kommunevejene. Er vejen ikke udskilt, men vist på matrikelkortet med stiplede vejsider, henligger vejen i matrikular henseende som en del af de ejendomme, hvorover den fører, men vejarealet tilhører vejbestyrelsen (kommunen).

Når en offentlig vej er udskilt, kan der ikke vindes hævd over vejarealet jf. LoOV § 88, stk. 2. Det får den væsentlige betydning, at den registrerede grænse mod udskilte veje skal fastholdes som skel, selv om grænser-

ne i marken afviger herfra. Det gælder ubetinget, når grænserne i marken ligger inden for det udskilte vejareal. Bestemmelsen er derimod ikke til hinder for, at vejbestyrelsen kan vinde hævde over tilgrænsende ejendom, en situation der formentlig kun vil forekomme undtagelsesvis.

Når grænsen for en offentlig vej skal fastlægges i forbindelse med vejens udskillelse, skal vejens grænser fastlægges. Er vejgrænsen ikke tidligere registreret, må skellet fastlægges på grundlag af brugsgrænserne i marken (f.eks. en pløjegrænse - uanset, at den ikke kan karakteriseres som en stabil grænse).

Ifølge HL § 11, stk. 1 skal hegn langs vejskel holdes helt på egen grund. Det gælder uanset om vejgrænsen er registreret som skel. Det gælder i hvert fald for hegn, der er etableret efter 1950, da bestemmelsen blev indsat i hegnsloven). Hegn mod offentlig vej vil derfor i hegnslovens forstand være "eget hegn" - se nedenfor. Skellet skal derfor fastlægges i hegnets yderside.

Er vejgrænsen registreret (f.eks. fordi der er sket udstykning af en grund op mod vejen), skal man principielt forholde sig til denne grænse, som i alle andre tilfælde, hvor beliggenheden af et registreret skel skal fastlægges. Er der overensstemmelse, skal matriklens registrering fastholdes (jf. UL § 34). Er der uoverensstemmelse, må skellet fastlægges under hensyntagen til en eventuel hævds erhvervelse, idet skellet mod en ikke udskilt offentlig vej ikke er omfattet af reglen i LoOV § 88, stk. 2.

Reglen i HL § 11, stk. 1 er dog næppe blevet overholdt konsekvent. Er et hegn placeret med midten i skellet mod en udskilt off. vej, udelukker LoOV § 88, stk. 2, at lodsejerne kan vinde hævde på det halve hegnsareal. Skellet skal derfor fastlægges i overensstemmelse med den matrikulære registrering uanset forholdene i marken og uanset, at skellet ligger i (midten af) det areal, hegn optager i marken.

Den tidligere regel om, at der til en offentlig vej hørte den såkaldte "vejalen" mellem vejen og tilstødende ejendom, er ophævet.

Ved anlæg, udvidelse eller omlægning af veje vil de fornødne arealerhvervelser normalt blive foretaget ved ekspropriation. For at kunne udrede, hvor meget areal der afstås fra de berørte ejendomme, er det nødvendigt, at ejendomsgrænserne mod vejen og mellem ejendommene er

Ensidige hegn

fastlagt og opmålt. Konstateres der herved ændrede ejendomsgrænser, kan disse grænser kun anføres på det planbogskort, der indgår som grundmateriale for ekspropriationen (og som også rummer andre relevante oplysninger f.eks. om bygninger, bevoksning, afgrøder, ejer- og brugernavne m.v.), hvis de ændrede ejendomsgrænser registreres i matriklen, hvilket forudsætter, at ejerne er enige om skellets beliggenhed. Er ejerne uenige om, hvad der udgør den rette ejendomsgrænse, må begge grænser anføres på planbogskortet. Ønskes ejendomsgrænsen fastlagt, må det ske ved en skelforretning, som om fornødent kan rekvireres af eksproprianten, der da må påregne at skulle afholde i hvert fald en del af omkostningerne herved (se også utrykt kendelse af 11. april 1997 afsagt af overtaksationskommissionen for Roskilde og Storstrøms Amtsrådskreds, jr. no. 5/97, hvor en utilstrækkelig afklaring af ejendomsforholdene inden ekspropriationen berettigede erstatning til en ejer for udgifter til afholdelse af en skelforretning).

I praksis vil eksproprianten dog næppe lade afholde en skelforretning, men i stedet vælge at udbetale erstatning til de grænser, de respektive ejere påberåber sig, da det under normale omstændigheder vil være den billigste løsning.

Det er formentlig mindre påagtet i praksis, at bestemmelsen i HL § 11, stk. 1 ikke sonderer mellem offentlige og private veje (se også Berg, s. 99 f). Det indebærer, at skel, der fastlægges mod *private fællesveje*, også skal anbringes således, at hegnet fuldt ud placeres på den tilgrænsende ejendom, hvilket f.eks. udelukker, at en hæk placeres således, at midten ligger i skellet. Hegningsreglen gælder dog kun vejskel (vejgrænser, der er sammenfaldende med skel).

Såfremt der langs en ejendoms nordlige skel er udlagt en privat fællesvej over ejendommen til brug for et par vestfor beliggende ejendomme, indebærer bestemmelsen derfor, at hegnet på den nordfor beliggende ejendom skal placeres fuldt ud på denne ejendom, mens et eventuelt hegn mod vejen på den ejendom, vejen fører over, kan placeres med midten i vejgrænsen.

Særligt i forhold til mindre private fællesveje virker bestemmelsen overdimensioneret og volder tilsyneladende også problemer i praksis (jf. KFE 1991.114, der accepterede opsætning af et fælleshegn i skellet mod en privat fællesvej, idet man tilsyneladende lagde vægt på, at der kun var én vejberettiget til vejen. Da en vej, der tjener som adgangsvej for én anden ejendom også udgør en privat fællesvej, er det spørgsmålet, om indholdet af HL

§ 11, stk. 1, der udpeger sit anvendelsesområde som veje, "der er udlagt til brug for flere særskilt matrikulerede og i særligt eje værende ejendomme", skal forstås anderledes end PVL § 2, stk. 1, der definerer private fællesveje som veje . . . der tjener som færdselsareal for anden ejendom end den ejendom, hvorpå vejen er beliggende, når ejendommene er i særskilt eje". Afgørelsens rigtighed er derfor tvivlsom, men afspejler formentlig meget godt virkeligheden, der næppe respekterer bestemmelsen).

Jernbaner, der er registreret i matriklen, sidestilles med udskilte veje som følge af bestemmelsen i § 52 a, stk. 2 i DSB-loven (indføjet ved lov nr. 225 af 14. april 1988). Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget (FT 1987/88 afd. A, sp. 2998), at hævdudelukkelsen - uanset bestemmelsens placering i DSB-loven - også omfatter private jernbaner, der jo i matriklen er registreret ganske som DSB-jernbaner (jf. VMA afsn. 7.3.3.). Når private jernbaner også beskyttes, skyldes det, at de fleste privatbaner er uindhegnede, og derfor har samme behov for beskyttelse som DSB-arealer, hvor hegnet fjernes.

Det er alene de egentlige banestrækninger og sideanlæg hertil, der beskyttes efter bestemmelsen, ikke anden fast ejendom, der ejes af jernbaneselskabet (f.eks. administrationsbygninger, boligejendomme m.v., der henligger som selvstændige ejendomme).

Bestemmelsen fik først gyldighed den 1. juni 1988, hvorfor man ikke kan udelukke, at der før dette tidspunkt kan være vundet hævd over jernbanearealet af ejeren af en tilgrænsende ejendom, altså på grundlag af en råden iværksat senest 1. juni 1968.

Beskyttelsen er ifølge bestemmelsens ordlyd knyttet til den matrikulære registrering. På baggrund af tilkendegivelserne i bemærkningerne er det imidlertid klart, at bestemmelsen kun beskytter jernbaner "tilhørende DSB og privatbanerne". Beskyttelsen omfatter derfor kun jernbaner i drift. Den praktiske betydning er, at tilgrænsende lodsejere derfor kan vinde hævd over nedlagte, registrerede banestrækninger, uanset at disse ejes af amter eller kommuner og er eller påtænkes anvendt til stianlæg m.v.

Hegnspilgten mod jernbanearealer påhvilede tidligere jernbaneselskabet (jf. Berg, s. 104), hvilket medførte, at hegn blev opsat som egne hegn - mod DSB-arealer typisk i form af nedgravede egestolper, som altså er placeret med den ene side af stolpen i skellet.

Med indførelsen af § 52 a, stk. 1 i ovennævnte lov er dette forhold imidlertid ændret, idet DSB kan fjerne hegn, som skønnes unødvendige. Bestemmelsen etablerer herved et særligt retsgrundlag, som indebærer,

Ensidige hegn

at DSB's hegnspligt bortfalder. Tilgrænsende lodsejere har kun pligt til at opstille hegn, hvis det følger af særlige bestemmelser, fastsat i forbindelse med jernbanens etablering. Det må antages, at bestemmelsen får som konsekvens, at en lodsejer ikke herefter kan kræve, at der etableres fælleshegn, men er henvist til at rejse eget hegn, som må placeres således, at hegnet i sin fulde udstrækning står på den tilgrænsende ejendom (jf. FT 1987/88 afd. A, sp. 2896, der eksplicit henviser til HL § 11, stk. 1), og bestemmelsen i § 52 a må således betragtes som et opgør med KFE 1990.102, hvor en hæk i nærheden af skellet blev betragtet som et fælleshegn med fælles vedligeholdelsespligt. Kommissionen fandt HL anvendelig, men imødekom ikke DSB's påstand om, at HL § 11, stk. 1 - om hegnets placering på egen grund - kunne anvendes analogt (se også Berg, s. 105).

Når skellet mod en jernbane skal fastlægges, vil problemet ofte være, at der ikke findes anvendelige måloplysninger til jernbaneskellet, der derfor må fastlægges på grundlag af matrikelkortet, forholdene i marken og parternes oplysninger. I den henseende er det væsentligt at få afklaret, hvornår hegnet er opsat og baggrunden herfor.

Som det fremgår af det foranstående, vil man kunne gå ud fra, at ældre hegn af sædvanlig jernbanehegnstype (hække - typisk tjørn - og egestolper), er etableret som eget hegn. Derimod vil det være nødvendigt at foretage nærmere undersøgelser, når hegnet er nyere og af anden type, end der sædvanlig anvendes af jernbaneselskabet.

Hvis der heller ikke findes hegn i marken, vil skellet alene kunne fastlægges med den begrænsede nøjagtighed, matrikelkortet tillader.

Egne hegn

Ved egne hegn forstås iflg. HL § 1 "hegn, som rejses på egen grund langs ejendommens skel". Da det karakteristiske for egne hegn netop er, at de ikke placeres i skel, men langs skel i op til knap 2 meters afstand fra skellet (se Berg, s. 43), er det som udgangspunkt uden interesse at beskæftige sig med placeringen af egne hegn, når skel skal fastlægges. Kun i de tilfælde, hvor arealet mellem skellet og hegnet benyttes af naboen som en del af naboejendommen - fordi hegnet - uanset at det oprindeligt er etableret som eget hegn, faktisk fungerer som et fælleshegn mel-

lem ejendommene, vil hegnets placering kunne få betydning. Har de faktiske forhold nemlig bestået uforandret i 20 år, vil hegnet udgøre ejendomsgrænsen og kan derfor - med ejernes accept eller ved en skelforretning - fastlægges som det rette skel.

Også hegn, der er opsat forkert i forhold til skellet, skal fastlægges som skel, såfremt det har udgjort grænsen mellem ejendommene i hævdstid.

Hvis hegnet kun er blevet vedligeholdt af ejeren af den ejendom, på hvis ejendom hegnet oprindeligt er etableret, er der ikke grundlag for at fastlægge midten af hegnet som skel, da naboen ikke har udøvet nogen råden over hegnet. Om skellet skal fastlægges i hegnets yderside, svarende til det registrerede skel, eller med en anden beliggenhed, afhænger af de konkrete forhold. Det afgørende for skellets beliggenhed er da, om arealet mellem det matrikulære skel og hegnet faktisk er blevet benyttet som en del af naboejendommen.

Har ejeren udøvet en råden over arealet på hegnets yderside i forbindelse med hegnets vedligeholdelse, vil det kunne betinge, at en sådan ret fastholdes, selv om naboen i givet fald findes at have vundet hævd på arealet op til hegnet.

Omvendt vil et hegn, der oprindeligt er etableret som et fælleshegn få status som et eget hegn, såfremt forholdene i marken eller den udøvede råden betinger det, hvad enten det skyldes, at der findes en anden fysisk grænse mellem ejendommene, eller at hegnet vedligeholdes som et eget hegn, se U 1932.982 ØLD, hvor vedligeholdelse af hele skelhegnet begrundede hævd på hegnetsarealet (skellet ligger altså i hegnets yderside).

Hvis hegnet af ejerne er blevet betragtet og vedligeholdt som fælleshegn, skal skellet fastlægges i hegnets midte, uanset hvor meget det fysiske hegn afviger fra den matrikulære grænse. Det gælder utvivlsomt, hvis den hævde har rådet over jordstykket mellem den registrerede grænse og det fysiske hegn, men formentlig også i de tilfælde, hvor afvigelsen er så lille, at den matrikulære grænse ligger indenfor det areal, hegnet optager i marken (f.eks. i den ene side af en bred hæk). Er hegnet vedligeholdt af den ene ejer, må skellet fastlægges under hensyntagen hertil (se ovenfor).

Udarbejdes der i forbindelse med opsætning af et eget hegn en deklaration om hegnet (f.eks. om dets placering, udseende, højde og vedligeholdelse og om naboens benyttelse af arealet mellem skellinjen og hegnet), vil hævdsrhvervelse være udelukket. En sådan brugstilladelse kan dog kun meddeles for 30 år ad gangen (jf. UL § 16, stk. 1).

Labile grænser

Labile grænser

Der er forskel på skel. De fleste skel er faste, hvorved der hentydes til, at hegnet er ubevægeligt. Et fast hegn kan f.eks. være en hæk, et plankeværk, en jordvold eller en mur. Jo mere markant hegnet er i fysisk henseende, desto større er sandsynligheden for, at hegnet er stabilt.

Selv om et hegn ifølge ovenstående må betragtes som fast, er det ikke ensbetydende med, at det står i skel. Det kan være placeret forkert eller i h.t. aftale, ligesom et hegn, der fremtræder som et hegn mellem forskellige ejendomme, kan være etableret som eget hegn (jf. HL § 1, se ovenfor s. 24). Hvis hegnet ikke har nogen markant fysisk form, men fremtræder som en jordvold, eller blot som en dyrkningsgrænse, og derfor er mere flytbart, øges sandsynligheden for, at hegnets placering kan være ændret som følge af råden (f.eks. som følge af, at den ene nabo pløjer tættere til jordvolden end den anden).

Er skellet ikke synligt i marken kaldes det "*blindt*", en situation der typisk opstår mellem tilgrænsende, særskilt matrikulerede arealer i samme eje. I almindelighed har det ingen interesse at fastlægge blinde skel, netop fordi det afgrænser arealer, der benyttes under ét.

Det forhold, at skellet har en fysisk form, er imidlertid ikke ensbetydende med, at hegnet er fast. Betegnelse "*labil*" grænse markerer, at skellet ikke ligger fast, men er knyttet til grænser, som kan ændres som følge af naturlige - ikke menneskeskabte - påvirkninger, hvorfor skellets beliggenhed ændres, når den naturlige grænse forandrer beliggenhed (jf. U 1875.505 LOHD, som fastslog, at grænsen mod havet afhænger af de faktiske forhold).

Fastlæggelsen af en labil grænse repræsenterer derfor kun de aktuelle ejendomsforhold. Fastlægges skellet på et senere tidspunkt, vil man derfor ofte kunne konstatere, at skellet har ændret beliggenhed.

Registrering af en ændret beliggenhed af en labil grænse sker som ejendomsberigtigelse, men forudsætter ikke, at der er vundet hævd til den pågældende grænse, og gennemføres alene på grundlag af en erklæring fra ejeren/ejerne om, at grænseændringen skyldes naturlige ændringer, og at den fastlagte grænse accepteres (jf. BMA § 20). Registreringen kan altså foretages uden hensyntagen til, hvor længe de bestående forhold har eksisteret.

Når skellet skal fastlægges i vandarealer, anvendes det "*nærhedsprincip*", som er udtrykt i ferskvandsfiskeriloven nr. 317 af 2. juni 1917, § 1, hvorefter fiskeretten tilkommer ejeren af den tilstødende ejendom "på den

Del af Vandet, der til enhver Tid ligger hans Jordlod nærmere end nogen anden Jordlod". Nærhedsprincippet må opfattes som en regel, der angiver, hvordan ejendomsretten til vandarealer skal fordeles mellem de tilstødende ejendomme i de tilfælde, hvor ejendomsgrænsen ikke er fastlagt på et andet grundlag. Af nærhedsprincippet følger, at *skellet skal fastlægges med en geometri, der indebærer, at ethvert punkt i skellet ligger lige langt fra bredejendommene.*

Nærhedsprincippet anvendes også, når skel mellem naboejendomme skal fastlægges i tilvækstarealer. Sker landdannelsen successivt, fastlægger nærhedsprincippet linjerne for, hvordan arealet skal deles mellem de implicerede ejendomme, ud for hvilke landdannelsen sker.

Den grænse, der skal fastlægges som ejendomsgrænse, er den linje, som repræsenterer den hidtidige, uregistrerede ejendomsgrænse (delelinje) - jf. at der i den ovenfor citerede bestemmelse i ferskvandsfiskeriloven er anført, at grænsen forløber således, at den "til enhver tid" ligger lige langt fra begge ejendomme (se også Cohn i JT 1918, s. 217 f).

Når nærhedsprincippet skal anvendes, er problemet imidlertid, at man som udgangspunkt alene kender de registrerede og de aktuelle forhold. For at kunne fastlægge skellet i tilvækstarealet er der behov for at få kendskab til, hvordan tilvæksten har fundet sted. Sker tilvæksten jævnt og i begrænset udstrækning, er det normalt ikke nødvendigt at gennemføre særlige undersøgelser for at klarlægge udviklingsforløbet, idet skellet i tilvækstarealet med fornøden nøjagtighed kan fastlægges som den linje, der dannes af skæringspunktet mellem vinkelhalveringslinjen og kystlinjen (vandgrænsen) - eller på lige kyststrækninger en linje vinkelret på kysten. Er tilvæksten sket på en kyststrækning, der krummer, eller er tilvæksten foregået uensartet, vil man med henblik på at klarlægge udviklingsforløbet kunne hente værdifuld hjælp i luftfotos, som normalt foreligger med års mellemrum for et geografisk område. Man vil da kunne fastlægge skellet med et "knækket", tilnærmet forløb ved at finde vinkelhalveringslinjen på et antal mellemliggende forløb af vandgrænsen.

Skel i vandløb

Der findes ingen eksplicit regel om skellets beliggenhed i vandløb. Af VMA afsn. 7.3.3. fremgår, at "søer og naturlige vandløb hører til de til-

Labile grænser

grænsende ejendomme, således at der til hver af bredejendommene hører den del, der ligger ejendommen nærmere end nogen anden", jf. den gældende bestemmelse i ferskvandsfiskerilovens § 6, stk. 1.

Normalt er det kun muligt at fastlægge labile grænser med begrænset nøjagtighed. Det skyldes for det første definitionsusikkerhed, for det andet, at sådanne grænser ofte er krumme. Når en labil grænse fastlægges, sker det i form af indmåling af et passende antal punkter (afmærkning undlades, dels fordi grænsen er labil, dels fordi sådanne grænser ofte ligger i vandarealer), fastlæggelsen foretages altså forenklet (tilnærmet).

Skellet følger vandløbet, uanset at dets beliggenhed ændres, dog under forudsætning af, at vandløbet forandrer sig gradvist, og at vandløbet af tilgrænsende ejere respekteres som ejendomsgrænse (hvilket normalt vil komme til udtryk på den måde, at ejendommene udnyttes til vandløbet).

Derimod kan nærhedsprincippet ikke fastholdes, hvis der opstår pludselige forandringer, f.eks. i form af afsnøring af en bugtning ved et vandløb, der hidtil har været anvendt til græsning (se også Dansk Tingsret, s. 38). Videreføres brugen af jorderne som hidtil, må det tidligere vandløb fastholdes som ejendomsgrænse. Ophører brugen derimod, må det antages, at ejendomsgrænsen igen må fastlægges i vandløbet, såfremt arealet er inddraget under den ejendom, der ligger på samme side af vandløbet og uanset, at det har været benyttet under denne ejendom i mindre end 20 år.

Hvordan skal nærhedsprincippet nærmere udmøntes i vandløb? Sigtes der herved til midten af selve vandarealet, eller er det midten af det strømmende vand, der repræsenterer skellet? Endelig kan man opfatte det sådan, at skellet ligger i midten af det, der fysisk udgør vandløbet (midten af afstanden mellem overkanten af vandløbets brinker). Specielt i større, slyngede vandløb vil der kunne være betydelig forskel mellem ovennævnte tre forløb.

Med støtte i bestemmelsen i ferskvandsfiskerilovens § 12, stk. 1 må det antages, at det i vandløb er midten af det strømmende vand, der repræsenterer skellet mellem ejendomme på begge sider af vandløbet (jf. også DL 5-10-42 hvori det hed: "ågrunden må indtil midtstrøms tilhøre de tilstødende lodsejere, og opgroning tilhøre den lodsejer, på hvis ågrund den var fremkommet..."). Det bedste udtryk for skellets beliggenhed i vandløb fås derfor ved at tage udgangspunkt i en formodning om, at skellet

følger midtstrømslinjen, men forudsætter, at vandløbet er naturligt, hvorved forstås, at vandløbets forløb alene er betinget af naturens egne kræfter.

Nærhedsprincippet - der jo som ovenfor nævnt er opstillet med henblik på at afgrænse fiskeretten til vandarealer - kan derfor kun lægges til grund i vandområder uden strømløb.

Normalt vil midtstrømslinjen og den linje, der fremkommer under anvendelse af nærhedsprincippet dog være sammenfaldende, og sondringen har næppe den store betydning, da det kun undtagelsesvis er afgørende at fastlægge skellets beliggenhed i vandløb, som jo tilmed er labile. Men det vil f.eks. kunne have betydning, hvor grænsen skal fastlægges med henblik på at fremstille en situationsplan over ejendomsforholdene i forbindelse med vandløbets rørlægning. Det tidligere vandløbsareal tilgår herefter naboerne delt efter midtstrømslinjen (jf. U 1953.131 OLK og 1956.609 HD, hvor delingslinjen dog anføres som "vandløbets midte").

Reglen i BMA § 28, stk. 5, no. 2 tillader indmåling af brinkens overkant, når vandløbets bredde overstiger 3 m og lægger herved den fysiske bredde til grund. Reglen er dog ikke i modstrid med midtstrømsreglen, men blot en praktisk opmålingsregel, der afspejler, at det er vanskeligt at måle til midtstrømslinjen, hvis vandløbet har en bredde på 3 m eller mere. Foretages indmålingen til vandløbets overkant, bliver konsekvensen, at størrelsen af det areal, der grænser til vandløbet, i den matrikulære sag må anføres som "excl. vandløb".

Vandløbsarealet er det areal, der ligger mellem midtstrømslinjen og brinkens overkant. Da midtstrømslinjen ikke nødvendigvis ligger midt i vandløbet, bør et eventuelt beregnet vandløbsareal ikke anføres som "halvt vandløb" men blot som "incl. vandløb" (jf. VMA afsn. 20.2.).

Vandløb med en bredde på under 3 meter (målt ved vandløbets overkant) er ikke vist på det digitale matrikelkort (grænsen fremstår derfor som alle andre skel), hvorimod vandløb med en større bredde end 3 meter er viste med streg-prik linje.

Hvad sker der, såfremt et tidligere reguleret vandløb tilbageføres som et naturligt vandløb ved naturgenopretning? Selv om vandløbet i en periode har været rørlagt eller ligget stabilt som en grøft eller kanal, har ejendomsgrænsen - medmindre andet eksplicit er fastsat i forbindelse med vandløbets regulering - ligget i midtstrømslinjen. Når vandløbet i forbindelse med naturgenopretningen "slippes fri", ligger skellet fortsat i midtstrømslinjen, men er atter en egentlig labil grænse, såfremt de faktiske brugsforhold respekterer vandløbet som grænse.

For at undgå tvivl må det anbefales, at der i den overenskomst, der ligger til grund for projektet, tages eksplicit stilling til ejendomsforholdene og ejendomsgrænsernes belig-

Labile grænser

genhed. Der er ikke noget til hinder for, at de tidligere ejendomsgrænser kan fastholdes. Men fastlægges skellet i forhold til vandløbet, forhindrer bestemmelsen i ferskvandsfiskerilovens § 6, stk. 2, at de til naturlige vandløb grænsende lodsejere gennem aftale kan fastlægge skellet med en beliggenhed, der afviger fra midtstrømsreglen (f.eks. i vandløbets ene side, jf. skr. af 31. okt. 1939 fra Ministeriet for Landbrug og Fiskeri, TfOoM 1940, s. 515. Det er tvivlsomt, om hensynet i ferskvandsfiskeriloven kan tilgodeses, hvis bredejendommens fiskeret til vandløbet sikres gennem tinglyst aftale, der lyses forud for pantegæld på den ejendom, hvorpå vandløbet er beliggende). Medmindre der meddeles tilsagn fra KMS, vil skellet heller ikke kunne fastlægges således, at bredejendommen adskilles fra vandløbet af en smal jordstrimmel (se UL.kom., s. 113).

I Sønderjylland var vandløb tidligere registreret under et fælles matr.nr., der omfattede "offentlige veje og vandløb" med kommunen som tinglyst adkomsthaver. På trods heraf, og uanset at vandløbets sider på de oprindelige matrikelkort er vist som skel, antages det, at vandløbet tilhører de tilgrænsende ejendomme delt efter midtstrømslinjen. De generelle regler for fremstilling af digitale matrikelkort følges derfor også i Sønderjylland.

Normalt vil skellet også blive placeret i midten af regulerede vandløb og i skelgrøfter, men i disse tilfælde er det nødvendigt at foretage nærmere undersøgelser med henblik på at klarlægge, om skellets beliggenhed afviger fra midtstrømsreglen.

Man vil således kunne tænke sig, at en regulering eller omlægning af et vandløb har respekteret eksisterende skel eller er foretaget således, at skellet ligger asymmetrisk i forhold til vandløbet (i vandløbets side eller i den langs vandløbet opkastede vold), således som det f.eks. kan være tilfældet, hvis der er et spring i vandløbets i øvrigt rette forløb svarende til vandløbets bredde, hvor man som udgangspunkt må formode, at skellet ligger i den vandløbsside, der er ubrudt (se den mere udførlige redegørelse i LSP 1953, s. 67 ff vedrørende vandløb på Lolland).

Det forhold, at et skel på et ældre matrikelkort er placeret i den ene vandløbsside, kan ikke tages som noget sikkert indicium for, at skellet ligger asymmetrisk. Det kan blot være en tegnemåde, og placeringen bør kun lægges til grund ved skelfastlæggelsen, såfremt andre forhold også peger på, at skellet i marken må fastlægges med denne placering.

Gravede kanaler (som f.eks. er etableret i tilknytning til landvindingsarbejder i form af land- og pumpekanaler), samt gravede kanaler mellem vandområder, kan ikke betegnes som naturlige vandløb. Skal ejendomsgrænsen fastlægges i forhold til sådanne kunstigt etablerede kanaler, er en nærmere undersøgelse påkrævet. Det kan således både forekomme, at

skellet ligger i den ene side af kanalen, eller at kanalen udgør en selvstændig ejendom, således at der er skel på begge sider af kanalen.

F.s.v.a. grøfter langs offentlige veje, udgør de en del af vejarealet.

De ejendomsretlige forhold vil være fastlagt i den kendelse/koncession, der danner grundlag for anlæggets etablering, idet kanalen normalt vil tilhøre den, der har bekostet anlæggets etablering (jf. Lbr.min. skr. af 22. dec. 1951, LSP 1952, s. 301). VL er ikke til hinder for, at vandløb er i særskilt eje (jf. forudsætningsvis VL § 4, stk. 1).

Vandløb kan i særlige tilfælde tilhøre kommunen (jf. HRT 1862.819 HD og U 1877.1033 LOHD - hvor vandløbet blev sidestillet med offentlige veje, se også Tolstrup, s. 70).

Skel om/i søer

Søer, der ikke er i særskilt eje, tilhører ejerne af de tilgrænsende ejendomme. Hører en sø under de tilgrænsende ejendomme, er søgrænsen - såfremt søen overhovedet fremgår af matrikelkortet - vist som en signaturgrænse (med tynde linjer - bortset fra Sønderjylland, hvor søer altid er særskilt matrikuleret og søgrænsen derfor vist som skel).

Adkomst til en sø i særskilt eje kan kun tinglyses, såfremt søen er matrikuleret, og i så fald vil søgrænsen på matrikelkortet fremstå som andre skel (kraftige linjer).

Der er ikke nogen absolut sammenhæng mellem ejendomsretten og kortets udvisende, hvorfor det ikke kan udelukkes, at søer, der på matrikelkortet er vist med tynde grænser, er i særskilt eje.

Søgrænser er som andre naturlige grænser foranderlige - altså labile - og uanset at den matrikulære registrering af søen primært må antages at markere, at søen er i særskilt eje, fremgår det af VL § 19, stk. 2, at arealer, der opstår ved tørlægning eller opgrøde, tilhører søens ejer. Skellet ligger altså fast, hvis søgrænsen forandres i marken (jf. U 1933.92 HD).

Reglen er ikke praktisk. For det første må det må antages, at VL § 19, stk. 2 gælder "begge veje", altså også for de tilfælde, hvor søen har bredt sig ind over de tilgrænsende ejendomme. Bredejerne bliver herved ejere af en del af søen. For det andet vil der normalt være utilstrækkelige matrikulære oplysninger om søgrænsen (manglende mål), hvilket gør skelfastlæggelsen usikker.

Uanset VL § 19, stk. 2, vil der naturligvis af ejerne af de tilstødende ejendomme (og for-

Labile grænser

mentlig også af søejeren) kunne være vundet hævd til den ændrede (sø)grænse (jf. ovennævnte dom samt U 1922.121 HD).

Det er undtagelsen, at søer er i særskilt eje. Det gælder f.eks. de store søer i Nordsjælland (jf. U 1932.507 HD - andre domme refereret i U 1942 B 113). Skal ejendomsgrænsen om søen fastlægges, sker det som for enhver anden ejendomsgrænse - herunder inkl. hensyntagen til hævd.

Uanset adkomsten til en sø kan retten til rørskær, jagt- eller fiskeretten tilkomme en enkelt servitutberettiget jf. U 1927.388 ØLD og 1949.163 ØLD, se også U 1942 B 113 og Juristen 1943.17 ff.

Hvis en sø på kortet ligger i fuld udstrækning på et matr.nr. og eksisterer i marken, udgør søen en del af den pgl. ejendom (søgrænsen mod anden ejendom vil da være vist som skel på matrikelkortet), medmindre det af matriklens oplysninger fremgår, at det ikke er tilfældet (f.eks. fordi søen er angivet som "fælles vanding").

I søer giver midtstrømsreglen ingen mening. Af VL § 19, stk. 1 fremgår, at nærhedsprincippet kan lægges til grund ved fastlæggelse af skel i arealer, der fremkommer ved tørlægning eller som naturlig tilvækst i søer, der ikke er i særskilt eje. Bestemmelsen fastslår, at ejendomsretten til sådanne landarealer i tidligere søer tilhører den ejendom, arealet ligger nærmest (U 1926.344 HD, der anerkendte ejendomsret for ejeren af den tilgrænsende ejendom. Forudsætningen for at fastlægge skellet afvigende fra den beliggenhed, nærhedsprincippet tilsiger, må være enighed eller, at der er vundet hævd. Højesteret tog ikke eksplicit stilling hertil, men Landsretten fandt ikke, at der var vundet hævd).

Skel over et areal, der på matrikelkortet er vist som en sø, er ikke nødvendigvis udtryk for en stillingtagen til ejendomsgrænserne, men kan blot være en tegnemåde, som ikke anfægter, at tilhørsforholdet til søen fastlægges efter nærhedsprincippet. Det gælder også søer (vandhuller) på under 2500 m², som ikke vises på digitale matrikelkort. Kun hvis skellet er fastlagt i forbindelse med en matrikulær sag (eller ved en skelforretning), eller hvis søen er opstået, efter at skellene er registreret, må matriklens oplysninger lægges til grund, når skellet skal fastlægges, med mindre ejendomsforholdene fremgår af et særligt retsgrundlag, f.eks. den beslutning, der ligger til grund for et naturgenopretningsprojekt.

Såfremt der måtte opstå en ø i en sø, der ikke er i særskilt eje, må nærhedsprincippet

ligeledes lægges til grund, når ejendomsretten til øen skal fastlægges. Adkomst for alle bredejerne eller for tredjemand vil derfor forudsætte særlig overenskomst (eller at der kan påberåbes hævd, jf. U 1947.146 VLD).

En bredejer vil i respekt af eventuelle servitutrettigheder og arealanvendelseslovgivningen kunne foretage opfyldning af søer. Selv om bestemmelsen i VL efter sin ordlyd ikke omtaler kunstig tilvækst, må det antages, at nærhedsprincippet også gælder for fastlæggelse af skel i disse tilfælde.

Skel mod søterritoriet

Mod søterritoriet er det på kyststrækninger med flod og ebbe grænsen ved flod (højeste daglige vandstandslinje, som opstår 1-2 gange i døgnet), der skal lægges til grund (jf. U 1875.505 LOHD og 1941.504 HD). Sidstnævnte dom pointerer et forhold, som er væsentligt at have for øje, når grænsen mod havet skal fastlægges nemlig, at det er *den vandstandslinje, der foreligger under normale vejrforhold*, som skal lægges til grund. Skal skellet mod havet fastlægges, kan det altså ikke ske ved højvande, og kan ved lavvande kun foretages, såfremt den normale, højeste vandstandslinje er synlig på stedet.

Det er ikke ganske præcist, når det i VMA afsn. 7.3.3. anføres, at grænsen mod søterritoriet er "den linje, hvortil højeste daglige vandstand når", idet betegnelsen "højeste daglige vandstand" er knyttet til kyststrækninger med tidevand, mens det på andre kyster er mere korrekt at definere grænsen som "normalvandstanden" (se også Ejendomsretten I, s. 311).

Er havet roligt, vil vandstandslinjen normalt let kunne defineres. Men hvordan bestemmer man vandstandslinjen, når der er bølgegang i havet? I så fald fastlægges vandstandslinjen i praksis således, som det er udtrykt i VMA afsn. 7.3.3., nemlig som den grænse, hvortil bølgerne skyller op på stranden. Denne grænse vil normalt være markeret ved en bræmme af tang, andre plantedele, træstumper, skaller m.v., som svarer til grænsen for bølgernes opskyl. Skal kystskellet fastlægges ved lavvande, vil denne opskylsbræmme være tør.

På kyststrækninger uden strandbred vil ovennævnte bræmme også kunne findes og kan da lægges til grund. Mangler den, vil grænsen kunne fastlægges med støtte i vegetationen, idet skellet da må bestemmes med en beliggenhed, der adskiller vandplanter fra landplanter.

Labile grænser

Kystlinjens forløb (antallet af og afstanden mellem knækpunkter i skellet) afhænger af de konkrete omstændigheder, hvor særligt usikkerheden i den nøjagtighed, hvormed skellet kan fastlægges, har betydning. På flade kyststrækninger vil der typisk være få knækpunkter, mens der vil være behov for at fastlægge skellet ved havne og på Bornholms klippekyststrækninger med et mere knækket forløb.

Skellet mod søterritoriet er ikke kun labilt i den forstand, at linjens beliggenhed - afhængig af vejrforholdene - kan variere fra dag til dag. Kyststrækninger er udsat for naturens påvirkninger, som både kan betyde, at kyster nedbrydes - skellet forskydes indad i landet - og at der sker en tilvækst af nyt land ved tilskylning/opgrøde. Nedbrydning og tilvækst kan foregå langsomt eller pludseligt som følge af storm.

Det fremgår af ovenstående, at skellet mod havet ofte kun kan fastlægges med begrænset nøjagtighed. I praksis har det dog kun undtagelsesvis betydning for ejendommens udnyttelsesmuligheder.

I forbindelse med *landdannelser, der opstår ved naturlig opgrøde*, må der for det første tages stilling til, hvem arealet tilhører, men der vil for det andet også skulle tages stilling til skellets beliggenhed i de tilfælde, hvor det nye areal tilhører forskellige ejere.

Landdannelser, der opstår ved opgrøde i form af *øer eller holme* på søterritoriet, tilhører staten. Det forhold, at en sådan landdannelse senere bliver landfast, ændrer ikke på dette adkomstforhold.

Øer eller holme, der opstår på søterritoriet, afgrænses som andre landarealer, der grænser mod søterritoriet (normalvandstanden eller højeste daglige vandstandslinje).

Om der er tale om en ø/holm afhænger af vanddybden mellem landdannelsen og bredden/kysten (jf. U 1874.540 HD, ang. en holm i Randers Fjord adskilt fra kysten af et strømløb 4 alen bredt og 1 fod dybt). Såfremt vanddybden er så ringe, at den ikke tillader sejlads med en bemandedt pram (jf. lbr.min. skr. af 10. juni 1948, LSP 1952, s. 297, hvor ovennævnte kriterium blev lagt til grund som en konsekvens af U 1922.402 ØLD og 1932.986 ØLD, ang. jagtudøvelse på en kyststrækning), vil det muligvis være afgørende for, om arealet tilkommer ejerne af kystejendommen efter nærhedsprincippet (se Illum, Dansk Tingsret, s. 23, note 38 og tvivlende Fl. Tolstrup i LSP 1969, s. 253).

Den matrikulære registrering af en sådan landdannelse, der er opstået på søterritoriet, men som tilhører kystejendommene, kan ske ved ejendomsberigtigelse, uanset at kun en

del af arealet er et egentligt opgrødeareal (en del af arealet er vanddækket). Ligger landdannelsen (øen) ud for flere ejendomme, må grænsen i det tillagte areal fastlægges efter nærhedsprincippet (jf. VMA afsn. 7.3.3.).

Den matrikulære registrering af øer sker ved matrikulering, der må gennemføres, før der kan tinglyses adkomst på øen.

I den konkrete situation kan det være vanskeligt at afgøre, om et areal er opstået som en ø eller som en tilvækst, hvilket er afgørende for ejendomsretten til arealet, medmindre der udøves en råden over arealet, som kan begrunde hævde (jf. således utrykt ØLD 383/1974 1. afd., hvor Landsretten på trods af en række samstemmende vidneudsagn, der støttede, at en odde var opstået som en ø, lagde vægt på en ekspertforklaring, der anså det for sandsynligt, at odden var opstået ved tilvækst på kysten).

Det fremgår af retspraksis, at landdannelser, der fremkommer som tilvækst på kystejendomme - på trods af, at de er opstået på søterritoriet - tilhører ejeren af kystejendommen. Man har formentlig herved forudsætningsvis lagt til grund, at sådanne tillagte arealer umærkeligt er anvendt under kystejendommen (jf. HRT 1858.684 HD og U 1875.505 LOHD).

Det er de faktiske ejendomsforhold i marken - ikke de registrerede - der har betydning for ejendomsretten til tilvækstarealet (jf. U 1969.11 HD, som anerkendte ejendomsret for nogle kystejendomme til et foran dem beliggende større, græs- og sivbevokset areal, som i matriklen var registeret som et selvstændigt, umatrikuleret areal, se den udførlige omtale af dommen LSP 1969, s. 257 ff).

Det afgørende for resultatet i forannævnte dom var, at retten ikke anerkendte kommunens ejendomsret til arealet. Og dette er netop kernepunktet. *Tilvækstarealet tilkommer den, der ejer kystarealet.* Forløber der således langs kysten en offentlig vej eller en jernbane, tilkommer et eventuelt tilvækstareal vejbestyrelsen eller jernbaneselskabet (jf. U 1942.1075 HD, der anerkendte kommunens ejendomsret til et areal, der var opstået søvarts en offentlig vej ved opfyldning foretaget af den bagvedliggende ejendom - dissens). Det gælder, uanset om den pågældende vej er udskilt som offentlig vej i matriklen (jernbaner vil altid være udskilt). Er vejen derimod ikke anlagt i selve vandkanten, tilkommer tilvækstarealet den, der ejer arealet mellem vejen og søterritoriet (jf. U 1932.712 HD, se også LSP 1969, s. 256).

Hvis det kan dokumenteres, at der allerede var opstået et tilvækstareal, da den offentlige vej eller jernbane blev anlagt, tilhørte arealet mellem vejen/jernbanen og havet de bagvedliggende ejendomme - med mindre der er vundet hævde til fordel for andenmand, eller at ejendomsretten til arealet er overgået til ejeren af strækningsanlægget. Det gælder uanset

Labile grænser

den matrikulære registrering af tilvækstarealerne (se også MD skr. af 11. jan. 1983 i Skelafsætning, s. 64).

I Sønderjylland er der fra tysk tid mange steder i matriklen registreret en bræmme langs kysten, som har et selvstændigt matr.nr. (se den udførlige udredning i LSP 1987, s. 448 ff). Der har tidligere været tvivl om ejendomsretten til disse bræmmer, men den herskende opfattelse af gældende ret er i dag, at de ejendomsretlige forhold ganske svarer til forholdene i det øvrige land (jf. UL.kom., s. 194, ULF sp. 409, Juristen 1964, s. 509 f, modsat Dansk Tingsret, s. 19 og Ejendomsretten I, s. 311, se også Tolstrup, s. 68 f, der anfører, at oprødearealer i marsken kun tilkommer kystejerne, hvis der foreligger særlig aftale). Medmindre der foreligger et særligt retsgrundlag, vil det derfor også i Sønderjylland normalt være således, at strandbredderne (og andre kystarealer) hører under de bagvedliggende ejendomme.

Kystgrænsens registreringsmæssige forhold ændres imidlertid ikke i forbindelse med fremstillingen af digitale matrikelkort, men først når en lodsejer fremsætter anmodning herom, eller når det er nødvendigt i forbindelse med en matrikulær sag.

Når skellet mod naboejendommen i så fald skal fastlægges i kystbræmmen, må det antages, at det korrekte er at forlænge naboskellet ud til grænsen mod søterritoriet, idet det må formodes at være således, man ville have gjort, såfremt der ikke var registreret en kystbræmme (hvilket er tilfældet på de steder i Sønderjylland, hvor registreringen er gennemført som i det øvrige land). Men konstaterer man i forbindelse med en ny opmåling, at der er sket tilvækst, må grænsen i tilvækstarealet fastlægges efter nærhedsprincippet (jf. nedenfor).

Allerede U 1918.731 HD afviste eksplicit, at de eksisterende skel i tilvækstarealer blot forlænges ud i det tillagte areal. I stedet skal nærhedsprincippet anvendes, når skellet mod en tilgrænsende ejendom skal fastlægges (jf. U 1972.815 VLD). Er der i marken etableret grænser, der afviger fra den grænse, der følger af nærhedsprincippet, er forudsætningen for, at denne grænse kan registreres som ejendomsgrænse, at naboejerne er enige herom (eventuelt enige om, at grænsen har bestået i hævdstid).

Opstår en odde foran en ejendom, medfører nærhedsprincippet, at hele odden tilhører den ejendom, som den er landfast med. Det gælder også, selv om tilvæksten sker således, at odden ligger foran en naboejendom (jf. U 1972.815 VLD, hvor odden var adskilt fra naboejendommen af et over 60 meter bredt vandareal). Bliver odden senere landfast også med naboejendommen, vil man umiddelbart mene, at ejendommene skal dele odden. Skellene skal imidlertid fastlægges i respekt af tilvækstens historiske udvikling, altså med den beliggenhed, som nærhedsprincippet ville betinge på et hvilket som helst tidspunkt. Det fører til, at odden i sin helhed tilhører den ejendom, hvor den oprindelig var landfast, uanset den senere også er blevet landfast med naboejendommen. Men naboejendommen

får naturligvis andel i det tilvækstareal, som måtte være mellem odden og kystejendommen og ved oddens "fod" på det tidspunkt, hvor odden bliver landfast med naboejendommen (se også Cohn i JT 1918, s. 212).

Ejendomsretten til et tillagt areal, hvis grænser fastlægges efter nærhedsprincippet, kan dog tilsidesættes, hvis der forligger et konkret retsgrundlag (koncession eller aftale) eller hævde (jf. U 1960.1081 VLD, hvor hævde dog ikke blev påberåbt uanset uhindret råden i mere end 50 år over et tilvækstareal, men adkomsten blev alligevel anerkendt, da modparten ikke kunne skaffe bevis for besiddelsens urigtighed jf. DL 5-5-3, se hertil LSP 1969, s. 254 f).

Skel i eller omkring arealer, der er fremkommet ved inddæmning af eller opfyldning på søterritoriet, må fastlægges i overensstemmelse med den tilladelse, som er en forudsætning for anlægsarbejdet (jf. BMA § 12).

Sondringen mellem naturlig opgrøde og egentlig landvinding kan være vanskelig at trække. Det er åbenbart, at betegnelsen "naturlig" tilvækst ikke omfatter egentlig landvinding, der foretages i form af opfyldning eller inddæmning. Derimod må den opgrøde/tilvækst, der sker som en konsekvens af f.eks. en inddæmning (eller andre anlægsarbejder) som følge af anlæggets påvirkning af miljøet betragtes som naturlig tilvækst - det afgørende er, at tilvæksten som sådan sker naturligt (jr. Matrikeldirektoratets skr. af 20. dec. 1951, LSP 1952, s. 300). I den henseende er det heller ikke afgørende, om det menneskeskabte indgreb er etableret lovligt (jf. U 1960.1081 VLD, hvor opgrøden var en følge af anbringelse af en stenrække, til hvis anbringelse der muligvis kræves tilladelse).

Under særlige omstændigheder kan de landskabsmæssige og geologiske forhold være af en sådan beskaffenhed, at jordoverfladen inden for et geografisk område er i langsom bevægelse. Sker sådanne forandringer gradvist, må de heraf følgende forandringer i ejendomsforholdene sidestilles med andre naturlige forandringer af ejendomsgrænser, som skyldes naturens kræfter. Det vil derfor være de faktiske grænser (og eventuelle skelmærker), der angiver skellets beliggenhed, ikke de registrerede grænser. Den matrikulære registrering af de ændrede ejendomsforhold vil da kunne ske på grundlag af en analog anvendelse af reglerne om ejendomsberigtigelse uden hensyn til, hvor længe forholdet har eksisteret i marken.

I et faktisk forekommende tilfælde er der konstateret bevægelser af jordoverfladen af størrelsesordenen op til 15 meter over 20 år.

Kapitel 3

Skels fysiske markering og registrering

Inden udskiftningen havde den enkelte gård sit jordtilliggende spredt ud på et stort antal agre indenfor det areal, der hørte under den pågældende landsby, hvis jorder normalt blev dyrket som trevangsbrug. De enkelte vange var igen underinddelt i talrige åse, i hvilken hver enkelt gård drev sin ager. Herved tilstræbtes der en ligelig fordeling af jordernes dyrkningsværdi.

Landskabslovenes hegningsbestemmelser havde til formål at værne jorderne mod indtrængende kreaturer på dyrkningsarealerne. Som følge af dyrkningsfællesskabet blev den enkelte ager dog ikke hegnet, men hegningen omfattede det samlede areal, som blev dyrket i fællesskab.

Opløsningen af dyrkningsfællesskabet og fæsteafløsningen i slutningen af 1700-tallet og i begyndelsen af 1800-tallet medførte en radikal ændring ikke blot af dyrkningsforholdene men også af ejendomsforholdene i landområderne, idet der herved blev skabt selvstændige ejendomme med et samlet jordtilliggende (driftsenheder), hvoraf en stigende del blev ejet af den, der drev ejendommen. Hegnene fik derfor også betydning som markering af den enkelte bedrifts grænser.

Udskiftningen blev foretaget på grundlag af en opmåling og bonitering (vurdering af jordens kvalitet) af den enkelte gårds tilliggende, hvor det blev tilstræbt, at den enkelte gårds jorder blev samlet på få lodder og således, at gårdens tilliggende blev opretholdt i kvalitativ henseende.

Opmålingen blev foretaget ved målebordsmåling ved hjælp af simple opmålingsinstrumenter (sigtelineal og kæde). Men da kortet blev fremstillet i marken, blev retningen og afstanden til det indmålte punkt omsat direkte til kortet. *Der findes derfor ikke tilgængelige måledata til de udskiftningskel (hegn), som fremgår af udskiftningskortene.*

Udskiftningskortene blev anvendt som kortgrundlag for matrikuleringsarbejderne til 1844-matriklen, såfremt en simpel kvalitetsprøve godtgjorde en tilstrækkelig nøjagtighed. I modsat fald blev kortet kasseret og nymålt (V.E. Pedersen, s. 69).

For hver landsby (ejerlav) blev jorderne under den enkelte ejendom betegnet ved et tal, som var ejendommens nummer i matriklen (matr.nr.) - hvilket er forklaringen på, at der fortsat findes særskilt beliggende arealer, der er betegnet med samme matr.nr. Hovedgår-

Skels fysiske markering og registrering

den fik tildelt nr. 1, herefter præstegården, degneboligen, skolen osv. Gårdene fik tildelt matr.nr. ordnet efter hartkornets størrelse (boniteret areal).

Udskiftningskellene vil ofte fortsat bestå på det gældende matrikelkort og fremstår da som skel mellem matr.nr.e med forskelligt stamnummer (tallet i matr.nr.eret).

Men det forhold, at stamnummeret er forskelligt, er ikke tilstrækkeligt til at identificere skellet som et udskiftningsstel, idet der efterfølgende kan være foretaget matrikulære forandringer, som har ændret skellets beliggenhed, ligesom der kan være foretaget andre matrikulære forandringer (f.eks. arealoverførsler), som har ført til, at et skel, der er fremkommet ved en senere matrikulær forandring, fremtræder som et udskiftningsstel.

Mens udskiftningskellene på analoge matrikelkort er oprindelige, er andre (yngre) skel opstået i forbindelse med matrikulære forandringer og i den forbindelse indlagt på kortet i forhold til det eksisterende skelbillede. Selv om indlægningen måtte være foretaget i forhold til de oprindelige udskiftningsstel - som trods alt har den bedste nøjagtighed - har en sådan relativ indlægning medført en stadig ringere nøjagtighed i kortet. Nøjagtigheden i det digitale matrikelkort er ændret væsentligt (se nedenfor, s. 53 ff).

Formålet med 1844-matriklen (og tidligere matrikler) var at tilvejebringe et retfærdigt grundlag for påligning af skatter. Af hensyn til matriklens troværdighed var det væsentligt, at forandringer i ejendomsforholdene blev registreret. Det er forsøgt opnået gennem bestemmelser, efter hvilke det i tinglysningsleddet skal påses, at den fornødne matrikulære registrering er foretaget, såfremt det tinglyste dokument omfatter en del af en ejendom (jf. BUK § 1).

Allerede i forordning af 25. juni 1810 om Jorders Udstykning findes i § 12 en bestemmelse, hvorefter attest eller påtegning på skøder om ejendommens taksation (hartkornsansættelse, som indgik som et væsentligt element i den matrikulære sag) var en forudsætning for tinglysning. Plakat af 21. april 1848 krævede forevisning af et udstykningskort ved tinglysning af skøder.

Tekniske bestemmelser om skel blev fastsat i cirk. af 29. juni 1844 om konstatering og opmåling af ejendomsgrænser i forbindelse med udstykning. Udstykningsloven fra 1925 (no. 108 af 3. april 1925) indskrænkede sig til et krav om afmærkning af nye skel med tydelige og varige mærker (§ 5). Målingen skulle udføres i et omfang, der tillod, at de matrikulære forandringer kunne indlægges på matrikelkortet, og sikrede, at de var tilstrækkelige til, at der kunne foretages en "udstykningsberegning" over de ændringer i hartkornet, der var en følge af de foretagne ændringer i ejendomsforholdene. De i marken optagne mål skulle anføres på et udstykningskort (§ 8). Kortet og udstykningsberegningen indgik i det sagsmateriale, som landinspektørerne fremsendte til Rentekammeret, der administrerede matriklen og approberede de ansøgte ændringer.

Skelafmærkning

Skelafmærkning

Detaljerede forskrifter om skelmærkers art blev først fastsat i bkg. no. 267 af 25. sept. 1937 (§ 1), som endvidere foreskrev, at "de til Punkternes afsætning fornødne Mål . . . bliver at angive på det til opbevaring i Matrikulsarkivet bestemte Hovedkort eller på bestemte Måleblade" (§ 6). Som skelafmærkning kunne efter disse regler bl.a. anvendes natursten anbragt ovenpå et drænrør eller en flaske med opadvendt bund.

De gældende bestemmelser om skelafmærkning findes i BMA § 27, stk. 4 og VMA afsn. 17.2.2., som også angiver de godkendte skelmærkers dimensioner.

I områder, hvor der skal benyttes autoriserede skelmærker, gælder generelt, at alle skelmærker siden 1949 skal bære påskriften "SKEL" og en krone (bortset fra afmærkning med natursten).

Som afmærkning kan i dag anvendes jernrør (med pånittede plade med ovennævnte prægning), runde eller firkantede betonpæle/-blokke, samt i klitter og moser endvidere træpæle. I befæstede arealer kan bruges særlige bolte og til markering af skelpunkter på mure m.v. plader (svarende til dem, der bruges på skelrør). Endelig kan KMS godkende andre former for skelmærker - således kan afmærkning af grænsen mod DSB-arealer foretages med skinnestykker, der placeres på en sådan måde, at "foden", der markerer skellet, vender mod tilgrænsende ejendom, og midten af fodstykket markerer skelpunktet.

Hvilken type skelmærke der foretrækkes, kan variere fra egn til egn og fra landinspektørfirma til landinspektørfirma, men almindeligvis anvendes jernrør ved afmærkning i almindelige naboskel, mens de små, firkantede betonskelpæle almindeligvis anvendes, når vejskel afmærkes (se nedenfor).

Bestemmelserne i BMA § 27 om skelafmærkning og skelmærkers art gælder ikke for Københavns og Frederiksberg kommuner (jf. BMA § 2, stk. 1). Som skelmærker anvendes i disse områder alene jernrør eller skeltegn til markering af skelpunkter på mure og befæstede arealer.

Som følge af at de to kommuner er fuldt udbyggede, er den matrikulære aktivitet begrænset, og udløses ofte af større bygge- og anlægsarbejder.

Bestemmelserne om skels afmærkning og indmåling findes i BMA kap. 11, hvoraf fremgår, at der skal *foretages afmærkning i følgende tilfælde*:

* hovedreglen er, at *nye skel* (skel, der registreres) skal afmærkes. Det gælder også, når et nyt skel støder op til et eksisterende skel (treskelspunkt) jf. BMA § 27, stk. 1 og 2, men dertil,

* at *alle - altså også eksisterende - skel omkring en ny ejendom* skal være afmærket, når den skal anvendes til intensive formål (bebyggelse, idrætsanlæg, oplagsplads el.lign.) jf. BMA § 27, stk. 3.

Kravet omfatter derfor ikke restejendommen, der ikke anses som en ny ejendom, uanset at der sker forandringer i ejendommens grænser, hvad enten det skyldes udstykning af én eller flere parceller fra en ejendom, eller at der fraskilles areal ved arealoverførsel (man skal ikke afmærke en parcelhusejendom i sin helhed, hvis der foretages en skelrettelse mod naboejendommen).

Kravet omfatter heller ikke situationer, hvor der overføres areal til en ejendom, der anvendes som anført ovenfor.

Kan der ikke entydigt identificeres en restejendom, må alle ejendomme betragtes som nye.

Ved udstykning af landbrugsejendomme anses bygningslodden ifølge administrativ praksis som restejendommen, som ikke kræves afmærket.

* at der også skal foretages afmærkning, når et ikke tidligere målsat skelpunkt fastlægges med mål i en matrikulær sag (men ikke, hvis punktet fastlægges ved mål i andre sammenhænge).

Afmærkning kan kun *undlades*, hvis det ikke er hensigtsmæssigt fordi grænsen er labil, eller hvis det er umuligt og skellet allerede er tilstrækkeligt markeret (ved mur, støbning eller andet fast hegn).

I følge BMA § 27, stk. 1, 2. punktum, skal afmærkningen foretages således, "at skellets forløb er tydeligt på stedet". I VMA afsn. 17.2. er der givet mere udførlige anvisninger på, hvordan denne regel skal forstås. Det gælder afmærkning af skel i kurver og i bakket terræn samt etablering af mellempunkter i længere, retlinjede skelstrækninger. Disse retningslinjer omfatter kun nye skel, hvorfor der f.eks. ikke skal afmærkes mellempunkter i et eksisterende skel, hvis skellet skal afmærkes som følge af bestemmelsen i BMA § 27, stk. 3.

Skelafmærkning

For offentlige veje er der særlige regler, idet der ikke er krav om afmærkning, såfremt det i den matrikulære sag oplyses, at afmærkning er undladt i vejskel mod dyrkningsjord under en landbrugsejendom eller i skel mod skovbevoksede arealer under en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Baggrunden for denne undtagelse er dels praktisk begrundet i genevirkninger (skelmærker kan ødelægge landbrugsredskaber) og dels, at den er fundet overflødig, når tilgrænsende arealer anvendes ekstensivt.

Som anført i VMA afsn. 17.2.1. kan KMS efter forhåndsansøgning tillade, at afmærkning undlades i andre tilsvarende tilfælde (jf. BMA § 1, stk. 3).

Der er ikke i BMA krav om afmærkning af labile grænser, netop fordi grænsen ikke ligger fast. Det gælder også afmærkning i sideskel til en labil grænse. Hvis sideskellet er nyt, skal skellet imidlertid afmærkes, og det vil da kunne ske i form af *indrykket (også kaldet udflyttet) afmærkning*, hvor skelmærket placeres i sideskellet i en passende afstand fra midtstrømslinjen - mindst 1 meter, og normalt placeres skelmærket udflyttet et helt antal meter. Skelmærkets placering må da fremgå af målebladet med oplysning om afstanden til treskelspunktet i vandløbet.

Indrykket afmærkning kan også foretages i andre situationer, hvor det findes hensigtsmæssigt, f.eks. når det er umuligt at foretage afmærkning på grund af bebyggelse, tæt hegn m.v. i skellet, eller når afmærkning af skelpunktet er uhensigtsmæssigt fordi der efterfølgende skal foretages bygge- eller anlægsarbejde i nærheden af skellet.

Afmærkning af skel skal foretages af landinspektører med beskikkelse (jf. UL § 13, stk. 1). Denne bestemmelse er imidlertid ikke til hinder for, at arbejdet udføres af andre (f.eks. af landinspektørassistenter uden beskikkelse eller af teknisk uddannet personale i landinspektørfirmaet/på landinspektørkontoret), forudsat at arbejdet udføres under den fornødne instruktion og under tilsyn af en landinspektør med beskikkelse, se også nedenfor s. 73 ff. Landinspektøren har ansvaret for, at afmærkningen sker i overensstemmelse med de matrikulære regler.

Afmærkningskravene i BMA er minimumskrav, der ikke udelukker, at der foretages afmærkning i situationer, hvor det ikke kræves, men ønskes af ejeren.

Afmærkning vil også kunne være nødvendiggjort af forholdene på stedet. I situationer, hvor der ikke findes tydeligt hegn i marken omkring et areal, der afhændes (hvad enten det omfatter et skel, der afgrænser en udstykket parcel eller et areal, der overføres til anden ejendom), vil det være hensigtsmæssigt at rette henvendelse til rekvirenten med

henblik på at få afklaret, om der skal foretages afmærkning af skellet, idet der i modsat fald vil kunne opstå tvivl om skellets beliggenhed i marken.

Afmærkningen skal foretages i overensstemmelse med matriklens registrering jf. UL § 34 (medmindre det i den forbindelse konstateres, at ejendomsgrænsen er forandret). I den forbindelse skal naboen inddrages i overensstemmelse med bestemmelserne i BMA § 4 (se også kapitel 6), og de afmærkede skelpunkter skal indmåles (jf. BMA § 28, stk. 3).

I forbindelse med matrikulære forandringer foretages der ofte afmærkning af eksisterende skel, hvad enten det skyldes, at tidligere skelmærker er gået tabt, eller fordi det omfatter punkter i skellet, der ikke tidligere har været afmærket.

Er skellet ikke forandret, skal afmærkningen ske i overensstemmelse med matriklens registrering. Findes der ikke registrerede mål til skellet, skal der foretages indmåling af skelmærker, der placeres i eksisterende skel, og målingen skal indberettes til KMS, jf. BMA § 28, stk. 3. Findes der registrerede mål til skellet, skal afmærkningen ske i overensstemmelse med disse mål, medmindre der konstateres sådanne unøjagtigheder i dem, at der må foretages en ny opmåling til erstatning af den tidligere (se nedenfor).

Fjernelse, beskadigelse, flytning og ombytning af skelmærker

Skelmærker fastlægger skellets fysiske beliggenhed i marken og tjener som bevismiddel for skellets rette placering. Skelmærker må derfor ikke fjernes, flyttes, beskadiges eller ødelægges - hverken af ejere eller af andre (jf. UL § 45). Dog vil landinspektører i visse situationer være berettiget til at fjerne, flytte og ændre skelmærker (se nedenfor).

For overtrædelse af dette forbud kan skadevolder ifalde bødestraf (jf. UL § 48, stk. 1, pkt. 1), ligesom vedkommende må afholde udgiften til skelmærkets retablering.

Problemet vil dog ofte være, at det ikke er muligt at afgøre, på hvilken måde en skade på et skelmærke er opstået eller hvem, der er skadevolder. Er der en formodning herom, kan der rettes henvendelse til vedkommende med anmodning om retablering, som naturligvis også kan foretages på foranledning af ejerne af de berørte ejendomme. Retableringen skal fore-

Fjernelse, beskadigelse, flytning og ombytning af skelmærker

tages af en praktiserende landinspektør, og landinspektørens honorar må som udgangspunkt afholdes af rekvirenten. Udgiften kan herefter søges refunderet helt eller delvis af den formodede skadevolder. Nægter denne at have forvoldt skade eller at vedkende sig en retableringspligt, må spørgsmålet forelægges domstolene som et civilt søgsmål, idet spørgsmål om fjernelse eller beskadigelse af skelmærker ikke kan forelægges matrikelmyndigheden, der hverken har mulighed for at vurdere de konkrete omstændigheder eller hjemmel til at pålægge skadevolder retablering af skelmærket (jf. MD skr. af 22. okt. 1980 i LSP 1982, s. 329).

Er der dokumentation for skadevolderens identitet, eller en formodning om et strafferetligt ansvar, vil der kunne ske anmeldelse til politiet med henblik på at få afklaret, om der er grundlag for et *strafferetligt ansvar*, idet handlinger begået med forsæt eller i svigagtigt øjemed vil kunne af føde straf i form af bøde jf. UL § 48 og straffelovens § 179, evt. § 291.

Straf vil således kunne tænkes over for en ejer, der fjerner eller flytter et skelmærke med henblik på at rejse hegnet mod naboen med en beliggenhed, der afviger fra skelpunktet for herved at tilegne sig naboarealet (se ovennævnte skr. af 22. okt. 1980).

Hverken i lovforarbejder eller i BMA/VMA er der givet nærmere anvisninger på anvendelsesområdet af UL § 45 i matrikulære sammenhænge. Når *skel bortfalder i forbindelse med en matrikulær sag*, således at mærket ikke mere repræsenterer et punkt i skellet, vil det kunne give anledning til misforståelser, hvis skelmærket bevares i marken (a). Også bygge- og anlægsarbejder kan nødvendiggøre fjernelse af skelmærker (b). Endelig kan skelmærker stå *unøjagtigt eller forkert* (c).

Overflødiggjorte skelmærker (a)

Der findes ingen regler i BMA om fjernelse af skelmærker, hvorfor landinspektøren må agere ud fra de hensyn, der bærer reglerne om afmærkning og indmåling af skelpunkter i BMA.

Et skelmærke markerer et punkt i et registreret skel. Hvis skelmærket står i et punkt, der ikke fremover skal markere et (knæk- eller mellem)punkt i et skel, *skal landinspektøren fjerne skelmærket i marken* (jf. BMA § 27, stk. 1, hvor afmærkningskravet er knyttet til skelpunktets registrering). Hvis mærket er placeret i et lige skel, der fortsat er registreret, *kan mærket opretholdes*. Punktet repræsenterer i så fald et mellempunkt i skellet,

selv om det ikke af matriklens oplysninger (måleblade) fremgår, at punktet er anbragt som et mellempunkt. Måloplysningerne til punktet vil i så fald være de (historiske) oplysninger, der fremgår af tidligere måleblade, som indeholder mål til punktet.

Såfremt afmærkningen bevares, bør punktet dog anføres på nye måleblade (med signatur for eksisterende skelpunkt f. eks. B eller gl. B) og enten målsættes direkte eller som et mellempunkt, hvis punktet er placeret i et skel, som i øvrigt kræves indmålt.

Hvis der anføres mål på det nye måleblad til punktet, må skelmærket naturligvis ikke fjernes. Afmærkningen skal også opretholdes, hvis punktet markerer et knæpunkt i skellet. Hvis der ikke anføres mål til skelpunktet, kan det fjernes, og der er ikke krav om, at borttagning af skelmærker skal indberettes til KMS.

Selv om der heller ikke i BMA er bestemmelser om inddragelse af ejerne, vil en orientering om, at overflødiggjorte skelmærker fjernes, kunne forhindre misforståelser. Punkterne kan evt. udpeges på målebladet eller et andet kortmateriale, som forelægges parterne i forbindelse med underskrivelse af skelerklæringer eller andre dokumenter, som sagen måtte nødvendiggøre. Det er god landinspektørsik at give en eventuel nabo, som ikke på anden måde involveres i sagen, underretning om fjernelse af skelmærker, inden det sker, for at sikre information om, at der ikke herved sker nogen forandring af ejendommens grænser.

Skelmærker, der "står i vejen" (b)

Såfremt bygge- eller anlægsarbejder nødvendiggør, at et skelmærke fjernes, f.eks. fordi der ønskes opført en mur eller bebyggelse i skellet, må skelmærket fjernes. Som det fremgår af BMA § 27, stk. 5, pkt. 1 og 2, kan afmærkning undlades i skel, der er "skarpt defineret ved murværk, støbt fundament el. lign.", eller som er "fastlagt med trådhegn, plankeværk, eller lign. stabilt varigt hegn". Bortset fra at et plankeværk næppe kan betegnes som varigt, er ovenstående bestemmelser udtryk for, at skelafmærkning kan undlades, hvor der i skellet er etableret en stabil fysisk markering - og hvor anbringelse af et skelmærke i øvrigt kan være vanskelig eller umulig. Heraf må modsætningsvis følge, at et skelmærke kan fjernes, hvis det erstattes af ovennævnte fysiske markering.

Fjernelse, beskadigelse, flytning og ombytning af skelmærker

Da der netop er tale om substitution af skelmærket, er forudsætningen for at undlade afmærkning, at hegnet/bygningsværket placeres korrekt i forhold til skellet. I den henseende er det vigtigt at være opmærksom på, at bygninger, der opføres i skel, placeres med skellet beliggende i murværkets yderside, hvorimod hegn, herunder mure, skal opføres med skellinjen i hegnets midte, såfremt der er enighed mellem ejerne (jf. HL § 7).

Skelmærker, der står upræcist eller forkert (c)

Der må i almindelighed påregnes en vis unøjagtighed mellem de registrerede mål til et skelpunkt og skelmærkets placering i marken. Særligt i ældre skel vil der kunne være en ikke helt ubetydelig afvigelse - af størrelsesordenen omkring 10-15 cm, i specielle tilfælde endnu mere. Undtagelsesvis vil man kunne konstatere så store afvigelser, at det må skyldes, at afmærkningen er anbragt forkert.

Unøjagtigheder er der for så vidt ikke grund til at forholde sig til - dem må man leve med som konsekvens af tidligere tiders mere lempelige krav til den matrikulære måling, dårlige opmålingsmetoder og -instrumenter, jordforskydninger og fysiske påvirkninger.

Problemet med unøjagtigheder er, at det ikke altid er muligt at afgøre, om differencen mellem skelmærket og de anførte mål skyldes unøjagtig afsætning eller en unøjagtig måling (se også s. 53).

Under normale omstændigheder vil det derfor ikke være korrekt af flytte skelmærker, hvis placering i marken ikke nøjagtigt svarer til det registrerede mål. Ganske vist forlanger UL § 34, at matriklens oplysninger om skellet principielt skal fastholdes, når skel fastlægges. Men skyldes uoverensstemmelsen ovenstående unøjagtigheder, og står skelmærket fortsat, hvor det oprindeligt er placeret, gælder reglen ikke (jf. VMA afsn. 16.4.). Der er i disse tilfælde ikke noget til hinder for, at der anføres nye og mere nøjagtige mål til skellet. Blot vil det i denne situation være hensigtsmæssigt - men ikke nødvendigt - at der på målebladet eksplicit anføres, at målene erstatter den tidligere måling.

Må man på grundlag af afvigelsens størrelse eller andre forhold antage, at et skelmærke er placeret forkert, vil skelmærket kunne flyttes. Det tilkommer alene landinspektører at foretage dette arbejde. Det vil således kunne være nødvendigt at tage stilling til hævde, hvilket kan medføre, at den fysiske grænse må fastholdes som ejendomsgrænse - uanset at den er

opstået som følge af en fejl. Da en flytning af skelmærket indebærer en ændring af de fysiske forhold og kan nødvendiggøre, at hegnet flyttes, er det åbenbart, at en flytning forudsætter, at ejerne, inden skelmærket flyttes, har erklæret sig indforstået hermed.

Når et skelmærke herved flyttes til en placering, der svarer til de matrikulære mål, giver det ikke anledning til matrikulære ændringer, og kan derfor foretages uden at involvere matrikelmyndigheden.

Den danske Landinspektørforenings kollegiale regler i Vedtægt for Landinspektørvirksomhed må have for øje i disse tilfælde, hvilket kan medføre inddragelse også af den landinspektør, der har afsat skellet.

Der er ikke i det matrikulære regelsæt fastsat regler for ombytning af eksisterende skelmærker med andre skelmærker, et forhold som kan have interesse i tilfælde af skeltvistigheder, hvor de eksisterende skelmærker ønskes erstattet med mere stabile og varige mærker (f.eks. erstatte jernskelrør med betonskelpæle eller -blokke). Der er ikke noget til hinder for, at en landinspektør foretager en sådan ombytning. Forudsætningen er, at det kontrolleres, at skelmærkerne er i overensstemmelse med matriklens registrering og at de repræsenterer ejendomsgrænsen.

Skelpunktets indmåling

Bestemmelserne om skelpunktets indmåling fremgår af BMA § 28, der forlanger indmåling

*** når skel registreres i matriklen**

Det gælder alle skel, også skel mod offentlige veje, der udskilles, såfremt vejskellet ikke tidligere er fastlagt ved mål (jf. BMA § 28, stk. 1 og VMA afsn. 17.3.). I de tilfælde, hvor en vej udskilles til et eksisterende skel mod tilgrænsende ejendomme, vil der normalt findes mål til skellet. Alligevel er det almindelig praksis, at vejgrænserne indmåles i fuld udstrækning i forbindelse med en vejudskillelse, bl.a. fordi de matrikulære arealforandringer herved kan beregnes på grundlag af den foretagne opmåling.

*** når et ikke tidligere målsat skelpunkt afmærkes (også når det ikke sker i forbindelse med en matrikulær sag).**

Reglerne om skelpunktets indmåling og målingens tilknytning til et fikspunktet og -system gælder ikke for Københavns og Frederiksberg kommuner. Der er dog i disse kommuner tradition for at foretage en omfattende matrikulær indmåling af skel, som, i den udstrækning det er muligt, tilknyttes fikspunkter.

Skelpunktets indmåling

Helt frem til BMA's ikrafttræden var der ikke krav om indmåling ved afmærkning af ikke tidligere målsatte skelpunkter. Det vil derfor kunne forekomme, at der før den 1. april 1991 er foretaget afmærkning, uden at der findes registrerede måloplysninger.

Kravene om skels fastlæggelse i UL § 34 og reglerne om skels afmærkning og indmåling i BMA kapitel 11 rummer således et ultimativt krav om, at afmærkning forudsætter registrerede mål til skellet. *Afmærkning af et skelpunkt vil derfor forudsætte, at der foretages indmåling af skellet, medmindre afmærkningen sker i overensstemmelse med allerede registrerede mål.*

Målingen skal være så omfattende, at skelpunktet kan genafsættes på grundlag af målingen. Det er baggrunden for, at der i BMA § 28, stk. 4 er krav om, at målingen skal sikres ved, at der også foretages indmåling af faste terrængenstande i nærheden af skellet, ligesom der skal foretages tilknytning til fikspunkter (se s. 51 f). Målingen skal endelig være så omfattende, at skellene kan indlægges på matrikelkortet (se nedenfor) og f.s.v.a. bestemte ejendomme tillade, at de matrikulære arealer kan beregnes på grundlag af målingen (se nedenfor).

Indmålingskravet omfatter også eksisterende skel, f.eks. fordi et nyt skelpunkt placeres i et sådant.

Findes der ikke mål til det eksisterende skel, kan skellet afmærkes og indmåles, når skellets rette beliggenhed er konstateret. Findes der mål til eksisterende skel, skal disse mål som udgangspunkt fastholdes, jf. UL § 34. Det er dog nødvendigt at vurdere kvaliteten af de foreliggende måloplysninger (se nedenfor). Er den fyldestgørende, kan måloplysningerne umiddelbart lægges til grund, hvilket ofte vil ske på den måde, at målingen transformeres (omregnes) til det opmålingsystem, der anvendes ved den aktuelle måling, idet målene til skelpunkterne skal foreligge i ensartet form, der tillader arealberegning direkte på grundlag af de oplyste skelpunktskoordinater.

Man vil dog ofte kunne konstatere en vis nøjagtighed i de foreliggende måloplysninger som følge af de anvendte instrumenters og opmålingsmetodens nøjagtighed. Hvis skellene i marken er uforandret, vil det ikke være korrekt at fastholde sådanne mindre nøjagtige, eksisterende mål. Der bør i stedet foretages en ny, samlet opmåling, som også omfatter de

eksisterende skelpunkter. Den nye måling erstatter den tidligere måling, hvilket da for en ordens skyld bør anføres på målebladet(s koordinatliste, hvilket normalt sker ved angivelsen "nyt mål").

Såfremt et eksisterende mål "genanvendes" i forbindelse med en matrikulær måling, vil betegnelsen "gl." i koordinatlisten indicere, at målingen svarer til det registrerede mål til skelpunktet. Er de eksisterende mål transformeret, vil det være mest informativt også at markere dette forhold f.eks. ved betegnelsen "t" el. lign., idet transformationen vil kunne indebære mindre ændringer af de foreliggende skelpunktskoordinater.

Er arealet af naboejendommen beregnet på grundlag af de registrerede mål, får ovenstående som konsekvens, at der ikke vil være overensstemmelse mellem de registrerede (nye) mål til skellet og det i matriklen anførte areal, idet der ikke er noget krav om, at landinspektøren skal nyberegne arealet af naboejendommen i forbindelse med, at eksisterende mål erstattes af nye.

Måloplysningers kvalitet

Der er ikke - og har aldrig været - fastsat krav til nøjagtigheden af den matrikulære måling, som i praksis er foretaget under hensyntagen til de stedlige forhold (i byområder normalt "bedst muligt").

Måloplysninger til skellene foreligger i en form og med et indhold, der er stærkt varierende og som udspringer af det matrikulære regelsæt, der gennem tiden har stillet øgede krav til målingens udførelse, sikring og omfang.

De matrikulære målinger i Københavns og Frederiksberg kommuner er gennemgående af høj kvalitet. Det gælder også målinger opført i ældre tid. Målingen vil som hovedregel tillade, at det registrerede skel kan afsættes i marken med få centimeters nøjagtighed.

Oprindeligt var det tilstrækkeligt at foretage målingen således, at de nye skel kunne indlægges på matrikelkortet, hvilket kunne opfyldes blot ved en indmåling af nye skelpunktet i forhold til eksisterende skel. Målingen kan være foretaget med simple instrumenter, der ikke resulterede i stor nøjagtighed. Stigende krav til opmålingen har medført såvel bedre nøjagtighed som større anvendelighed af måloplysningerne, der på de nyeste måleblade ofte foreligger med særdeles høj nøjagtighed.

Måloplysningerne kan kategoriseres svarende til de gældende lovkrav i 3 hovedgrupper, hvoraf de 2 omfatter målinger, der helt overvejende er

Måloplysningers kvalitet

målt med simple instrumenter, og de nyere mål, som er målt med Elektroniske DistanceMålere (EDM). Ved nyere målinger kan der være benyttet andre instrumenter (f.eks. GPS).

Simple måloplysninger (relative mål)

Helt frem til 1949 var der i udstykningsloven (1925) alene krav om, at der på kortene skulle anføres "Længden af de i Marken til Parcelskellenes indlægning m.m. udmålte linjer" (§ 8), men givet mulighed for, at målingen blev anført i større målforhold end matrikelkortet på særlige måleskitser, som da normalt er vist på selve udstykningskortet (jf. cirk. nr. 168 af 26. juni 1912).

En simpel opmåling, hvorved de nye skelpunktets beliggenhed i bestående skel blev fastlagt i forhold til skelpunkter i dette skel i form af dimensionsmål, var derfor tilstrækkelig til at opfylde de formelle krav.

Disse "skeletmålinger" blev foretaget med kæde (hvis led normalt var 1 fod lange). Målingen, der ikke tillader en geometrisk konstruktion af skellene, er anført på en kopi af matrikelkortet, som i øvrigt viser de matrikulære ændringer. Nøjagtigheden er begrænset (næppe bedre end ca. ½-1 meter) - både som følge af instrumenternes art, men også som følge af de anvendte opmålingsmetoder (det var f.eks. vanskeligt at reducere for hældende terræn).

Sådanne måleblade er derfor normalt kun anvendelige ved skelfastlæggelsen, såfremt det punktgrundlag, der indgår i målingen, eksisterer eller kan reableres. Men hertil kommer usikkerheden i skeldefinitionen og vanskeligheder med at reablere målingen, samt den begrænsede nøjagtighed i målingen. Generelt set er sådanne måloplysninger kun til begrænset nytte.

Ortogonale målinger (fuldstændig opmåling)

Mens ældre mål er anført i alen, blev målangivelse i metermål i matrikulære sager obligatorisk fra 1909, men kendes også fra før dette tidspunkt.

Målinger fra den første halvdel af 1900-tallet er almindeligvis tilrettelagt som ortogonale målinger, der er knyttet til eksisterende skelpunkter og udført med stålbånd og vinkelspejl. Nøjagtigheden er acceptabel uden at være stor (formentlig i størrelsesordenen 20 cm). Målingen er normalt

Ortogonal målinger (fuldstændig opmåling)

anført på en kortskitse i større målforhold (1:2000 eller 1:1000) anført på udstykningskortet. Utilstrækkelig afmærkning af skelpunkter og sporadisk indmåling af terrængenstande nedsætter måloplysningernes anvendelighed.

Udførlige forskrifter om den matrikulære måling blev fastsat i 1949 (i bkg. no. 424 af 24. sept. 1949). Hovedformålet med den matrikulære måling var fortsat hensynet til skellenes indlægning på matrikelkortet (§ 13, stk. 1), men dertil kom bestemmelser om målingens tilknytning til fikspunktsystemet (§ 14), om indmåling af terrængenstande (§ 17) og om arealberegning (§ 21, som i stk. 2 forlangte, at arealer bl.a. af byggegrunde så vidt muligt bør beregnes på grundlag af målingen). Senere bekendtgørelser fastsatte skærpede krav (f.eks. bkg. nr. 371 af 1. nov. 1966, der indeholdt krav om etablering af nye fikspunkter og om arealberegning efter mål ved udstykning af byggegrunde m.v.). Ifølge bkg. nr. 424, § 27, skulle målingen anføres på separate måleblade, i h.t. specificerede udførelsesbestemmelser.

Det almindelige var fortsat, at målingerne blev udført som ortogonale målinger, men med de mere nøjagtige vinkelprismer og med de mere håndterlige rullebånd - mod periodens slutning også i et vist omfang som polære målinger med teodolit. Målingen fremgår af særlige måleblade udarbejdet på gennemsigtige blanketter af papir, senere af plast. Nøjagtigheden er god, men næppe bedre end omkring 10 cm. Krav om afmærkning med godkendte skelmærker samt krav om indmåling af støttepunkter giver disse måloplysninger god anvendelighed, når målingen skal reableres.

EDM-målinger (nøjagtige mål)

Efter fremkomsten af elektroniske afstandsmålere omkring midten af 1970'erne er det normale, at målinger - bortset fra småsager - er udført polært og med stor nøjagtighed (1-2 cm vil kunne forventes).

Normalt fremgår det ikke af målebladet, hvordan målingen er udført, men målene til skelpunkterne (og andre indmålte punkter) foreligger som koordinater; i de fleste tilfælde i et af de overordnede landskoordinatsystemer: Ostenfeldt, System 34 eller 45 - ellers i lokale koordinatsystemer, der er anført i et skema på selve målebladet eller på særlige lister. Krav om nettilknytning og indmåling af sikringspunkter giver målebla-

Måloplysningers kvalitet

dene stor anvendelighed. UB indeholdt yderligere skærpede regler om netetablering (§ 9), om skellenes indmåling, indlægning på matrikelkortet og arealberegning (§§ 12-16) og om måleblades udførelse og indhold (§ 21).

I det gældende regelsæt i BMA og VMA er disse bestemmelser udbygget. Målingen til skelpunkterne sikres på forskellig måde. For det første ved, at der foretages indmåling af faste terrængenstande (hegn, mure, hushjørner m.v.) i nærheden af de indmålte skelpunkter (BMA § 28, stk. 4, et krav, der har været gældende siden 1949), for det andet skal målingen knyttes til et fikspunktnet.

Kan der ikke ske tilknytning til fikspunkter inden for en afstand på 300 m, skal nye fikspunkter etableres, når ejendomsgrænser ændres i byzone og i sommerhusområder, og ved udskillelse af længere vej-, vandløbs- og jernbanestrækninger (jf. BMA § 29, stk. 1). Fikspunkterne skal koordineres i referencesystemet ved en kvalificeret netmåling (stk. 4 og 5).

På grundlag af de indmålte terrængenstande (herunder fikspunkter) vil der være mulighed for at fastlægge skelpunkterne direkte på grundlag af en retablering af den tidligere måling. Er målingen knyttet til fikspunktssystemet, vil der - hvis det ikke allerede er sket i forbindelse med udfærdigelsen af målebladet - kunne foretages beregning af skelpunktskoordinater til skelpunkterne, som vil kunne danne grundlag for en skelfastlæggelse (der foretages på grundlag af transformationer).

Problemet i den forbindelse er dog, at de registrerede fikspunktkoordinater ikke er fejlfrie (bl.a. som følge af netspændinger), hvorfor der må foretages udjævning af skelpunktskoordinater, der beregnes ud fra fikspunktssystemet. I forbindelse med denne beregning vil der skulle foretages udjævninger, som medfører en forvanskning af den oprindelige skelpunktsmåling og derved en tilsvarende unøjagtighed i fastlæggelsen af skellet i f.t. det oprindeligt indmålte skelpunkt.

Den gennemførte renovering af referencenet, som er foretaget i forbindelse med udarbejdelse af digitale matrikelkort i form af store sammenhængende udjævninger af fikspunktssystemet, har dog betydet en væsentlig forbedring af fikspunktskoordinaternes kvalitet. I almindelighed vil man kunne forvente en absolut punktmiddelfejl på omkring 10

cm, svarende til at 2/3 af fikspunkterne faktisk vil ligge indenfor en cirkel med en radius på 10 cm med centrum i de anførte koordinater.

Fra midten af 1990'erne er matrikulære målinger også udført ved hjælp af GPS (Global Positioning System - en stedbestemmelse baseret på satellitmålinger), som tillader opmåling med en nøjagtighed på samme niveau som målinger udført med EDM.

Uoverensstemmelse mellem mål og afmærkning

Er der ikke overensstemmelse mellem matriklens registrering (i praksis måloplysningerne) og afmærkningen i marken, må det vurderes, om uoverensstemmelsen er tilsyneladende eller reel.

Der er tale om en tilsyneladende uoverensstemmelse, hvis afvigelsen mellem det afmærkede og det målsatte skelpunkt skyldes, at de eksisterende mål til skelpunktet er af ringe kvalitet som følge af den anvendte opmålingsmetode eller fejl/unøjagtigheder ved opmålingen. Målingen kan da tilsidesættes, således at afmærkningen fastholdes som det rette skelpunkt.

Kan uoverensstemmelsen ikke forklares som ovenfor anført, foreligger der en reel uoverensstemmelse, idet det ikke umiddelbart er muligt at afgøre, om det er skelmærket eller målingen, der repræsenterer skellet. Praktiske hensyn taler imidlertid for, at man i disse situationer fastholder skellet, således som det er afmærket i marken, såfremt skelmærket er i overensstemmelse med grænserne i marken (se mere udførligt kapitel 5, s. 81 ff).

Selv om man på grundlag af geometrien i målebladet med stor sandsynlighed kan slutte, at målingen angiver den tilsigtede placering, vil skelmærker i marken ofte af ejerne blive betragtet som den rigtige markering af skellets beliggenhed. Medmindre uoverensstemmelsen er så ringe, at den er betydningsløs eller kan afhjælpes ved en mindre justering af skelmærkets placering, hvorved der ikke opstår uoverensstemmelser med de fysiske hegn, taler praktiske forhold derfor for, at skelmærket fastholdes som det rette skel.

Matrikelkorts kvalitet

Bortset fra Københavns kommune foreligger det matrikulære kortværk på digital form, hvorved forstås, at der i en database findes koordinater til alle kortets punkter, fremstillet over en årrække i 1990'erne som en forædling af de tidligere, analoge matrikelkort.

Matrikelkorts kvalitet

I Københavns kommune blev det i 1907 besluttet, at der skulle udarbejdes et "grundkort" over hele kommunen, der fortsat ajourføres. Kortet - oprindeligt i målforhold 1:500 og 1:250, men nu på digital form - har et meget detaljeret topografisk og teknisk indhold, herunder oplysninger om skel.

Hovedparten af matrikelkortene kan føres tilbage til matrikuleringen. Mest originale i deres udtryk var *ø-kortene*, som forelå som ofte talrige gange om tegnede kort over et helt eller en del af et ejerlav. Målforholdet er normalt 1:4000 og nøjagtigheden i kortet generelt dårlig - i landsbyer ringe.

Rammekort foreligger enten som *nymålte kort* (fotogrammetrisk opmåling) eller som delvis *nykonstruerede* kort på grundlag af foreliggende måloplysninger. Disse kort blev særligt udarbejdet i byudviklingsområder normalt i målforhold 1:2000 eller 1:1000. Nøjagtigheden i nymålte er høj, mindre i nykonstruerede kort.

De såkaldte *TA-kort* repræsenterer ikke en særlig korttype, men betegner en særlig udgave af ovenstående matrikelkort derved, at kortet holdes a jour således, at kun de godkendte registrerede skel findes anført på kortet.

Digitale matrikelkort er opbygget på grundlag af referencenettet og støttepunkter i tekniske og topografiske kort. Kortet er fremstillet på forskellig måde afhængig af det digitale matrikelkorts art. Mens rammekort som hovedregel er digitaliseret, er fremstillingen i områder med *ø-kort* sket på grundlag af skelpunktskoordinater på udvalgte måleblade, og digitalisering af skelpunkter i det analoge matrikelkort, samt transformationer og opretninger med støtte i digitale tekniske og topografiske kort og foreliggende måleblade m.v. (se den nærmere redegørelse om fremstillingen af digitale matrikelkort og dets karakteristika i LSP 1992, s. 18 ff).

De skelpunkter, der er indlagt på kortet på grundlag af måloplysninger eller på grundlag af en digitalisering af målebladets skelmåling, er anført med kredse på kortet. Andre skelpunkter er vist uden kredse.

En del af grundlaget for opretning af digitale matrikelkort er som anført ovenfor situationskort, som anvendes på den måde, at udvalgte skelpunkter i dette kort fastholdes som paspunkter ved opretningen. Principielt må der som paspunkter kun vælges punkter i skel, der ikke er forandret i marken.

Udvælgelsen af paspunkterne er imidlertid foretaget uden markundersøgelser og ikke nødvendigvis af personer med lokalkendskab. Det er derfor sandsynligt, at der som paspunkter kan være udvalgt punkter, som ikke har været stabile i marken. Det vil i så fald resultere i en forkert opretning, samt - og værre - at den forandrede grænse opfattes som ejen-

domsgrænse, uanset at det ikke er konstateret og afklaret i forhold til plan- og arealanvendelseslovgivningen og de tinglyste rettighedshavere.

Med digitaliseringen er der gennemført en væsentlig opgradering af det analoge kort, idet de forvanskninger og den inhomogenitet, det analoge kort indeholdt, er - om ikke fjernet - så reduceret betragteligt, hvorved tidligere indkrympning er fjernet. Det digitale matrikelkort vil derfor i langt højere grad gengive de registrerede ejendomsgrænser geometrisk korrekt, og derved generelt give en bedre gengivelse af ejendomsforholdene, naturligvis under forudsætning af, at grænserne i marken ikke er forandret som følge af naturens kræfter, hævd eller aftale.

Den øgede nøjagtighed i kortbilledet er ikke ensbetydende med, at koordinaterne til skellene er rigtige. Ved fremstillingen af det digitale kort er skelpunkter kun i en vis udstrækning indlagt på grundlag af matriklens måloplysninger enten på grundlag af koordinaterne eller ved digitalisering af målebladet. Kun hvis skelpunkterne er indlagt på grundlag af de registrerede skelpunktskoordinater, er der overensstemmelse mellem kortets og målebladets koordinater til skelpunktet.

For de øvrige skelpunkter er der ikke nødvendigvis - typisk ikke - overensstemmelse mellem de skelpunktskoordinater, som kan beregnes på grundlag af de registrerede måldata til et skelpunkt og de koordinater, skelpunktet er tillagt i det digitale kort.

Den *absolutte nøjagtighed* i kortet er dog fortsat begrænset og varierende, afhængig af kvaliteten af de analoge matrikelkortet, som er blevet digitaliseret. På de dårligste kort (der er fremstillet på grundlag af ø-kort) kan der ikke forventes en bedre nøjagtighed end ca. 4-5 m. I kort, der er fremstillet på grundlag af rammekort, vil nøjagtigheden normalt være bedre end 2 meter, hvis det oprindelige rammekort var i målforhold 1:4000 og 0,5 m, hvis rammekortet var i målforhold 1:1000. For de kredsede skelpunkter kan der forventes en absolut nøjagtighed helt ned til 20 cm, hvis punktet er indlagt på grundlag af skelpunktskoordinater - nøjagtigheden i kortet svarer i så fald til nøjagtigheden i målingen - og 40 cm, hvis punktet er indlagt på grundlag af en digitalisering af målebladet. Kortets *relative nøjagtighed* (skelpunkternes indbyrdes beliggenhed) vil dog være væsentligt bedre end ovenfor anført.

Matrikelkorts kvalitet

Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at digitale matrikelkort ganske vist er blevet (og løbende bliver) mere korrekte, men de fremstiller - ligesom de tidligere analoge kort - principielt kun de registrerede ejendomsforhold.

Det digitale matrikelkort vil tillade, at der kan opgives koordinater til alle skelpunkter i kortet. Som det fremgår af det foranstående, har skelpunkter markeret med kreds bedst nøjagtighed. Koordinaterne til de øvrige skelpunkter er normalt mere fejlbehæftede. Det digitale matrikelkorts skelpunktskoordinater kan derfor ikke anvendes som grundlag for en fastlæggelse af skellet - kortets koordinater repræsenterer kun skellene i kortet.

På grundlag af de digitale koordinater kan der f.eks. beregnes skellængder, men også her gælder det, at en sådan beregnet længde kan afvige fra måloplysningerne. Der må derfor *udvises stor tilbageholdenhed med at anvende oplysningerne fra det digitale kortværk direkte*, da disse oplysninger kan være fejlbehæftede. Måloplysningerne vil altid være primær kilde.

Mange uoverensstemmelser mellem matrikelkortets grænser og grænserne i marken blev tidligere tolket som forandringer af skellene i marken - som typisk blev rettet som ejendomsberigtigelse, uanset at uoverensstemmelsen faktisk skyldes, at kortet var fortegnet og derfor burde rettes som gennem en teknisk ændring. Den større nøjagtighed i det digitale matrikelkort vil i nogen grad overflødiggøre sådanne rettelser.

Mens den matrikulære måling skulle indlægges på det analoge matrikelkort i forhold til matrikelkortets skelbillede, vil forholdet i det digitale matrikelkort være det omvendte: kortets skelbillede skal tilpasses den matrikulære, nøjagtige måling.

Indlægningen af de nye skelpunkter kan ske direkte på grundlag af skelpunktskoordinater og ved at tilpasse matrikelkortets skelbillede hertil (jf. BMA § 39, stk. 3). Men det digitale matrikelkort giver mulighed for, at ovennævnte tilpasning foretages *dynamisk* på grundlag af en transformation over indmålte, kendte punkter i det digitale matrikelkort. Det resulterer i en løbende opretning af de digitale matrikelkort, der indebærer en løbende forbedring af matrikelkortets absolutte nøjagtighed.

De ændringer, der herved afsløres, må betragtes som tekniske ændringer af matriklens registrering, idet kortfejl afhjælpes. Kortets forbedrede nøjagtighed vil muliggøre, at man ved indlægning af matrikulære forandringer på grundlag af den matrikulære måling lettere kan afgøre, om uoverensstemmelser skyldes kortfejl.

Ved kortfremstillingen og i forbindelse med den løbende korttilpasning/kortopretning påses det så vidt muligt, at matrikelkortets geometri bevares, forstået således at der f.eks. ikke opstår knæpunkter i rette skel, og at knæpunkter ikke fjernes, at parallelle skel forbliver parallelle osv.

De ændringer, der er sket med kortet både i forbindelse med dets fremstilling, og som sker løbende ved kortopretninger, påvirker dog kortets relative nøjagtighed vilkårligt således, at kortets værdi som informationskilde ved skelfastlæggelse er blevet mere tvivlsom. I den henseende vil de oprindelige analoge kort betragtet under ét have større værdi som informationskilde.

Ved digitaliseringen gøres matrikelkortet ensartet i det ydre udtryk, men præsenteres i øvrigt med et mere forenklet indhold end de analoge kort.

Matriklens arealer

Matriklen indeholder oplysning om alle registrerede matr.nr.e's størrelse, som er opgivet i m². I mange tilfælde findes der endvidere oplysninger om størrelsen af vejarealet over matr.nr.eret.

Der er stor forskel på nøjagtigheden af disse matrikulære arealstørrelser. Stor nøjagtighed har arealer, der er beregnet på grundlag af opmåling. Det gælder i hvert fald byggegrunde, der er opstået efter 1949 (og mange også før dette tidspunkt). Her vil man i almindelighed kunne gå ud fra, at den opgivne arealstørrelse svarer til den faktiske (dog vil målingsunøjagtigheder i ældre målinger kunne betyde, at den beregnede arealstørrelse afviger lidt fra den faktiske, hvilket normalt er uden betydning).

For mange ejendomme (særligt landbrugs- og skovbrugsejendomme) gælder, at arealerne alene er beregnet på grundlag af matrikelkortet (eller fremstår som restarealer, når der fraskilles arealer ved udstykning m.v.). Arealberegningen blev foretaget i forbindelse med matrikuleringen til 1844-matriklen på grundlag af en opdeling af grundstykkerne i simple geometriske figurer og en måloptagelse på kortet. I forbindelse med sene-

Matriklens arealer

re matrikulære sager også på grundlag af planimetrering.

Nøjagtigheden af et sådant areal afhænger af matrikelkortets nøjagtighed og nøjagtigheden af arealberegningemetoden. Generelt gælder, at arealer, der er beregnet på grundlag af matrikelkortet, har ringe nøjagtighed. Der kan derfor være stor forskel mellem matriklens arealangivelse og det faktiske areal i marken.

Det normale er, at de faktiske arealer er større end matriklens arealer som følge af, at arealberegningen er foretaget uden reduktion for matrikelkortets indkrympning.

I de tilfælde, hvor det matrikulære areal er beregnet på grundlag af en konstruktion i større målforhold (kan være tilfældet for ældre udstykninger), må den anførte arealstørrelse forventes kun at afvige lidt fra det faktiske areal.

Er der gennem tiden foretaget udstykning og anden fraskillelse af arealer, vil det kunne forringe nøjagtigheden yderligere, fordi fejlen på arealet herved placeres på restejeendommen. Det er baggrunden for bestemmelsen i BMA § 32, stk. 3, hvorefter der skal foretages en kontrolberegning af restarealet, hvis en matrikulær forandring medfører, at over halvdelen af et matr.nr. fraskilles. Kontrollen sker på grundlag af matrikelkortet, og konstateres der herved en difference på mere end 2% mellem restarealet, som fremkommer i den matrikulære sag, og restarealets størrelse ifølge matriklen, skal det matrikulære areal rettes (jf. BMA § 34, stk. 1).

Det vil være muligt at beregne arealet af en ejendom på grundlag af skelpunktskoordinaterne i de digitale matrikelkort. Da matrikelkortet ofte afviger noget fra de faktiske forhold, vil en arealberegning på grundlag af disse skelpunktskoordinater afvige mere eller mindre fra arealets virkelige størrelse. Det vil også være tilfældet i områder, hvor der findes måloplysninger til skelpunkterne (kortets koordinater svarer ikke nødvendigvis til skelpunktskoordinaterne beregnet på grundlag af måloplysningerne).

De matrikulære arealangivelser er ikke blevet ændret i forbindelse med udarbejdelse af det digitale matrikelkort og vil alene kunne rettes i forbindelse med en matrikulær sag og under forudsætning af, at forskellen mellem det beregnede areal og matriklens areal overstiger 2% (jf. BMA § 34, stk. 1 og skr. af 10. oktober 1996, LSP.med. 1996, s. 44 B).

De matrikulære arealangivelser vil normalt ikke give et bedre grundlag for fastlæggelse af skel end den fastlæggelse, der kan foretages ved benytte geometriske afstande, som optages direkte på matrikelkortet. For arealer med en simpel geometri, vil den matrikulære

arealstørrelse dog i kombination med ufuldstændige måloplysninger (f.eks. oplysninger om længden af et skel, der er opmålt i marken), kunne give grundlag for beregning andre afstande, som - ikke ukritisk - kan anvendes ved skelfastlæggelsen, hvis det herved fastsatte skel ikke er i uoverensstemmelse med forholdene i marken.

Matriklens oplysninger om *vejarealer* er ufuldstændige og kan afvige meget fra det faktiske vejareal i marken. Der kan således på matrikelkortet være vist vej på et matr.nr., uden at der er beregnet vejareal (hvorimod det omvendte ikke forekommer).

Hertil kommer, at navnlig ældre veje er anført med bredder, der afviger fra vejens bredde i marken. Ældre veje blev nemlig optaget på matrikelkortet med standardbredder (6, 9, 12 og 18 alen) uanset vejens bredde i marken (Matrikulær Sagsudarbejdelse, s. 103). Forandringer i færdselsens art og mængde kan endelig have medført ændrede vejbredder i marken, ligesom veje i vid udstrækning er blevet omlagt, uden at dette er registreret matrikulært.

Også nye veje vises på matrikelkortet med en anført bredde, og i forbindelse med den matrikulære sagsbehandling er det tilstrækkeligt at beregne vejarealet på grundlag af denne bredde og vejens længde på kortet (hvilket er en følge af, at der ikke er krav om, at veje skal opmåles).

For ikke udskilte offentlige veje gælder, at vejene i matrikulær henseende henligger som en del af de ejendomme, vejen fører over på matrikelkortet, uanset at vejarealet tilhører vejbestyrelsen.

De matrikulære vejarealer fratrækkes, når ejendommens grundværdi fastsættes (jf. VUL § 13, stk. 3, Vurdering og beskatning af fast ejendom, 2. udg., Jurist- og Økonomforbundets forlag, 1982, s. 190).

For at tilvejebringe overensstemmelse mellem matriklens oplysninger og matrikelkortets udvisende beregner KMS vejareal for matr.nr.e, hvorpå der på kortet er vist vej, men ikke registreret noget vejareal. Det er vist almindelig praksis, at en sådan rettelse kan begrunde en forholdsvis tilbagebetaling af ejendomsskat.

De matrikulære vejarealer har ikke længere betydning for ejendommens bebyggelsesmuligheder (vejarealer skal således ikke fratrækkes, når bebyggelsesprocenten beregnes, jf. Bygningsreglementets (1995) kapitel 2.2.2, stk. 2 og 3).

Af ovenstående fremgår, at nytteværdien af de matrikulære arealangivelser vil være minimal, når skel fastlægges.

Kapitel 4

Skelfastlæggelsen

Skel fastlægges i mange sammenhænge og på forskellig måde. Når der foretages udstykning, arealoverførsel eller andre matrikulære forandringer, vil det kunne blive aktuelt både at fastlægge nye og eksisterende (bestående) skel. Endvidere angives beliggenheden af bestående skel på kort, som udfærdiges i forbindelse med kortlægningsarbejder. Ved bygningsafsætninger og andre tekniske arbejder vil det ofte være nødvendigt at fastslå skels beliggenhed for at konstatere, om bygge Lovgivningens bestemmelser er overholdt, eller for at få fastlagt den nøjagtige udstrækning af et areal eller en ejendom.

Hvad forstås ved skelfastlæggelse?

Den almindelige begrebsanvendelse og betegnelse for ejendommens grænser er upræcis. Nedenfor er der redegjort for den terminologi, der anvendes i denne sammenhæng. Den respekterer på den ene side i videst mulig udstrækning almindelig sprogbrug, men tilstræber på den anden side at klargøre og adskille begreberne i det omfang, som er nødvendigt for at opnå den for fremstillingen fornødne entydighed.

Ordet *skel* er ikke entydigt i sit indhold. Det anvendes dels som betegnelse for den retligt gældende ejendomsgrænse (jf. således, at der i UL § 35, stk. 1 er anført, at beliggenheden af ejendomsgrænser kan fastlægges ved en skelforretning), dels som betegnelse for den registrerede grænse for matrikulære enheder. Ordet "skel" anvendes her i denne førstnævnte betydning, altså synonymt med "ejendomsgrænse".

I den sidstnævnte betydning er skellet ikke nødvendigvis sammenfaldende med ejendomsgrænsen (nemlig, hvis den er ændret som følge af hævde eller naturlige ændringer, eller hvis skellet afgrænser to sammengrænsende matr.nr.e indenfor en ejendom, f.eks. et brugsretsareal, jf. BMA § 23 - hvilket i denne fremstilling kaldes "matrikulært skel").

Hvis et skel ikke er synligt i marken (intet fysisk hegn), kaldes skellet *blindt*.

Udstykningslovens kap. 5 omfatter "afsætning af ejendomsgrænser". Betegnelsen "afsætning" benyttes ifølge VMA afsn. 7.1. som overbegræb for

Hvad forstås ved skelfastlæggelse?

fastlæggelse af ejendomsgrænser i marken ved afmærkning og/eller mål samt for konstatering af, om eksisterende skels beliggenhed er i overensstemmelse med de registrerede oplysninger.

I denne fremstilling anvendes betegnelsen "skelfastlæggelse" om de situationer, der er anført i VMA afsn. 7.1. om fastlæggelse af ejendomsgrænser, mens betegnelsen "afsætning" af skel anvendes i overensstemmelse med den gængse - og snævrere - forståelse, altså for fastlæggelse af skel ved afmærkning i overensstemmelse med matriklens registrering.

Ordet "skelfastlæggelse" anvendes derfor synonymt med ordet "afsætning" i de matrikulære bestemmelser og vejledningstekster.

Ved en *registreret* grænse (eller *matriklens* grænse/skel) forstås grænserne for matrikulære enheder, således som de er fastlagt gennem matriklens oplysninger.

Den registrerede grænse vil normalt repræsentere skellet (ejendomsgrænsen mellem forskellige ejendomme). Men ejendomsgrænser er ikke nødvendigvis registreret som skel. Det gælder f.eks. grænsen mod en uudsøgt offentlig vej (vejen henligger da som en del af den ejendom, hvorover den fører på matrikelkortet) og i alle situationer, hvor en ejendomsgrænse er forandret som følge af naturlige forandringer (se kapitel 2, s. 26 f).

Med betegnelsen *faktisk* eller *fysisk* foran ordet grænse eller skel refereres alene til forholdene, således som de fremtræder i marken. Normalt vil den registrerede grænse være ejendomsgrænsen, men er der vundet hævdt til en ændret grænse i marken, vil den faktiske grænse udgøre ejendomsgrænsen.

Ordet *bestående* (eller *eksisterende*) skel anvendes som betegnelse for "den eksisterende, retligt gældende ejendomsgrænse mellem to ejendomme" jf. VMA afsn. 7.1., altså en betegnelse for etablerede forhold i modsætning til nye skel. Et bestående skel kan derfor både være den registrerede grænse eller en grænse med en beliggenhed, der i marken afviger herfra, såfremt den udgør ejendomsgrænsen.

Nye skel omfatter skel, der opstår som grænse for nye matrikulære enheder (typisk ved udstykning), eller som opstår, når bestående grænser mellem matrikulære enheder ændres (f.eks. ved arealoverførsel). Betegnelsen *forandret* bruges om grænser mellem naboejendomme, hvis belig-

Hvad forstås ved skelfastlæggelse?

genhed i marken afviger fra den registrerede grænse (uden at der heri nødvendigvis ligger, at den forandrede grænse udgør skellet), eller for at karakterisere, at et bestående skel ændres i en matrikulær sag.

Skelfastlæggelsen har til formål at fastlægge ejendomsgrænsers beliggenhed. Det omfatter fastlæggelse af nye skel i overensstemmelse med ejerens ønsker eller indgåede aftaler og under hensyntagen til plan- og arealanvendelseslovgivningens bestemmelser. I forhold til bestående skel omfatter det de arbejder og undersøgelser, som må gennemføres med henblik på at bestemme skellets beliggenhed under hensyntagen til matriklens oplysninger, de faktiske forhold i marken og parternes oplysninger.

Normalt vil skelfastlæggelsen komme til udtryk ved, at skellet afmærkes. Begrebet skelfastlæggelse omfatter dog også de arbejder, der foretages med henblik på at konstatere, om en ejendomsgrænse er forandret og uanset, at der ikke foretages afmærkning.

Hvis det i sidstnævnte tilfælde konstateres, at ejendomsgrænsen er ændret, er det nødvendigt at foranledige den matrikulære grænse ændret, såfremt det har betydning for de arbejder, som har affødt skelfastlæggelsen (se nærmere nedenfor).

I hvilke situationer skal skel fastlægges?

En ejendomsgrænse kan kun fastlægges med en beliggenhed i marken, der afviger fra den registrerede, såfremt den ændrede grænse registreres (jf. UL § 34, stk. 1 og 2).

Hvis det *i forbindelse med matrikulære sager* konstateres, at ejendomsgrænsen er ændret, er der kun pligt til at foranledige grænsen registreret, såfremt en ændret grænse fastlægges ved afmærkning eller mål.

Er et skel ændret i marken, men er der ikke pligt til at ændringen registreres, bør der dog ikke foretages arealberegning til et sådan skel (f.eks. beregning af et restareal i en matrikulær sag), uden at rekvirenten gøres opmærksom på, at det beregnede areal kan afvige fra arealets faktiske areal.

I forbindelse med bygningsafsætninger og andre tekniske arbejder vil det normalt være nødvendigt at fastlægge skel, fordi skellets beliggenhed har betydning for byggeriets/anlæggets lovlighed. Konstateres det herved, at

I hvilke situationer skal skel fastlægges?

ejendomsgrænsen er ændret, afhænger registreringspligten af, om registreringen er nødvendig af hensyn til det pågældende arbejde, f.eks. for at overholde bebyggelsesregulerende bestemmelser om bygningers afstand til naboskel.

Bestemmelsen i BMA § 4, stk. 1 gælder ved "afsætning" af bestående skel. Det fremgår af tilkendegivelserne i VMA afsn. 7.1., at skelafsætning ikke kun omfatter arbejder i forbindelse med udførelsen af matrikulære arbejder, hvor skel afmærkes/indmåles, men også arbejder, der udføres i andre sammenhænge, hvor skellets beliggenhed er af betydning for det arbejde, der udgøres (se også kapitel 6, s. 151 f).

BMA udvider derfor reelt reglen i UL § 34, stk. 1, der efter sin ordlyd alene er møntet på situationer, hvor ejendomsgrænser fastlægges ved afmærkning eller mål. Det havde derfor været mere dækkende, hvis UL § 34, stk. 1 havde angivet sit anvendelsesområde som "afsætning" (eller fastlæggelse) af ejendomsgrænser.

Der er således ikke pligt til at foranledige konstaterede forandringer af skellet berigtiget, såfremt de ændrede ejendomsforhold ikke har nogen betydning for det pågældende arbejde (f.eks. fordi den konstaterede afvigelse mellem den registrerede grænse og grænsen i marken er uden betydning som følge af, at de afsatte bygninger ligger i en sådan afstand fra skellet, at forskrifterne i en lokalplan er overholdt, uanset hvilken grænse der repræsenterer den gældende ejendomsgrænse).

Er ejendomsgrænsen ændret, og har det betydning for det pågældende arbejde, udelukker det ikke, at en bygning afsættes i f.t. den ændrede grænse i marken. Men forudsætningen er, at denne grænse registreres som ejendomsgrænse. Da bygningsafsætningen normalt ikke kan afvente den matrikulære godkendelse, kan bygningen kun afsættes, hvis parterne skriftligt har accepteret den ændrede grænse som ejendomsgrænse og forudsat, at ikke andre forhold er til hinder for registreringen. Hvis bygningen afsættes, uden at det ændrede skel er registreret, vil landinspektøren kunne pådrage sig et erstatningsansvar, hvis det efterfølgende viser sig, at grænsen ikke kan registreres - både som følge af offentligretlige og privatretlige bestemmelser - et forhold der særligt kan få betydning, såfremt registreringen skal gennemføres som arealoverførsel.

Der foretages mange forskellige *kortlægningsopgaver* (f.eks. udarbejdelse af situationsplaner), som fremstiller de faktiske brugsgrænser i marken, uden at der i den forbindelse foretages undersøgelser af skelforholdene. Selve det forhold, at der udarbejdes kort, der viser de enkelte ejendomsgrænser, indebærer ikke i sig selv pligt til at fastlægge ejendoms-

I hvilke situationer skal skel fastlægges?

grænserne. Det vil derfor kunne forekomme, at eventuelle uoverensstemmelser mellem de faktiske og de registrerede grænser ikke bliver konstateret.

Hvis det i forbindelse med opmåling og kortlægning konstateres, at ejendomsforholdene er ændret, er der ikke ubetinget pligt til at registrere de ændrede ejendomsforhold. Registreringspligten afhænger af, om der er krav om registrering (f.eks. fordi der er krav om, at skellene skal afmærkes), eller om rekvirenten ønsker det. Men er ejendomsgrænsen ændret, kan skellet ikke fastlægges som ejendomsgrænse, uden at grænsen bliver registreret, og den ændrede grænse kan ikke på rids eller kort vises som den rette ejendomsgrænse med en placering, der afviger fra den registrerede grænse. I stedet kan forholdet fremstilles sådan, at både de faktiske brugsgrænser og de matrikulære skel vises (jf. VMA afsn. 7.3.1.).

I hvilket omfang skal skel fastlægges?

Når ejendomsgrænsen skal fastlægges i det konkrete tilfælde, er det nødvendigt at tage stilling til, hvilke skel der skal fastlægges (I). Som udgangspunkt skal skellet fastlægges i overensstemmelse med den registrerede grænse (II). Men da ejendomsgrænserne kan være forandret som følge af hævrd eller naturens kræfter, er det nødvendigt at undersøge skelforholdene i marken og indhente oplysninger fra ejerne (III).

Hvilke skel skal undersøges? (I)

I situationer, hvor der er krav om, at der skal foretages opmåling til skelpunkter eller beregnes arealstørrelser efter mål, er udgangspunktet, at matriklens mål skal fastholdes (jf. UL § 34). Forudsætningen for at "genannvende" matriklens mål er imidlertid, at målene repræsenterer de faktiske ejendomsforhold, hvorfor der må gennemføres undersøgelser i marken i fornødent omfang for at konstatere, at der er overensstemmelse mellem de faktiske grænser og de registrerede mål.

Hverken UL eller BMA indeholder bestemmelser, der nærmere fastlægger udstrækningen af det område, hvor skelforholdene skal undersøges. Af VMA afsn. 7.2.3. fremgår, at en sådan undersøgelse "bør omfatte bestående skel for de berørte matr.nr.e inden for en rimelig afstand fra de nye skel og må foretages i det omfang, landinspektøren skønner nødvendigt i det enkelte tilfælde og i overensstemmelse med god landinspektørskik", hvilket stort set kan udtrykkes på den - ikke særligt oplysende -

måde, at skelundersøgelsen må foretages, i det omfang, det er nødvendigt.

Nødvendigheden af at fastlægge ejendomsgrænsen kan dog fremgå indirekte. Således indeholder BMA § 27, stk. 3 et krav om afmærkning af alle skel omkring nye ejendomme, der skal - eller allerede - anvendes intensivt (til bebyggelse, industri, idrætsanlæg, oplagsplads o.lign.). Det gælder også eksisterende skel. Heraf følger, at skellets beliggenhed må fastlægges, inden afmærkning foretages. Hvis der findes skelmærker i bestående skel, må det kontrolleres, at om de er korrekt placeret.

Selv om det ikke fremgår af bestemmelsen, gælder kravet også, når der ved arealoverførsel opstår en særskilt beliggende del af en ejendom til intensiv anvendelse - i marken vil der jo ikke være forskel på, om arealet udgør en selvstændig ejendom eller udgør en del af en samlet fast ejendom.

Såfremt skellet i marken følger et fast hegn (mur, støbt fundament m.v.), ligger i vandarealer eller følger labile grænser, kan afmærkning undlades (jf. BMA § 27, stk. 5). Selv om der ikke foretages afmærkning, skal nye skelpunkter fastlægges med mål (jf. BMA § 28, stk. 1 - bortset fra labile skel, hvor vandgrænsen mod søer og overkanten af vandløbet kan indmåles (jf. BMA § 28, stk. 5).

Det følger af bestemmelsen i BMA § 32, stk. 6, at der endvidere må foretages måling til eksisterende skelpunkter, hvis skellet afgrænser arealer til intensiv anvendelse. Afmærkning og indmåling af eksisterende skel skal ske i overensstemmelse med det registrerede skel. De foreliggende mål kan da "genanvendes" evt. på grundlag af en transformation. Der må derfor gennemføres de fornødne undersøgelser med henblik på at fastlægge skellets beliggenhed. Er ejendomsgrænsen forandret, er det nødvendigt, at de heraf følgende matrikulære forandringer bliver registreret.

Hvis der ved arealoverførsel overføres areal til en tilgrænsende ejendom, der anvendes - eller påtænkes anvendt - intensivt, gælder reglen derimod ikke, da der ikke opstår nogen ny ejendom. I disse tilfælde vil bestemmelsen i BMA § 32, stk. 2 om, at matrikulære forandringer ikke må forringe kvaliteten af matriklens arealer, dog kunne få betydning. Er arealet af de berørte ejendomme beregnet efter mål, skal arealet af restejendommen også kunne beregnes efter mål. Grundlaget herfor kan være de eksisterende mål til skellene og målene til nye skel. Men kan de foreliggende mål ikke anvendes, vil det kunne være nødvendigt at fastlægge skellene og foretage en ny opmåling.

I hvilket omfang skal skel fastlægges?

Forudsætningen for at anvende foreliggende mål vil altid være, at det er konstateret, at skellene ikke er forandret i marken.

Afmærkningskravet omfatter ikke restejendommen - uanset dennes anvendelse. Eksempelvis er der ikke noget krav om afmærkning/opmåling af "bygningssparcellen" i de tilfælde, hvor en landbrugsejendoms dyrkningsjorder fraskilles ejendommen (se kapitel 3, s. 41). Heller ikke bestemmelsen i BMA § 32, stk. 2 om kvaliteten af arealberegninggrundlaget nødvendiggør, at skellene fastlægges i disse tilfælde, da landbrugsejendommens geometriske arealer almindeligvis ikke er beregnet på grundlag af mål (men efter matrikelkortet).

Ved fraskillelse af et særskilt areal (et matr.nr. eller en lod) er det ikke eksplicit krævet, at landinspektøren skal undersøge, om arealets faktiske grænser svarer til de registrerede. Den matrikulære forandring kan derfor i princippet gennemføres uden arbejde i marken. Er der ikke krav om, at arealet skal beregnes efter mål, vil det være nærliggende at anvende det geometriske areal, der fremgår af matriklen (hvis matriklen ikke indeholder denne oplysning, er det i BMA § 32, stk. 5 krævet, at arealet beregnes - hvilket efter omstændighederne kan ske på grundlag af matrikelkortets udvisende).

Principielt bør det tilstræbes, at den arealstørrelse, der anføres i den matrikulære sag, svarer til arealets faktiske, geometriske størrelse. Registrerede skel bør derfor kun anføres som grænser i den matrikulære sag, når det er konstateret, at grænsen i marken ikke er forandret. Også af hensyn til en eventuel erhverver af arealet bør et særskilt beliggende areal kun fraskilles med de registrerede grænser, når de er i overensstemmelse med forholdene i marken.

Problemet er dog, at man ikke har sikkerhed for en korrekt arealstørrelse, selv om man konstaterer, at grænsen ikke er forandret. Er man nemlig i en situation, hvor der ikke er krav om, at arealet skal beregnes efter mål (som f.eks. når landbrugsjord fraskilles), kan arealets størrelse beregnes på grundlag af skelpunktskoordinaterne fra det digitale matrikelkort. Kortet er imidlertid ikke geometrisk korrekt, hvorfor der ikke er garanti for, at det areal, der beregnes i den matrikulære sag på grundlag af det digitale matrikelkort, repræsenterer arealets faktiske størrelse.

Det kan derfor anbefales, at landinspektøren eksplicit giver rekvirenten oplysning om, at det anførte areal ikke nødvendigvis er udtryk for arealets sande størrelse for herved at afskære sig fra indsigelse, hvis det efterfølgende viser sig, at det areal, der i den matrikulære sag er beregnet på grundlag af matrikelkortet, ikke svarer til arealets faktiske størrelse. Er skellene ikke konstateret, vil det være hensigtsmæssigt at dette præciseres skriftligt overfor rekvirenten.

I VMA afsn. 7.2.3. er der som et åbenbart tilfælde, hvor skellet skal fastlægges, anført fraskillelse af et helt matr.nr. eller en særskilt beliggende del af et matr.nr., såfremt arealet grænser til restejendommen. Herved tænkes givetvis på situationer, hvor en tidligere matrikelgrænse (et internt skel) som følge af den matrikulære forandring ændrer status og bliver til ejendomsgrænse. Bortset fra, at ovennævnte arealer ikke kan siges at være "særskilt beliggende", vil skellet mod restejendommen i ovennævnte situationer ofte være blindt, ligesom det forhold, at den registrerede grænse ikke har afgrænset selvstændige ejendomme, kan have medført, at skellets beliggenhed ikke er blevet fastholdt. En undersøgelse af ejendomsgrænserne er derfor velbegrundet.

Tilsvarende er det nødvendigt at fastlægge beliggenheden af labile grænser (i vandløb eller mod havet): Netop fordi sådanne grænser er labile, må der forventes uoverensstemmelser, som bør synliggøres for en eventuel erhverver af arealet.

En lignende situation foreligger, når der foretages udstykning/arealoverførsel, hvorved der opstår en ny ejendom/et særskilt beliggende areal, der grænser op til en uregistreret ejendomsgrænse mod en uudsøgt offentlig vej. I så fald er det naturligvis nødvendigt at fastlægge ejendommens/arealets grænse mod vejen. Men der er ikke noget krav om, at hele vejgrænsen over den pågældende ejendom fastlægges (og registreres). Et sådant krav ville - afhængig af vejens beliggenhed på ejendommen - kunne nødvendiggøre, at vejstrækningen skulle udskilles over den pågældende ejendom. Konsekvensen heraf ville i så fald let blive, at sagen påføres en ikke ubetydelig merudgift, som grundlæggende er ejeren uvedkommende (jf. LoOV § 89, der pålægger vejbestyrelsen at foranledige bestående offentlige vej udsøgt). Hertil kommer, at det ikke er hensigtsmæssigt i registreringsmæssig henseende, at der foretages en stykkevis udskillelse af sådanne "vejstumper". Den tidligere henstilling i UB § 49, stk. 3 om stykkevis udskillelse af offentlig vej findes ikke i BMA's regler eller i VMA's anvisninger.

En undersøgelse af skellene kan også være en følge af særlige forhold i den konkrete sag. Hvis det eksempelvis er krævet, at et nyt skel skal stå vinkelret på et eksisterende skel, vil det være nødvendigt at fastlægge den nøjagtige beliggenhed af det eksisterende skel også selv om de matrikulære regler ikke kræver, at skellet fastlægges. Konstateres der i denne forbindelse afvigelser, må der tages stilling til disse.

I hvilket omfang skal skel fastlægges?

Tilsvarende må der tages stilling til skellenes beliggenhed, såfremt det i forbindelse med tekniske arbejder m.v. er nødvendigt f.eks. af hensyn til placeringen af bygninger i forhold til skellet.

Hvis skelundersøgelsen i ovennævnte tilfælde afslører, at den registrerede grænse er forandret, således at grænsen i marken udgør ejendomsgrænsen, må den matrikulære berigtigelse omfatte uoverensstemmelsen i fuld udstrækning f.s.v.a. det pgl. skel og ikke kun den del af skellet, der afgrænser arealer, hvis grænser skal afmærkes/indmåles. I modsat fald ville ejendomsgrænserne kunne fremstå med et mærkværdigt udseende på matrikelkortet.

Skelfastlæggelsen omfatter kun skel omkring rekvirentens ejendom eller skel mellem ejendomme, som berøres af den matrikulære sag. Hvis man således i forbindelse med fastlæggelse af et eksisterende skel konstaterer, at hegnet i et sideskel er placeret afvigende fra matriklens registrering, skal der ikke tages stilling til en sådan uoverensstemmelse, som jo også vil involvere ejerne af disse ejendomme.

Der er i ovennævnte situation ikke noget til hinder for, at der foretages afmærkning/indmåling i skellinjen ud for sideskellet (treskelspunktet). Men det afmærkede/indmålte punkt kan ikke på målebladet vises som treskelspunkt (altså som endepunkt for sideskellet) uden at sideskellets ændrede beliggenhed bliver registreret, hvilket igen nødvendiggør, at sideskellet fastlægges. Ønsker man ikke det, må sideskellet vises med anden form for signatur, og den ændrede beliggenhed af sideskellet afventer derfor en senere anledning.

Det fremgår af det foranstående, at den geometriske afstand mellem bestående og nye skel ikke er noget godt afgrænsningskriterium for fastlæggelse af det område, hvor skellene skal undersøges. Der er ikke noget behov for at undersøge et skel, alene fordi det ligger i umiddelbar nærhed af nye skel, hvis det ikke har nogen betydning for den matrikulære sag (fordi der ikke i sagen foretages afmærkning/opmåling eller arealberegning til skellet).

Men der er naturligvis ikke noget til hinder for - med ejerens accept - at undersøge skel i videre omfang end krævet. Er det åbenbart, at der er uoverensstemmelse, er det også naturligt, at landinspektøren gør ejeren opmærksom på forholdet, så denne kan tage stilling til, om ejendomsgrænsen ønskes fastlagt.

Det er ejendomsgrænserne, der skal fastlægges (II)

Skelfastlæggelsessituationerne er væsensforskellige afhængig af, om fastlæggelsen vedrører bestående eller nye skel.

For så vidt angår de bestående ejendomsgrænser er udgangspunktet, at disses beliggenhed fremgår af matriklens oplysninger. Hvilket er udtrykt i UL § 34, stk. 1, som efter sin ordlyd er rettet mod de tilfælde, hvor bestående skel afmærkes eller fastlægges ved mål (se også nedenfor III). Udgangspunktet er da, at skellet skal fastlægges i overensstemmelse med matriklens oplysninger.

Imidlertid anerkender det danske retssystem rettighedserhvervelse som følge af hævde (jf. DL 5-5-1). Det er baggrunden for, at bestemmelsen i § 34, stk. 2, no. 1 indeholder en undtagelse fra den generelle regel i stk. 1: Er der uoverensstemmelse mellem de faktiske og de registrerede grænser, kan grænsen i marken kun fastlægges som ejendomsgrænse, hvis det gennem en matrikulær sag dokumenteres, at der vundet hævde til den ændrede grænse, eller at skellet er labilt. I den matrikulære sag, der forløber som ejendomsberigtigelse, må den ændrede grænse fastlægges ved afmærkning/mål, og hvis det drejer sig om grænsehævde eller et labilt skel, må den registrerede, matrikulære grænse mellem ejendommene slettes. Konstaterer man i marken, at der ikke er overensstemmelse mellem den faktiske grænse og den registrerede grænse mellem to ejendomme, samt at der ikke er mulighed for, at grænsen kan være forandret som følge af hævde eller naturlige ændringer, vil den faktiske grænse kunne fastholdes, såfremt grænsen registreres som ejendomsgrænse på grundlag af en matrikulær arealoverførsel (jf. BMA § 4, stk. 2, se nærmere kapitel 5, s. 145 f). Skyldes uoverensstemmelsen unøjagtighed i den matrikulære registrering, vil det kunne betinge en teknisk ændring af matriklen.

Når nye skel fastlægges, er der naturligvis ikke i matriklen registrerede data til skellet, der skal respekteres (dog skal nye skelpunkter i eksisterende skel naturligvis placeres i overensstemmelse med de registrerede mål til skellet). Derimod er der bestemmelser i både udstykningslovgivningen og plan- og arealanvendelseslovgivningen, som kan få betydning for skellets placering (jf. UL § 20, BKT og VKT).

I hvilket omfang skal skel fastlægges?

Undersøgelsespligten (III)

Bestemmelserne i UL § 34 nødvendiggør, at landinspektøren i det konkrete tilfælde må foretage en undersøgelse med henblik på at konstatere, om der er overensstemmelse mellem matriklens oplysninger og grænsen i marken (jf. også BMA § 4, stk. 1). Ordet "bestående" skel anvendes som betegnelse for den eksisterende, retligt gældende grænse mellem to ejendomme (jf. VMA afsnit 7.1.). En sådan undersøgelsespligt forekommer da også selvfølgelig, taget i betragtning at der ofte konstateres afvigelse mellem faktiske og de registrerede grænser.

Kan der ikke konstateres uoverensstemmelse, fordi grænsen er uskarp, eller fordi der ikke er synlige grænser i marken, kan (og skal) ejendomsgrænsen fastlægges i overensstemmelse med matriklens registrering.

Der er ingen eksplicitte regler i BMA for, hvordan landinspektøren skal håndtere situationer, hvor der uoverensstemmelse. Konstateres der uoverensstemmelse, er det nødvendigt at undersøge, om der kan være vundet hævde til den faktiske grænse, eller om forandringen skyldes naturlige ændringer.

I praksis forekommer det ofte, at der konstateres uoverensstemmelser, som ikke har bestået i hævdetid, eller som ikke afspejler naturlige forandringer. Som udgangspunkt skal matriklens registrering da lægges til grund ved skelfastlæggelsen. Før matriklens skel fastlægges, bør det dog afklares hos rekvirenten, om det registrerede skel ønskes afsat. Det kunne jo tænkes, at ejerne i stedet for at skulle ændre på eventuelle hegn foretrækker, at der foretages en matrikulær ændring (arealoverførsel), der bringer de registrerede forhold i overensstemmelse med de faktiske.

Uoverensstemmelsen kan også skyldes en aftale mellem ejerne af de respektive ejendomme. Er det tilfældet, udelukker det ikke, at den matrikulære grænse afsættes (f.eks. fordi der er tvivl eller uenighed om aftalen - et forhold landinspektøren ikke kan afgøre, hvilket dog ikke udelukker, at han søger at opnå forlig mellem parterne). Vedstår de sig aftalen, eller foreligger der et dokument herom, bør ejerne i stedet opfordres til at ændre skellets beliggenhed i overensstemmelse med aftalen.

I tilfælde af uoverensstemmelse er det derfor nødvendigt at involvere ejerne enten for at indhente deres skriftlige accept af skelfastlæggelsen (på

skelerklæringen) eller for at indhente nærmere oplysninger om forholdets opståen eller om rekvirentens (ejernes) ønsker.

Fastlægges ejendomsgrænsen med en beliggenhed, der afviger fra den registrerede grænse, skal den ændrede grænse registreres i matriklen. Grænsen i marken kan da kun fastlægges som skel, hvis den registreres efter reglerne om udstykning, arealoverførsel, ejendomsberigtigelse, teknisk ændring eller skelforretning.

Grundlaget for skelfastlæggelsen

I ord er det enkelt at udtrykke, hvori skelfastlæggelsen består: nemlig at fastlægge den gældende ejendomsgrænse. Det sker ved at sammenholde de registrerede oplysninger om skellet med beliggenheden af de faktiske grænser i marken, og - hvis der er uoverensstemmelse - ved at vurdere, om de konkrete omstændigheder giver grundlag for at fastlægge grænsen i marken som skel - hvilket betyder, at den registrerede grænse forkastes. Når en konstateret uoverensstemmelse skal vurderes, bliver skelfastlæggelser dog ofte til en detaljeret og sammensat affære.

Er der ikke overensstemmelse mellem matriklens grænse og grænsen i marken, kan det matrikulære skel ikke fastlægges, før det er afklaret, hvor ejendomsgrænsen ligger.

Man vil derfor ikke kunne fastlægge et skel alene på grundlag af de matrikulære oplysninger om skellets beliggenhed. Det vil altid være nødvendigt også at sammenholde de registrerede oplysninger med forholdene i marken. Konstateres der herved uoverensstemmelse, må der skaffes yderligere oplysninger med henblik på at tilvejebringe et grundlag for at vurdere overensstemmelsens betydning for skelfastlæggelsen. Er grænsen uforandret, skyldes uoverensstemmelsen fejl eller unøjagtigheder i de matrikulære oplysninger, som i givet fald må afhjælpes, forudsat at hegnet ikke er opsat forkert. En sådan fejl må enten rettes på grundlag af en matrikulær sag, eller afhjælpes ved at flytte hegnet.

Matriklens oplysninger

Ejendomsregistrets oplysninger om skellenes beliggenhed kan foreligge dels i digital dels i analog form.

Grundlaget for skelfastlæggelsen

Data i talform omfatter primært de måledata, der tilvejebringes for at skaffe data til skelpunkter, og som fremgår af måleblade, koordinatlisters, fikspunktskitser og beregninger m.v. i den matrikulære sag, samt de skelpunktskoordinater, der er fremkommet til skelpunkterne i forbindelse med fremstilling af det digitale matrikelkort.

Derudover vil skelbilledet på analoge matrikelkort kunne give nogle grafiske informationer om skels forløb, som kan have betydning, ligesom særligt afstandene til oprindelige skel (udskiftningsskel) på det analoge matrikelkort kunne være af betydning. Andre oplysninger på kortet er derimod sekundære, men vil efter omstændighederne kunne tillægges betydning (f.eks. oplysninger om vejforhold).

Af hensyn til indlægningen af de nye skel på matrikelkortet har der altid i det matrikulære regelsæt været krav om at anføre mål til nye skel. Man må derfor forvente, at der i matriklen findes måloplysninger til alle skel, der er fremkommet, efter at det oprindelige matrikelkort er fremstillet. Man kommer dog ud for, at der ikke findes måloplysninger til skel, der er fremkommet langt tilbage i tiden, eller at oplysningerne ikke kan anvendes.

Måloplysningerne foreligger i en form og med et indhold, der er stærkt varierende. Oprindeligt var det tilstrækkeligt at foretage målingen således, at de nye skel kunne indlægges på matrikelkortet, hvilket kunne opfyldes blot ved en indmåling af nye skelpunkter i forhold til eksisterende skel. En måling udført med simple instrumenter har ikke nogen stor nøjagtighed. Stigende krav til opmålingen har ført til såvel bedre nøjagtighed som større anvendelighed af måloplysningerne (de nyeste måleblade har generelt særdeles høj nøjagtighed. Se den udførlige omtale af måloplysningers karakter og nøjagtighed i kapitel 3, s. 49 ff).

Forholdene i marken

Når det skal vurderes, vil der på grundlag af de fysiske forhold ofte kunne fås væsentlige informationer af betydning for skelfastlæggelsen.

Er skellet labilt (se kapitel 2, s. 26 ff), har de matrikulære oplysninger om skellet ingen betydning, da ejendomsgrænsen følger grænserne i marken. Er skellet fast, har hegnets fysiske udstrækning, beskaffenhed og alder betydning, når der skal tages stilling til, om der er overensstemmelse med matriklens oplysninger og ved vurderingen af, om skellet er forandret.

Er der tydelige hegn i marken, vil grænsen kunne fastlægges præcist. I andre tilfælde, hvor hegnet er utydeligt, eller hvor grænsen er vanskelig at fastlægge på grund af bevoksning eller terrænforhold, vil grænsen ofte kunne fastlægges ved hjælp af "opretningsmetoden" (se nærmere Skelafsætning, s. 53 f).

Når forholdene i marken danner grundlag for skelfastlæggelsen, bør skellet fastlægges med en geometri, der indebærer, at skellinjen i sin helhed forløber inden for det område, hegnet optager i marken.

Ejernes oplysninger

Konstateres der uoverensstemmelse mellem den registrerede og den fysiske grænse, er det afgørende at få klarlagt uoverensstemmelsens karakter. Ejernes oplysninger om hegnet vil da kunne have stor betydning. Man vil således herigennem kunne få mere specifikke oplysninger om hegnets alder og opståen (f.eks. om hvem, der har foranlediget hegnet etableret og hvornår, det er sket).

Er der sket overdragelse, vil det kunne være nødvendigt at indhente oplysninger hos en tidligere ejer, som kan have kendskab til forholdets etablering. Eventuelle brugere af en ejendom vil også kunne give oplysninger, som ikke kan indhentes hos den nuværende ejer.

Selv om der ikke er grundlag for hævde, må rekvirenten/ejerne kontaktes for at få afklaret, om der er ønske om at fastholde grænsen i marken som skel (se uddybende kapitel 6, s. 155).

Hvem kan foretage skelfastlæggelsen?

Udstykningslovgivningen gælder for matrikulære arbejder. De omfatter i følge UL § 13, stk. 1 udarbejdelse og fremskaffelse af den dokumentation, der er nødvendig som grundlag for registreringen af matrikulære forandringer, men også andre arbejder f.eks. nyberegning af arealstørrelser og fastlæggelse af ejendomsgrænser (se også ULF, sp. 382-383). Sådanne arbejder må alene udføres af landinspektører med beskikkelse (jf. LL § 4, stk. 1).

Problemstillingerne i forbindelse med fastlæggelse af skel vil ofte være af en sådan art, at såvel et solidt teoretisk som praktisk kendskab, herunder viden om lokale hegningsmåder, er en nødvendig forudsætning for

Hvem kan foretage skelfastlæggelsen?

at kunne foretage skelfastlæggelsen korrekt. Det er baggrunden for, at det af UL § 13, stk. 1 fremgår, at sådanne matrikulære arbejder alene må udføres af landinspektører med beskikkelse.

Beskikkelse tildeles af KMS efter ansøgning til landinspektører med mindst 3 års praktisk erfaring som landinspektørassistent, jf. LL § 1, stk. 2, no. 4 og 5.

I landinspektørfirmaerne udføres en væsentlig del af markarbejdet (særligt opmålings- og afsætningsarbejder) - herunder arbejder i forbindelse med fastlæggelse af skel - af landmålingsteknikere.

I almindelighed er det fuldt forsvarligt, at teknisk uddannet personale fastlægger såvel nye skel som foretager afmærkning af/i eksisterende skel, under forudsætning af, at der er overensstemmelse mellem den registrerede grænse og forholdene i marken, og at der findes gode måloplysninger til skellet.

Skelfastlæggelsen skal dog foretages under instruktion og tilsyn af en beskikket landinspektør (tilsvarende er beskikkede advokaters eneret til at føre retssager ikke til hinder for, at de i sager for Byretten og Landsretten lader sig repræsentere ved fuldmægtige jf. Dansk Retspleje, s. 54. Se også MD skr. af 10. juni 1981 i LSP 1982, s. 194 som under visse omstændigheder accepterer, at afmærkning af vejgrænsen mod eksproprieret, offentlig vej foretages af landinspektører ansat hos anlægsmyndigheden). Landinspektøren bør - også for at være orienteret om sagen i forhold til ejerne - holde sig nøje orienteret om, hvordan skellet er fastlagt for at sikre sig, at det er sket korrekt og for at kunne give ejerne en uddybende forklaring om grundlaget for og resultatet af skelfastlæggelsen, såfremt der fremsættes anmodning herom (se nærmere kapitel 6).

Ved markarbejdet er det ikke ualmindeligt, at ejerne følger arbejdet. I den forbindelse er der ikke noget til hinder for, at den pågældende, som foretager skelfastlæggelsen, orienterer ejeren om arbejdets udførelse. Giver en ejer udtryk for uenighed, eller fremsættes der indsigelse mod det fastlagte skel, bør arbejdet overdrages til en landinspektør med beskikkelse.

I de situationer, hvor skelfastlæggelsen forudsætter henvendelse til ejerne, inden skellet fastlægges, fordi der er uoverensstemmelse mellem den fak-

Hvem kan foretage skelfastlæggelsen?

tiske og den registrerede grænse, fordi grundlaget for skelfastlæggelsen er svagt, eller fordi grænserne i marken er utydelige, eller hvis der i øvrigt er tvivl om skellets beliggenhed (jf. BMA § 4, stk. 2), skal arbejdet udføres af en landinspektør med beskikkelse.

Er der uenighed mellem ejerne, må det i særlig grad kræves, at skellet fastlægges af en landinspektør med beskikkelse, herunder ubetinget når skellet skal fastlægges ved en skelforretning.

Uanset af hvem og hvordan skellet er fastlagt, vil teknisk personale kunne foretage selve den matrikulære opmåling af det afmærkede skel, forudsat at en landinspektør med beskikkelse fører tilsyn med arbejdets udførelse.

Når skellet er fastlagt (afmærket), er der herved truffet afgørelse om, hvor skellet ligger, som landinspektøren må stå inde for.

Hvis en af ejerne ønsker at anfægte denne skelfastlæggelse, må der rekvireres en skelforretning ved en anden landinspektør. Bliver skellet herved fastlagt med en afvigende beliggenhed, vil der kunne være grundlag for at gøre erstatningskrav gældende overfor den landinspektør, der først fastlagde skellet (se i øvrigt Landinspektøransvaret).

Kapitel 5

Skelændringer

Udgangspunktet ved skelfastlæggelse er, at skellet skal fastlægges i overensstemmelse med den matrikulært registrerede beliggenhed (UL § 34, stk. 1, se nærmere herom kapitel 4). Er der ingen synlige eller kun uskarpe grænser i marken, må skellet fastlægges på grundlag af matriklens oplysninger - primært matriklens måloplysninger, således som de er registreret i forbindelse med tidligere matrikulære forandringer i området (udstykningsstel). Der eksisterer normalt ikke mål til oprindelige stel (udskiftningsstel, se kapitel 3, s. 38), hvorfor matrikelkortet i så fald er det eneste matrikulære grundlag for skelfastlæggelsen, (jf. U 1932.692 HD, der angik et udskiftningsstel og U 1933.92 HD, vedr. en sø i særskilt eje).

Er grænsen i marken forandret, kan denne grænse fastlægges som stel, hvis den udgør ejendomsgrænsen. Det vil være tilfældet, hvis forandringen skyldes, at der er vundet hævd til grænsen i marken. Den ændrede grænse kan da registreres på grundlag af ejendomsberigtigelse. Skel ændres imidlertid også som følge af naturens kræfter. Sådanne grænser benævnes labile, idet skellet følger grænsens ændrede beliggenhed i marken. I disse tilfælde skal der altså ikke tages stilling til, om det er den matrikulære grænse eller grænsen i marken, der repræsenterer skellet. Der henvises i øvrigt til redegørelsen herom i kapitel 2, s. 26 ff. Den matrikulære registrering af grænser, der er forandret på denne måde, sker også som ejendomsberigtigelse.

Men ændrede grænser kan også skyldes, at der er indgået aftale om overdragelse. Viser det sig, at uoverensstemmelsen har denne baggrund, er det formelt den matrikulære grænse, der repræsenterer ejendomsgrænsen. Det vil dog ikke være korrekt at fastlægge den registrerede grænse som stel, når landinspektøren er vidende om, at parterne betragter den faktiske grænse i marken som ejendomsgrænse (se nærmere nedenfor).

Fejl i matriklens registrering af skellet fremtræder også umiddelbart, som om grænsen i marken er forandret. Sådanne fejl kan foreligge som fejl/unøjagtigheder i matrikelkortet, eller som skrive- eller målefejl. Hvis undersøgelser godtgør, at grænsen i

marken er uforandret, kan matriklens registrering ændres i overensstemmelse hermed, hvilket sker gennem en teknisk ændring (se nærmere s. 146 ff).

Er der ikke overensstemmelse mellem den registrerede grænse og grænsen i marken, må der tages stilling til, hvilken grænse der repræsenterer skellet. Det nødvendiggør, at der må rettes henvendelse til ejerne af de respektive ejendomme med henblik på at få klarlagt baggrunden for forandringerne, som kan være afgørende for skellets beliggenhed. Det vil herved være muligt at afklare, om uoverensstemmelsen skyldes en uberigtiget aftale mellem parterne (se umiddelbart nedenfor), eller om forholdet har en sådan karakter, at der kan være grundlag for hævds erhvervelse til grænsen i marken (se nedenfor s. 97 ff).

Grænseændringer som følge af aftale

I lovgivningen, herunder også i det matrikulære regelsæt, er der indeholdt bestemmelser, hvis formål er at etablere størst mulig overensstemmelse mellem ejendommens faktiske grænser i marken og de registrerede grænser i det matrikulære ejendomsregister. Formålet er at sikre, at de matrikulære data i videst mulig udstrækning stedfæster de faktiske ejendomsgrænser for landets faste ejendomme.

Overdragelse af en del af en ejendom forudsætter, at den pågældende del ved udstykning fraskilles som en selvstændig, samlet fast ejendom (jf. UL § 16, stk. 1, som også kræver udstykning ved bortleje af en del af en ejendom i mere end 30 år) eller overføres til en anden ejendom ved arealoverførsel (jf. UL § 14).

Aftaleparterne har iflg. UL § 21, stk. 1 en frist på 3 måneder til at rette henvendelse til en landinspektør med henblik på at få gennemført de nødvendige matrikulære forandringer.

I praksis oplever man ikke sjældent, at der er indgået privatretlige aftaler om overdragelse, uden at de heraf følgende ændrede ejendomsforhold er registreret matrikulært. Det drejer sig typisk om overdragelse af jorder mellem naboejendomme. Har parterne ikke noget behov for at tinglyse dokumenter vedrørende overdragelsen eller vedrørende det pågældende jordstykke, bliver den manglende matrikulære registrering

Grænseændringer som følge af aftale

heller ikke opfanget af tinglysningskontrollsystemet (jf. BUK, se også s. 79).

Videre fremgår det af UL § 22, at matrikelmyndigheden kan påbyde aftalen ophævet, hvis registrering ikke søges eller ikke kan gennemføres.

Forklaringen på, at den matrikulære og tinglysningsmæssige registrering fravælges, er formentlig i en del tilfælde, at man har villet unddrage sig omkostningerne herved. Omfatter overdragelsen et jordstykke mellem to tilgrænsende ejendomme, opstår der heller ikke noget behov for at få forholdet registreret matrikulært, idet det overdragne areal inddrages som en del af det tilgrænsende areal. Forholdet usynliggøres på denne måde, da det ikke umiddelbart kan ses, at den tinglyste adkomst på den ejendom, arealet overføres til, ikke omfatter det overførte areal.

Overdragelser med det offentlige som part vil som hovedregel blive efterfulgt af en matrikulær registrering, dels fordi ovennævnte økonomiske betragtninger ikke har samme vægt i forhold til offentlige myndigheder, som i øvrigt i højere grad må formodes at have kendskab til, at der findes en sådan lovbestemt registreringspligt (således som det bl.a. er fastsat, når overdragelsen skyldes tvangsindgreb jf. f.eks. LoOV § 88, stk. 1 samt UL § 21, stk. 3), dels fordi henvendelse til en landinspektør indgår som en rutinemæssig del af offentlige myndigheders sagsprocedure, og dels fordi matrikulær registrering er en forudsætning for, at der kan ske tinglysningsmæssig berigtigelse af ændrede rettighedsforhold (jf. UL § 16 og TL § 10).

Bestemmelsen i UL § 22 vil næppe blive anvendt på den måde, at påbud meddeles umiddelbart, når registreringspligten konstateres ikke at være opfyldt. Matrikelmyndigheden vil formentlig - under påberåbelse af bestemmelsen - foretrække at anmode ejerne af de implicerede ejendomme om at dokumentere, at en landinspektør er rekvireret for at foranledige registrering af de ændrede ejendomsforhold. Påbud vil derfor først blive meddelt, hvis det efterfølgende måtte vise sig, at den matrikulære forandring ikke kan gennemføres.

Gennemførelse af matrikulære forandringer - og dermed muligheden for at foretage skelændringer - forudsætter, at de ændrede ejendomsforhold og den påtænkte arealanvendelse er lovlige, jf. UL § 20 og BKT, der indeholder en opregning af de bestemmelser, der må iagttages i forbindelse med matrikulære sager.

De fleste bestemmelser i lovgivningen er rettet mod arealanvendelsen,

men der findes også bestemmelser, der har betydning for placering af ejendomsgrænser. Det gælder f.eks. bebyggelsesregulerende forskrifter i BL §§ 6 A og B, 8 og 9 eller i lokalplaner, samt UL § 19, om smalle jordstrimler mod vandløb.

Efter bestemmelsen i NBL § 4 kræver det tilladelse fra amtet, hvis sten- og jorddiger ønskes sløjfet (jf. KFE 1997.98 og 1996.232, samt KFE 1997.81, der angiver de kriterier, der lægges til grund ved stillingtagen til en evt. dispensation). Bestemmelsen er ikke til hinder for, at et skel, der følger diget, bliver slettet. Men hensigtsmæssigheden af den matrikulære sag (typisk arealoverførsel) må bedømmes under hensyntagen til, at det fysiske hegn i givet fald ikke kan fjernes.

Dertil kommer, at der også i servitutter kan være fastsat forskrifter, som har betydning for matrikulære forandringer. Sådanne rådighedsbegrænsninger stiftes typisk på baggrund af privatretlige aftaler, men opstår også på foranledning af offentlige myndigheder f.eks. i form af vilkårsservitutter (officiøse servitutter).

Uberigtigede aftalers gyldighed

Parterne har altså pligt til at søge den matrikulære registrering foretaget. Registreringspligten korresponderer med bestemmelsen i TL § 10, stk. 1 (jf. BUK § 1, der vedrører afhændelse og § 3, der vedrører brugsaftaler for mere end 30 år), hvorefter der ikke kan ske (endelig) tinglysning, hvis dokumentet vedrører en del af en ejendom. Herved er der skabt et ganske effektivt kontrolsystem, der i meget høj grad sikrer, at den fornødne matrikulære registrering bliver foretaget og hermed, at der skabes overensstemmelse mellem ejendomsregistreringen og de faktiske ejendomsforhold. Kontrolsystemet fungerer dog kun, såfremt aftalen videreføres i form af et tinglyst dokument. Sker det ikke, er der næppe et sådant kendskab til registreringspligten i UL § 21, stk. 1, at den i sig selv sikrer registrering.

I UL § 21, stk. 1 er registrering (eller rettere henvendelse til en landinspektør) ikke gyldighedsbetingelse for aftalen. Registreringspligten må opfattes som en ordensforskrift, der er båret af offentligretlige hensyn, men som ikke regulerer parternes indbyrdes retsforhold (se også ULF sp. 395 hvorefter et påbud i h.t. UL § 22 ikke tager stilling til

Grænseændringer som følge af aftale

det retlige opgør mellem parterne).

Den retstilstand, som blev dannet på grundlag af den tidligere udstykningslovs § 44 (se nedenfor), efter hvilken der skulle være ansøgt om matrikulær godkendelse senest 1 år efter aftalens indgåelse, kan derfor videreføres (se også UL.kom., s. 126).

Af U 1969.502 ØLD, U 1970.225 VLD og navnlig U 1971.106 HD fremgår, at registreringspligten "der er begrundet i offentligretlige hensyn, ikke findes at kunne medføre, at den indgåede aftale anses for ugyldig". Hverken manglende registrering eller fristoverskridelse kan begrunde aftalens ugyldighed inter partes (se også Tinglysning, s. 181, med henvisninger til forudgående diskussioner).

Uden matrikulær registrering kan aftalen ikke tinglyses, og aftalen vil derfor kunne ekstingveres af godtroende aftaleerhververe og retsforfølgende kreditorer (jf. TL § 1).

Kan der ikke opnås godkendelse af de matrikulære forandringer, kan aftalen ikke opretholdes. Parternes indbyrdes retsstilling afhænger herefter af aftalens karakter og de konkrete omstændigheder (herunder om der forligger en pligt til at medvirke til, at aftalen ændres i den udstrækning, det er nødvendigt for at gennemføre den matrikulære registrering). I så fald må parterne ændre/fragå aftalen.

Da registreringspligten påhviler begge parter, vil der kun tilkomme køber mangelsbeføjelser i den udstrækning, sælger har garanteret for den matrikulære registrering. Det samme gælder, hvis den udstykningsudløsende aftale udgør en del af en mere omfattende overdragelsesaftale (f.eks. at aftalen foruden erhvervelse af en hel landbrugs-ejendom omfatter en del af en anden, sælger tilhørende ejendom - se også Blok, s. 82, der anfører, at køber må kunne fastholde aftalen i en form, der er lovlig i f.t. UL derved, at overdragelsesaftalen konverteres til en aftale om længerevarende bortleje, men vil have mangelsbeføjelser, f.s.v. vederlaget er baseret på overdragelse, se også uddybende s. 94 ff).

Derimod kan manglende registrering få betydning i offentligretlig henseende. Gennemføres der således en skelændring mellem to ejendomme, hvorved der af hensyn til opførelse af nyt byggeri overføres areal til en ejendom, bør kommunen - hvis registreringen ikke foreligger - meddele byggetilladelse betinget af den matrikulære registrering, såfremt skelændringen har betydning for byggeriets lovlighed i f.t. f.eks. bebyggelsesregulerende bestemmelser. Tilsvarende vil tvivl om en matrikulær forandrings gennemførlighed (f.eks. i f.t. NBL) og hensynet til at undgå overflødig sagsbehandling kunne berettige, at ansøgning om byggetilladelse afvises, indtil det dokumenteres, at matrikulær registrering er gennemførlig.

Bliver det under en rekvireret skelfastlæggelse klart, at årsagen til en uoverensstemmelse mellem den faktiske og den registrerede grænse skyldes, at der foreligger en aftale om afhændelse eller om bortleje for mere end 30 år, må det afklares, om parterne ønsker at fastholde aftalen. Parterne bør da opfordres til at søge matriklens registrering bragt i overensstemmelse med de faktiske forhold. Grænsen i marken kan kun fastlægges (afmærkes som skel), hvis det sker som led i en matrikulær sag (jf. UL § 34).

En uoverensstemmelse som den ovennævnte udelukker ikke, at den registrerede grænse fastlægges i marken (f.eks. fordi det er nødvendigt af hensyn til byggeri på den ene ejendom). Men forudsætningen for at kunne fastlægge den matrikulære grænse med en beliggenhed, der afviger fra grænsen i marken, er, at det kan udelukkes, at grænsen i marken er udtryk for den ejendomsretlige status mellem parterne (som følge af naturens kræfter, hævd eller aftale), ligesom det bør præciseres eksplicit for rekvirenten, at grænsen repræsenterer den matrikulært registrerede grænse, og at der ikke ved skelfastlæggelsen er taget stilling til, om der i privatretlig henseende foreligger en retstilstand mellem parterne, som kan have ejendomsretlige konsekvenser.

Når et skel fastlægges i ovenstående situation, må man forvente, at den matrikulære grænse ikke er synlig i marken, hvorfor en skelfastlæggelse forudsætter, at parterne inddrages efter reglerne i BMA § 4, stk. 2. Men fastlægges skellet i overensstemmelse med matriklens registrering, skal parterne ikke tiltræde skelerklæring (som kun er nødvendig, når der registreres nye eller ændrede skel). Der henvises i øvrigt til kapitel 6, vedrørende partsinddragelse og til det nedenfor (s. 89 ff) anførte (om betydningen af, at ejendommen har været besigtiget).

Hvad erhverver køber?

Afvigelse mellem udstrækningen af det faktisk overdragne og den matrikulært bestemte ejendom kan have forskellig årsag: skyldes fortolkningsproblemer, f.eks. tvivl eller uklarhed om aftalens indhold (I), skyldes forkert eller unøjagtig matrikulær beskrivelse af ejendommen (II), eller skyldes, at ejendommens grænser i marken ikke svarer til de matrikulære grænser (III).

I situationerne (II) og (III) har parterne ikke nødvendigvis kendskab til uoverensstemmelsen, ligesom der i disse tilfælde ikke nødvendigvis er uenighed mellem køber og

Grænseændringer som følge af aftale

sælger om, hvad det har været hensigten at overdrage. Problemet vil typisk først opstå efterfølgende, såfremt køber bliver opmærksom på, at ejendommens faktiske beskaffenhed ikke er som forventet. Spørgsmålet er da, om køber erhverver ejendommen, som den fremtræder i marken, eller den matrikulært bestemte ejendom. Om der i givet fald er grundlag for et mangelskrav mod sælger, afhænger af de nærmere omstændigheder (se nedenfor s. 94 ff).

Parternes overdragelsesaftale (I)

Når der skal tages stilling til, hvad der er overdraget, er parternes aftale afgørende. Det er da væsentligt, hvordan det overdragne er beskrevet i de overdragelsesdokumenter, der udarbejdes i forbindelse med købet. Men også andre omstændigheder i forbindelse med overdragelsen kan få betydning.

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem beskrivelsen af det overdragne i købsaftalen og i skødet må sluttedlen som regel have fortrinsstilling som følge af sin status som den egentlige købsaftale (se Aftaler, s. 414 f).

Der er naturligvis intet til hinder for - og det er i øvrigt ganske almindeligt - at overdragelser omfatter en del af en ejendom. I så fald beskrives det overdragne typisk med angivelse af et ca.-areal og en beskrivelse af beliggenheden, evt. under henvisning til en kortskitse. Er ejendommen under udstykning, kan der henvises til den matrikulære identifikation af arealet, som fremgår af den matrikulære sag (delnr., arealstørrelser og måleblad).

Er der indgået bindende aftale om overdragelse, inden den matrikulære sag rekvireres, skal køber tiltræde skelerklæringen, som indgår i den matrikulære sag (jf. BMA § 3, stk. 1, se nærmere kapitel 6, s. 159). Erklæringen vil typisk referere til grænserne, således som de er blevet påvist, afmærket eller fremtræder i marken/på målebladet, og erklæringen vil derfor være en væsentlig dokumentation for indholdet af parternes aftale, såfremt der efterfølgende opstår uenighed om, hvad der er overdraget.

Skyldes uoverensstemmelsen, at grænserne er registreret afvigende fra det, parterne har indgået, således at tvisten ikke er et anliggende mellem parterne, men mellem parterne (eller én af disse) og landinspektøren, vil et eventuelt ansvarsgrundlag for landinspektøren kunne forelægges Landinspektørnævnet, landinspektørforeningens responsudvalg eller domstolene (se kapitel 1, s. 10 ff). Det forhold, at registrering forudsætter skelerklæring medfører, at sådanne tilfælde formentlig sjældent vil forekomme.

Afhændelse af hele ejendomme giver ikke på samme måde anledning til tvivl mellem sælger og køber, da overdragelsen pr. definition omfatter "det hele". I disse situationer kan der opstå problemer som følge af, at ejendommens faktiske grænser ikke svarer til de matrikulære (se nedenfor (III)), eller fordi ejendommens bestanddele er anført forkert i overdragelsesdokumentet (se nedenfor (II)).

Opstår der uenighed mellem parterne om forståelse af en indgået aftale, eller om mangler, må sådanne spørgsmål forelægges domstolene til afgørelse. I den forbindelse vil domstolene kun kunne tage stilling til skels placering i den udstrækning, beliggenheden afhænger af fortolkningen af den indgåede aftale (jf. UL § 38, se kapitel 7, s. 186).

Hvad det har været hensigten at overdrage, *beror på en konkret vurdering af aftalen og på overdragelsens nærmere omstændigheder*, jf. således U 1920.574 HD, som mente, at overdragelsen omfattede ejendommen til de faktiske grænser (som var forandret som følge af et tidligere foretaget, uregistreret magelæg) og U 1938.545 HD, hvor Højesteret - modsat Landsretten - mente, at parterne var gået ud fra, at ejendommen var afhændet til den matrikulære grænse. I VLT 1944.188 VLD, som angik ejendomsretten til en del af en bygning, der var bygget hen over skellet, udtalte Landsretten, at en køber, der havde besigtiget ejendommen i forbindelse med købet, ikke "havde føje til at regne med, at nogen del af et areal, hvorpå garagen . . . var beliggende, blev hans ejendomsret undergivet".

I de tilfælde, hvor der forekommer konkurrerende adkomst mellem to erhververe, afhænger deres indbyrdes retsstilling af de indgåede aftaler, ligesom retsbeskyttelsesbestemmelsen i TL § 1, jf. § 5, vil kunne få betydning (jf. således U 1936.103 HD, hvor en køber, som følge af sit kendskab til såvel de faktiske forhold som den konkurrerende aftale, ikke var i den fornødne gode tro til at anfægte den afhændelse af et jordstykke, som var sket for mange år siden. Se også det nedenfor anførte om betydningen af, at ejendommen har været besigtiget i forbindelse med købet).

Den matrikulære identifikation (II)

Skriftlige overdragelsesdokumenter indeholder foruden de nærmere vilkår for overdragelsen også en angivelse af det, der overdrages.

Grænseændringer som følge af aftale

I dokumenter om overdragelse af fast ejendom (eller dele heraf), er det normalt, at ejendommen/arealet identificeres ved ejendommens eller arealets matr.nr.(e) eller delnummer (arealidentifikation i den matrikulære sag, som bl.a. anvendes, hvor overdragelsen kræver udstykning eller sker ved arealoverførsel) samt en angivelse af størrelsen af ejendommen/arealet (normalt angivet i m² eller som et ca.-areal). Ved fraskillelse af en del af en ejendom til forening med en anden ejendom, er det almindeligt, at der herudover i skødet henvises til et vedhæftet rids. Ved salg er det endvidere normalt, at ejendommen besigtiges, ligesom det forekommer, at grænserne for det overdragne påvises i marken.

Problemer kan opstå, hvis *det, der faktisk overdrages, ikke svarer til det overdragne, således som det er fastlagt matrikulært* (a) typisk derved, at køber mener sig berettiget til den matrikulære ejendom, såfremt den faktiske ejendom afviger fra (er mindre end) den matrikulært beskrevne.

Men der kan opstå problemer som følge af, at der er *indre uoverensstemmelser mellem de matrikulære oplysninger* (b).

I den udstrækning det overdragne (som følge af sælgers, landinspektørens eller andres fejl) registreres med afvigende grænser, vil der kunne være grundlag for, at køber kan gøre mangelskrav gældende overfor sælger (se s. 94 ff). I den udstrækning manglen skyldes fejl eller tilsidesættelse af faglige standarder el.lign., vil sælger have mulighed for at udøve regres mod den, der har udført det mangelfulde arbejde. Spørgsmål, der angår ansvar for landinspektørfejl, afgøres af domstolene (jf. Landinspektøransvaret, s. 44 ff, se også kapitel 1, s. 12).

Den matrikulære ejendom svarer ikke til den faktiske (a)

Tvivel om overdragelsens omfang kan opstå både som følge af forkert angivelse af arealets betegnelse og/eller størrelse.

Matrikelbetegnelsen for arealet har som udgangspunkt alene til formål

at identificere det, der overdrages, og den matrikulære betegnelse er i sig selv uinteressant for køber.

Der kan opstå spørgsmål, om de anførte matr.nr.e omfatter det, der er aftalt, hvad enten det skyldes, at køber mener at have købt et matr.nr., der ikke er anført i skødet, eller at sælger mener, at salget ikke omfatter et matr.nr., der er anført i skødet. Selv om man som udgangspunkt må formode, at overdragelsen omfatter hele ejendommen (eller alle de i skødet anførte matr.nr.e, hvis de udgør hele ejendommen), vil tvivl herom nødvendiggøre en nærmere vurdering af de konkrete omstændigheder ved overdragelsen for at kunne klarlægge, hvad der er overdraget. Er der således i overdragesedokumentet anført et samlet areal for det, der overdrages, hvor differencen i f.t. de anførte matr.nr.e netop svarer til et matr.nr., der ikke anført i skødet, vil det kunne tillægges betydning, når det skal afgøres, hvilke dele af ejendommen der er overdraget (se også Tingsret, s. 51, dommene i U 1947 B 30 ff og U 1969.667 HD, hvor det antoges, at det overdragne kun omfattede det ene af to i skødet anførte matr.nr.e).

Køber vil ofte lægge vægt på ejendommens størrelse, og normalt anføres den matrikulære arealangivelse, som er indeholdt i de offentlige ejendomsregistre i overdragesedokumentet. I så fald vil der kunne opstå uenighed, hvis det senere viser sig, at det faktiske areal er mindre, end det der er anført i adkomstdokumentet.

Når der skal tages stilling til betydningen af arealangivelsen i salgssopstillinger eller købsaftaler, er det væsentligt at være opmærksom på, at *nøjagtigheden af de matrikulære arealangivelser er meget varierende*. Uanset at matrikulære arealangivelser er anført i hele m², kan nøjagtigheden være begrænset. Mens arealangivelsen for ejendomme, der er opstået ved en nyere udstykning, har stor nøjagtighed, vil nøjagtigheden - særligt for landbrugsejendomme - ofte være dårlig, da de kan være beregnet i ældre tid ud fra kort af ringe nøjagtighed. Hertil kommer, at de matrikulære forandringer, der er gennemført vedrørende ejendommen i tidens løb, kan have forringet nøjagtigheden yderligere (se uddybende kapitel 3, s. 57 ff).

Disse unøjagtigheder medfører, at uoverensstemmelsen mellem det matrikulære og det faktiske areal kan være ganske betydelig, uden at det nødvendigvis er en følge af, at ejendommens grænser er forandret.

Hertil kommer, at selv om det matrikulære areal præcist svarer til de registrerede grænser, er arealangivelsen urigtig, hvis ejendomsgrænserne er ændret, hvad enten det skyldes hævde eller naturens kræfter.

Grænseændringer som følge af aftale

Er det afgørende for køber, at det erhvervede har en bestemt størrelse, må han på anden måde sikre sig, at det bliver tilfældet. Fuldstændig sikkerhed opnås kun, såfremt ejendomsgrænserne fastlægges. Selv om grænserne herved konstateres at være i overensstemmelse med den matrikulære registrering, vil det kunne være nødvendigt at foretage opmåling af ejendommen for at få bestemt ejendommens faktiske størrelse.

Arealangivelser i skøder, der vedrører hele ejendomme/matr.nr.e, kan derfor kun tillægges betydning ved en stillingtagen til, hvad der er overdraget, hvis sælger implicit eller eksplicit har garanteret en bestemt arealstørrelse.

I forbindelse med overdragelse af hele ejendomme forevises der ofte kort over ejendommen i form af det oprindelige udstykningskort, der blev udarbejdet, da ejendommen blev udstykket, men som efterfølgende viser sig ikke at svare til ejendomsgrænserne i marken. Udstykningskort repræsenterer imidlertid ejendommens udseende på det tidspunkt, hvor ejendommen blev udstykket. Man vil derfor ikke af dette kort kunne få information om efterfølgende udstykninger eller andre matrikulære forandringer vedrørende ejendommen.

Det vil imidlertid fremgå af det gældende matrikelkort, som normalt dog ikke foreligger ved ejendomshandler. Hertil kommer, at matrikelkortets nøjagtighed er begrænset, og at ejendommens grænser kan være ændret som følge af andenmands råden og/eller naturlige forskydninger (se også Dansk Tingsret, s. 47 ff og Ejendomsretten I, s. 296 ff).

Matrikulære korts betydning i forbindelse med ejendomsoverdragelser er derfor alene informativ, idet der ud fra kortet vil kunne fås en visuel fremstilling af ejendommens tilliggende og arealernes indbyrdes placering. En køber kan ikke alene ud fra kortet begrunde bestemte forventninger til ejendomsgrænsernes beliggenhed (jf. U 1952.641 ØLD, hvor kendskab til matrikelkortet ikke udelukkede hævde til fordel for køber, og Dansk Miljøret, 4. bd., s. 374. Se også U 1969.502 ØLD, om ekstinktion af adkomst til en udstykket parcel, hvor to af landsrettens dommere "navnlig lagde vægt på, at forhandlingerne ... ikke har fundet sted på grundlag af matrikelkort" - men med garanti for et mindsteareal og efter besigtigelse).

Fejl i den matrikulære registrering (b)

Fejl kan også medføre, at grænserne er forkert afmærket eller registreret, hvad enten det skyldes afsætningsfejl, målefejl, kortfejl (generelle unøjagtigheder i matrikelkortet eller forkert indlægning af skel på kortet), beregnings- eller skrivefejl.

Da målingen normalt er grundlaget for udarbejdelse af matrikelkortet, vil målefejl normalt føre til, at skellet fremtræder med en forkert beliggenhed på matrikelkortet. Forkerte mål får dog ikke nødvendigvis et geometrisk udtryk i de matrikulære dokumenter, idet et skelpunkt på målebladet kan være konstrueret på grundlag af korrekte data, men blot anført på målebladet med forkert mål (som følge af forbytning eller fejlskrivning). Har målingen ikke ligget til grund for indlægning af de matrikulære forandringer på kortet, vil der heller ikke nødvendigvis være sammenhæng mellem mål og kort.

I den udstrækning uoverensstemmelser mellem de faktiske forhold og matriklens registrering kan identificeres som unøjagtigheder og mangler, vil sådanne afvigelser kunne rettes i form af en teknisk ændring (jf. BMA § 25, med den efter omstændighederne fornødne dokumentation, se uddybende nedenfor s. 146 ff).

Mens mangler og unøjagtigheder i den matrikulære registrering ikke kan begrunde hverken krav mod matrikelmyndigheden eller et mangelskrav mod sælger (se ovenfor s. 85 f), vil fejl begået af landinspektøren kunne være ansvarspådragende (se nærmere Landinspektøransvaret).

Grænsen i marken er forandret (III)

Ved overdragelser i fri handel sker aftalen på grundlag af aftale mellem sælger og køber. Opstår der efterfølgende uenighed om, hvad der er overdraget, er det som udgangspunkt nødvendigt at søge aftalens indhold klarlagt. Hertil kommer, at en eventuel retskonflikt i f.t. til tredjemand skal afgøres efter bestemmelserne i TL (§§ 1, 5 og 26).

Uoverensstemmelse mellem ejendommens faktiske og matrikulære grænser kan skyldes forandringer i ejendomsforholdene som følge af naturlige ændringer, hævde eller uberigtigede overdragelser.

Mens ændringer i ejendomsforholdene som følge af naturens virke uden videre må accepteres af parterne, kan der opstå problemer, hvis

Grænseændringer som følge af aftale

der konstateres uoverensstemmelse mellem en ejendoms matrikulære grænser og ejendommens faktiske grænser i marken. Det gælder, uanset hvordan den matrikulære grænse ligger i forhold til grænsen i marken.

Hvad erhverver køber i disse situationer? Den matrikulært identificerede ejendom eller ejendommen til de fysiske grænser?

Er hegnet opsat forkert, er det ikke sikkert, at ejerne har haft nogen viden om forholdet. Skyldes fejlen, at der tidligere er sket afhændelse, vil en sådan viden naturligvis være til stede hos de oprindelige aftaleparter, men er der efterfølgende sket overdragelser, er en sådan viden ikke nødvendigvis til stede hos de aktuelle parter. Skyldes uoverensstemmelsen andenmands (typisk naboens) råden, vil sælger sagtens kunne være uvidende om forholdet.

Hegnet står uden for det matrikulære skel (1)

Hvis en del af naboejendommen tilhører sælger (som følge af overdragelse eller hævde og uden at denne rettighedserhvervelse er blevet berigtiget matrikulært og tinglysningsmæssigt), succederer køber som udgangspunkt i sælgers retsstilling. Køber erhverver derfor også det areal, der ligger uden for ejendommens matrikulære grænse (jf. U 1952.641 ØLD, hvor sagsøger var en ny ejer af den hævdede ejendom).

Skyldes sælgers besiddelse af den pågældende del af naboejendommen ikke adkomst (som følge af aftale eller hævde, men f.eks. blot forkert opsætning af hegnet for mindre end 20 år siden), vil sælger ikke være beføjet til at afhænde også denne del. Der foreligger derfor *vanhjemmel*, som indebærer, at køber ikke erhverver denne del, hvorfor der evt. vil kunne være grundlag for et mangelskrav mod sælger (se nedenfor, s. 94 ff).

Også i disse tilfælde succederer køber i sælgers retsstilling derved, at køber vil kunne vinde hævde på arealet, hvis køberen uanfægtet af naboen fortsætter sælgers rådighedsudøvelse.

Hegnet står inden for det matrikulære skel (2)

Skyldes uoverensstemmelsen, at arealet mellem den matrikulære og den fysiske grænse er overdraget til andenmand, eller andenmands rå-

den (hævd), er det centrale at klarlægge købers retsstilling i forhold til andenmands (typisk naboens) ret.

Ifølge TL §§ 1 og 5, jf. TL § 26 kan kreditorer og erhververe i god tro fortrænge andenmands utinglyste adkomst, hvad enten den skyldes aftale eller hævd (for en erhverver er der jo ingen forskel på en ejendomsret, der er baseret på hævd, og en ret, der er baseret på aftale).

Man må derfor forvente, at en køber kan fortrænge den utinglyste ret - og altså derfor erhverve ejendommen til de matrikulære grænser.

Når domstolene skal bestemme købers retsstilling i en situation, hvor andenmand (typisk en nabo) påberåber sig ejendomsret til arealet mellem den registrerede og den faktiske grænse i marken - hvad enten det skyldes hævd eller aftale - og uden at andenmands adkomst er tinglyst, er der imidlertid en klar tendens til, at konflikten mellem køberen og den utinglyste rettighedshaver ikke baseres på en bedømmelse af køberens gode tro, men derimod at omfanget af køberens erhvervelse vurderes på grundlag af parternes aftale og omstændighederne ved købet (se dommene nedenfor).

De faktiske omstændigheder omkring overdragelse af fast ejendom vil ofte have en karakter, der udelukker ekstinktion, primært som følge af at fast ejendom normalt erhverves efter én eller flere besigtigelser, som formentlig primært fokuserer på ejendommens beliggenhed, bygninger og evt. produktionsudstyr, men hvor ejendommens størrelse og grænser normalt også vies interesse.

Aftaleretligt kan besigtigelse siges at være en konkretisering af overdragelsesaftalen. Sælger foreviser, hvad han mener at eje, og køber erhverver det, der er blevet forevist, og kan derfor ikke have nogen forventning om at erhverve andet og mere.

De centrale domme, hvor en ny erhverver af en ejendom påberåbte sig TL § 26, stk. 1 med henblik på at frigøre sig fra hævd er U 1942.32 HD (Frederiksberg) og U 1961.803 HD (Rødovre). I begge tilfælde var der tydelige hegn i marken, og ejendommene havde været besigti-

Grænseændringer som følge af aftale

get i forbindelse med købet. I begge sager fandt Højesteret, at der ikke var grundlag for at fortrænge hævdnen.

I Frederiksbergsagen havde køberen tilmed haft målebåndet fremme for at sikre sig, at der var plads til en garage op mod den hævdvundne grænse. Højesteret stadfæstede underrettens afgørelse, der ikke fandt, at erhververen var i den fornødne gode tro til at fortrænge hævdnen.

I sagen fra Rødovre blev resultatet også, at køber ikke kunne frigøre sig fra hævdnen. Højesterets flertal henviste til, at køber ikke opfyldte godtroskravet. Mindretallet begrundede det anderledes, nemlig med henvisning til, at købers besigtigelse af ejendommen medførte, at han ikke på sin tinglyste adkomst "kunne støtte nogen ret til det på den anden side hegnet liggende jordstykke" . . .

Illum anfører i Dansk Tingsret, s. 51, note 60, at Frederiksbergsagen burde have været afgjort med samme begrundelse som mindretallet i Rødovresagen, og ikke under henvisning til ond tro, idet erhververen - som det udtrykkes i Tinglysning, s. 294 - ikke er "godtroende *erhverver* af et udenfor hegnet liggende areal" . . .

I U 1969.502 ØLD tog de to af rettens dommere ikke stilling til erhververens gode tro (som blev anerkendt af den tredje dommer), men konstaterede blot, at det omtvistede areal fremtrådte tydeligt adskilt fra den øvrige ejendom, og derfor mente, at køber ikke efter besigtigelse kunne forvente at erhverve "den parcel, der lå udenfor gårdens indhegnede græsgange". Ligeledes U 1966.483 ØLD, hvor købers besigtigelse medførte, at køber - på trods af at arealet i skødet var væsentligt større end det faktiske - ikke "havde haft tilstrækkelig føje til at gå ud fra, at arealet var større, end tilfældet var".

I en sag fra Lyngby (U 1991.27 HD) skyldtes arealmanglen ikke en utinglyst overgang af ejendomsretten, men var en følge af, at det af sælger opsatte hegn mod naboejendommen (et friareal til et butikscenter) ikke var placeret i skellet. Herved manglede der 137 m² af den købte ejendom, som henlå under naboejendommen, uden at ændringen var berigtiget i tinglysningsmæssig og matrikulær henseende. I skødet var ejendommens matrikulære arealstørrelse anført (arealet ifølge tingbogen). Grunden var blevet besigtiget fra en altan. Det manglende

areal var ikke afhændet, men henlå blot som en del af friarealet på naboejendommen.

Højesteret fandt under henvisning til de af Landsretten anførte grunde, at køberne ikke "på deres tinglyste erhvervelse kan støtte ret til de uden for hegnet beliggende 137 m²...." Af landsretsdommens præmisser fremgår det, at retten lagde til grund, "at begge parter gik ud fra, at handelen ikke omfattede et større areal end det, der lå inden for hegningen". Det fremgår videre, at "sagsøgerne, uanset at de på grund af arealangivelsen i skødet og tingbogen antog, at det indhegnede areal udgjorde 674 m², ikke på deres tinglyste erhvervelse . . . kunne støtte nogen ret til den øst for hegnet beliggende del af ejendommen, der fortsat må anses for at tilhøre sagsøgte".

I hvert fald når det drejer sig om overdragelse af almindelige, beboelsesejendomme i byer, er det under normale omstændigheder afgørende, om ejendommen har været besigtiget i forbindelse med købet. Konflikten mellem køber og sælger afgøres da på et aftaleretligt grundlag, idet køber under normale omstændigheder - uanset sit ukendskab til arealmanglen (som evt. kan være en følge af utinglyste rettighe-der) - ikke erhverver den matrikulært bestemte og afgrænsede ejendom, men ejendommen, således som den er fysisk afgrænset i marken. Hvis køber ikke erhverver det manglende areal, vil der som følge heraf ikke opstå nogen konflikt mellem købers adkomst og en utinglyst ret, hvorfor konflikten ikke kan løses på et tinglysningsmæssigt retsvirkningsgrundlag (jf. Tinglysning, s. 294 og Pagter, s. 248).

De konkrete omstændigheder omkring overdragelse af fast ejendom vil derfor ofte medføre, at køber ikke erhverver arealet mellem den fysiske og den registrerede grænse. Herved bortfalder grundlaget for at påberåbe sig hævdsfrigørelse, idet TL § 26, stk. 1 netop forudsætter, at der foreligger en konflikt mellem købers adkomst og den utinglyste hæv-
d.

I forbindelse med overdragelse af landbrugs- og skovejendomme vil køber normalt også besigtige ejendommen. Men her er det formentlig primært bygningernes og driftsmidlernes art og beskaffenhed, der har

Grænseændringer som følge af aftale

interesse. Det er næppe normalt, at jordtilligendet kan overskues og besigtiges i sin helhed. Det er derfor sandsynligt, at køber ikke har set grænserne for fjernere beliggende dele af ejendommen.

Køber vil da kunne være i den fornødne gode tro til at fortrænge hævde, der er vundet mod disse dele af ejendommen. Men bedømmelsen heraf er et domstolsanliggende, og udfaldet beror på en konkret vurdering af parternes aftale, og hvad der er passeret i forbindelse med overdragelsen.

Har køber ikke i forbindelse med erhvervelsen foretaget nærmere undersøgelser af ejendommens udseende og omfang, vil man på den anden side kunne gøre gældende, at den manglende undersøgelse af ejendommen kunne tages som udtryk for, at køber enten ikke tillægger ejendommens faktiske beskaffenhed afgørende betydning, eller forsætligt har holdt sig uvidende. Selv om en sådan adfærd ikke kan karakteriseres som groft uagtsom, er det spørgsmålet, om køber kan have nogen berettiget forventning om at erhverve andet end det, der tilhører sælger, nemlig ejendommen til de gældende ejendomsgrænser. Det kan derfor ikke udelukkes, at aftalen - uanset at besigtigelse har fundet sted - må fortolkes som en aftale om overdragelse af det, der rent faktisk har tilhørt sælger, nemlig ejendommen til de gældende ejendomsgrænser.

Det forhold, at en køber overfor sælger har betinget sig - og af sælger fået lovning på - at ejendommens grænser i marken svarer til de matrikulære, eller at ejendommen har en forudsat størrelse (typisk arealet iflg. matriklen), har ingen betydning for købers gode tro, og dermed i forhold til utinglyste rettigheder, men naturligvis nok for hans eventuelle mangelskrav mod sælger.

Det er med andre ord *parternes aftale og omstændighederne i forbindelse med overdragelsen, der er afgørende for, hvad køber erhverver*. Omstændighederne ved overdragelse af fast ejendom vil derfor ofte have en sådan karakter, at det generelle princip om, at køber succederer i sælgers retsstilling, ikke anfægtes, hvorfor køber ofte ikke fortrænger andenmands adkomst over dele af ejendommen, uanset at denne ret ikke er tinglyst.

I de situationer, hvor der ikke er overensstemmelse mellem en ejendoms fysiske og matrikulære grænser, *erhverver køber - der har besigtiget ejendommen - normalt kun det, som har tilhørt sælger*. Såfremt en del af ejendommen tilhører andenmand som følge af aftale eller hævrd, har sælger tinglyst adkomst på hele ejendommen, men er kun materielt berettiget til afhænde den del, der tilhører ham, hvilket svarer til det, køber erhverver.

Er der ikke foretaget besigtigelse, vil der formentlig kun undtagelsesvis være grundlag for at fortolke aftalen mod sin ordlyd, altså at ejendommen skulle være overdraget som afgrænset i marken. En erhverver i god tro kan derfor fortrænge utinglyste rettigheder i h.t. TL § 5.

Hvordan forholder det sig, hvis arealet mellem den matrikulære og den faktiske grænse ikke tilhører andenmand (f.eks. fordi hegnet er anbragt forkert, og naboen endnu ikke har vundet hævrd)?

Som det fremgår af det foranstående, vil der i så fald kunne opstå den situation, at køber erhverver ejendommen til de faktiske grænser, mens arealet mellem hegnet og den matrikulære grænse fortsat tilhører sælger.

Et sådant resultat er helt tilfredsstillende, hvis det har været sælgers hensigt, men uheldig, hvis sælger ikke har noget ønske om at beholde arealet.

Hvis sælger havde til hensigt kun at afhænde den fysisk afgrænsede ejendom, er der overensstemmelse mellem det, som sælger afhænder og det, som køberen erhverver.

Er sælger derimod uvidende om, at hegnet ikke står i skellet, er der er altså ikke overensstemmelse mellem det, sælger ejer og ønsker at afhænde, og det, som køber erhverver.

Hvad der konkret overdrages i denne situation må da afgøres på grundlag af en vurdering af, hvad sælger har haft til hensigt at afhænde. Udgangspunktet er, at sælger afhænder det, han ejer - altså den matrikulære ejendom.

Hertil kommer de formelle vanskeligheder som følge af, at det kan vise sig umuligt at gennemføre de matrikulære forandringer, som er nødvendige, såfremt ejeren beholder en del af ejendommen, særligt hvis arealet henligger som en smal jordstrimmel eller

Grænseændringer som følge af aftale

har en sådan beliggenhed, at der ikke vil kunne opnås de fornødne tilladelser i h.t. lovgivningen.

Uanset at man på baggrund af ovennævnte domme måtte forvente, at køber kun erhverver ejendommen til de fysiske grænser, må det almindelige princip for overdragelse, hvorefter køber succederer i sælgers retsstilling, betyde at køber ved købet får adkomst på arealet mellem hegnet og den matrikulære grænse (se også Illum i U 1947 B 29). Køber erhverver da ikke kun den fysisk afgrænsede ejendom, men den matrikulære ejendom.

I praksis giver situationen næppe anledning til uoverensstemmelse, da køber næppe vil modsætte sig at få adkomst på hele ejendommen, uanset han kun har købt en del af denne. Køber erhverver derfor ejendommen, som den er afgrænset matrikulært.

Arealmangler - købers mangelsbeføjelser

Hvis køber mener at have erhvervet mere end det, han faktisk får adkomst på, vil det fremstå som en arealmangel.

Svarer størrelsen af det købte ikke til det forventede, kan det skyldes flere forhold: manglende præcision i aftalegrundlaget, at størrelsen af det overdragne er anført forkert, eller at ejendommens matrikulære grænser ikke svarer til de faktiske.

Uanset om ejendommen faktisk er mindre end det, sælger tror, han ejer, eller at sælger afhænder mere end det, han ejer, vil manglen fremstå på samme måde for køber, der erhverver mindre end det, han mener at have købt.

Erhverver køber ikke arealet mellem hegnet og den matrikulære grænse, vil det kunne give anledning til, at køber påberåber sig mangelsbeføjelser, som efter omstændighederne kan berettige, at køber kan fragå handelen, kræve erstatning eller fremsætte krav om forholdsmæssigt afslag.

Når der herefter skal tages stilling til sælgers mangelsbæftelse, er det afgørende at klarlægge aftalens indhold og de nærmere omstændigheder ved overdragelsen, for herved at afklare, om det erhvervede lider af mangler, der går ud over, hvad køber måtte forvente. I modsat fald foreligger der ikke en mangel.

Da lov no. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kun omfatter bygningsmangler (og mangler ved grunden, der har betydning for bygningen), kan sælger ikke ved at præsentere køber for en tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring frigøre sig for en eventuel mangelseshæftelse som følge af arealmangler.

Såfremt der foreligger en klart værdiforringende mangel, kan køber rejse krav om et forholdsmæssigt afslag (se vedr. arealmangel U 1981. 286 HD, hvor det faktiske areal var godt 10% mindre end ejendommens agerjordstilliggende ifølge salgsoptillingen).

Foreligger der et ansvarsgrundlag hos sælger (f.eks. i form af tilsidesat oplysningspligt), kan køber rejse krav om erstatning, forudsat at køber kan dokumentere et tab samt fornøden kausalitet og adækvans. Erstatningen udmåles som den skønnede værdiforringelse (idet udbedringsmuligheden typisk ikke foreligger, da arealmangler sjældent lader sig afhjælpe).

Foreligger der vanhjemmel, er sælgeres erstatningsansvar objektivt.

Har køber handlet under - også for sælger kendelige - individuelle forudsætninger, vil der endvidere kunne være grundlag for erstatning for afledte tab (f.eks. dokumenterede, forgæves afholdte projekteringsomkostninger, der skyldes arealmanglen).

En væsentlig mangel - hvorved forstås, at manglen har en sådan karakter, at det må antages, at den konkrete køber ville have undladt køb, hvis manglen have været køber bekendt - vil kunne berettige, at køber kan hæve handlen (i U 1934.1024 HD fandt Højesteret, at en mangel på 150 alen² af en grund, der var garanteret at være på mindst 2000 alen², ikke berettigede hæveadgang). Har sælger garanteret en bestemt arealstørrelse eller for grænsernes beliggenhed, vil det kunne betinge, at ovenstående væsentlighedsbetingelse lempes.

Ved afhændelse af hele ejendomme (eller et særskilt matr.nr. af en samlet fast ejendom) anføres almindeligvis den arealstørrelse, som ejendommen er anført med i matriklen (og i tingbogen og ejendoms-skatteregistret).

De matrikulære arealangivelsers svingende kvalitet (se ovenfor s. 57 ff) betyder, at arealangivelser i skødet primært må opfattes som et af

Grænseændringer som følge af aftale

de elementer, der identificerer det overdragne (se også Juristen 1969, s. 266). Medmindre der foreligger anden form for opmåling af ejendommen (f.eks. udarbejdet i forbindelse med ansøgning om EU-tilskud), vil sælger almindeligvis ikke have mulighed for at vurdere, om de registrerede arealer er rigtige og går formentlig da ud fra, at det registrerede areal svarer til ejendommens faktiske areal. Hertil kommer, at ejendommens grænser kan være ændret i marken i forhold til den registrerede grænse.

I mange tilfælde vil der derfor ikke reelt være mulighed for at angive ejendommens nøjagtige, faktiske areal. Arealoplysningerne i skødet er derfor alene vejledende (jf. U 1966.483 ØLD, hvor ejendommens areal var anført som det matrikulære areal uden hensyntagen til en tidligere, ikke matrikulært berigtiget afståelse af areal til offentlig vej. Sælger blev ikke anset for at være erstatningsansvarlig, da køber, som følge af den foretagne besigtigelse af ejendommen, ikke kunne have tilstrækkelig føje til at forvente, at ejendommen var større - tilsvarende U 1937.961 ØLD, se også Mangler ved fast ejendom, s. 58 f og Ejendoms køb, s. 197 f).

Det forhold at størrelsen af ejendommen anføres i overdragelsesdokumenter, kan derfor ikke tages som udtryk for, at sælger garanterer et bestemt arealindhold. Garanti for ejendommens størrelse og grænser forudsætter, at det er udtrykt eksplicit, eller følger af andre omstændigheder i forbindelse med overdragelsen.

I tilfælde af afhændelse af en del af en ejendom (eller af et matr.nr.), som forudsætter udstykning, vil der skulle tillægges en størrelsesangivelse mere vægt, hvad enten den alene er fastsat af sælger eller følger af parternes aftale. Det beror da på den konkrete formulering (og omstændighederne i øvrigt), hvilken vægt der skal lægges på arealangivelsen. Er arealet anført som f.eks. mindst 1400 m² eller præcist (f.eks. 856 m²), er det klart, at der heri ligger en garanti, hvorimod en angivelse med "ca." eller "omkring" foran størrelsen eller blot en angivelse i "runde tal" ikke kan opfattes som en garanti.

Sælger kan pådrage sig en mangelshæftelse, også selv om der ikke er afgivet garanti eller foreligger svig eller tilsidesættelse af sælgers op-

lysningspligt, men hæftelsen må vurderes på baggrund af ovenstående. Det vil være nærliggende at indrømme køber et forholdsmæssigt afslag i købesummen for mangler af en vis betydning, hvis det må antages, at ejendommens størrelse har haft betydning for erhvervelsen eller har haft direkte indflydelse på købesummen (klarest, såfremt købesummen er beregnet som en m²-pris jf. U 1913.911 HD, hvor der endog eksplisit var anført i skødet, hvordan købesummen skulle reguleres, hvis det faktiske areal afveg fra det, parterne havde lagt til grund). Se også U 1981.286 HD, som anerkendte forholdsmæssigt afslag i et tilfælde, hvor ejendommens agerjordsareal i salgsopstillingen var anført som ca. 315 tdr. land, men senere viste sig kun at udgøre 282 tdr. land.

Unøjagtigheden i det registrerede areal vil dog i praksis næppe føre til så store arealmangler, at handlen vil kunne hæves - og ved bedømmelsen af et krav vil købers berettigede forventning/gode tro kunne få afgørende betydning (jf. U 1940.474 HD angående en ejendom, hvis areal som følge af en tidligere gennemført udstykning var væsentligt mindre end den i slutsedlen anførte. Besigtigelse - og købers vildfarelse - udelukkede, at der kunne gøres ansvar gældende overfor sælger, se også den ovenfor nævnte dom U 1966.483 ØLD).

Hvis køber vil have sikkerhed for, at han erhverver ejendommen til de matrikulære grænser, forudsætter det, at ejendomsgrænserne fastlægges og opmåles. Konstaterer man da, at grænsen i marken ikke svarer til den registrerede grænse, véd køber, hvad han erhverver og kan naturligvis ikke bagefter gøre indsigelse overfor sælger, endsiige fortrænge en vunden hævd.

Se uddybende om sælgers ansvar og købers beføjelser og om domstolspraksis i ejendomsmangler: Mangler ved fast ejendom og Ejendoms-køb, særligt s. 197 ff.

Grænseændringer som følge af hævd

Den danske retsorden giver mulighed for rettighedserhvervelse på grundlag af hævd. Danske Lov 5-5-1, der indeholder den eneste eksplicite hævdsbestemmelse i dansk ret, udgør det retlige udgangspunkt

Grænseændringer som følge af hævd

for hævdslæren. Heraf fremgår, at den blotte besiddelse af/råden over en genstand i 20 år efter omstændighederne vil kunne betinge, at ejendomsretten til den pågældende genstand overgår til den rådende.

Bestemmelsen i den oprindelige stavemåde har følgende ordlyd: Hvis Gods og Eien-dom nogen haver haft i Haand og Hævd i tyve år Ulast og Ukært til Tinge, det beholder han, uden anden Adkomst at fremvise, Angerløst og Uafvundet, med mindre det bevisis, at hand hafde det, enten til Pant eller i Forlæning eller i Forsvar.

Hævdsinstituttet udtrykker en afvejning mellem ejerens adkomstrettigheder på den ene side og på den anden side de forventninger, den faktiske bruger måtte have. Begge parter har indrettet sig på de bestående forhold. Den rådende har brugt/anvendt/udnyttet den pågældende genstand i lang tid, mens den oprindelige ejer tilsyneladende ikke har fundet anledning til at gøre sin ret gældende overfor besidderen. Hævdsinstituttet kan således tages til udtryk for, at der tages større hensyn til det - aktuelle - tab, den rådighedsudøvende ville lide, hvis rådighedsudøvelsen skulle ophøre, end til det rets-tab, den oprindelige ejer - tidligere - har lidt.

Retstilstanden på området er fastlagt gennem talrige domme og findes beskrevet i flere teoretiske fremstillinger (se således: Dansk Miljøret, 4. bd., § 20, Dansk Tingsret, kap. 13, Ejendomsretten I, 6. afsnit, VI, og Formueretlige Emner, § 7).

Hævdserhvervelse forudsætter, at der er udøvet den fornødne råden (hvilket dækker over en række kvalitative faktorer, se nedenfor), og at rådighedsudøvelsen er foregået i hævdstid.

En række forskellige elementer vedrørende rådighedsudøvelsen har betydning for, om der kan vindes hævd.

Det afhænger for det første af karakteren af den råden, der er udøvet. Disse forhold behandles under overskriften "rådighedens karakter".

Uanset om den udøvede råden har en karakter, der berettiger hævdserhvervelse, kan omstændighederne omkring den udøvede råden være sådan, at hævdserhvervelse udelukkes. Disse forhold behandles nedenfor under overskriften "rådighedsudøvelsens omstændigheder".

Rådighedens karakter

Råden over anden mands ejendom er forudsætning for hævdserhvervel-

se. Heri ligger, at der skal have været udøvet råden i fornødent omfang (B), ligesom rettighedserhvervelsen afhænger af arten af den udøvede råden (A).

Der erhverves ret som rådet (A)

Til erhvervelse af ejendomshævd er forudsætningen, at der er udøvet en omfattende råden. Heri ligger ikke, at der skal være udøvet en meget forskelligartet råden, men derimod at *den udøvede råden kan karakteriseres som den på stedet naturlige ejerråden (I)*. Den hævdenes råden *udøves normalt på bekostning af ejerens råden (II)*, idet ejeren typisk ikke er vidende om eller opmærksom på den igangværende rådens manglende berettigelse. I den udstrækning ejeren opretholder en råden ved siden af hævderens rådighedsudøvelse, vil det kunne få betydning for hævderens rettighedserhvervelse.

Naturlig ejerråden (I)

Af domstolspraksis fremgår, at erhvervelse af ejendomshævd forudsætter, at den hævden har udøvet råden, der fremstår som den naturlige ejerråden det pågældende sted.

Når der skal tages stilling til den rettighedserhvervelse, som den udøvede råden kan begrunde, indgår der altså *et element af relativitet*, som indebærer, at arealets konkrete beliggenhed og karakter må tages i betragtning, når rådighedsudøvelsen skal vurderes. Det afgørende er derfor, om *den udøvede råden kan karakteriseres som den på stedet naturlige ejerråden*.

Ejendomshævd på en skovparcel vil kunne vindes, hvis skoven har været forstmæssigt drevet af den hævden (jf. U 1877.113 HD, som anerkendte hævd på en skovlod med den eksplicitte begrundelse, at den hævden "har brugt Lodden paa den Maade og i det Omfang, som dens Beskaffenhed tilstedede". Samme begrundelse er brugt i U 1934.1090 VLD).

I U 1954.253 HD udtalte Højesteret, at et areal "af appellanten er benyttet på den for en ejer efter de stedlige forhold naturlige måde, navnlig foruden til plantning, til regelmæssig færdsel" og anerkendte hævds erhvervelse. Ligeledes anerkendte U 1946.132 VLD ejendoms-

Grænseændringer som følge af hævde

hævde på en hedeparcel for den rådende, der havde benyttet arealet "i enhver henseende, hvori det på stedet har været almindeligt at udnytte parceller af en lignende beskaffenhed", se også U 1913.891 HD og nedenfor om intensitet.

I U 1918.511 HD kunne tilplantning af vild, udnyttelsen af voldens bevoksning og bortgravning af en del af volden begrunde ejendoms-hævde, ligeledes U 1932.982 ØLD, hvor vedligeholdelse af hele skel-egnet begrundede hævde på hegnsarealet.

Det forekommer ikke rigtigt, at anvendelse af et vådareal, der var benyttet til græsning, høslet og rørskeer, som alene blev udøvet af den hævde, ikke blev betragtet som tilstrækkeligt til ejendoms-hævde jf. U 1923.331 HD.

En råden som forelå i U 1932.692 HD, hvor et areal var anvendt til oplagring af brænde, placering af vogne og markredskaber og til tøjrning af kreaturer samt i en periode til opstilling af et skur, må tilsvarende være - men blev ikke anset for - fyldestgørende for erhvervelse af ejendoms-hævde.

Afgørelsen i U 1978.894 HD forekommer ligeledes tvivlsom, taget i betragtning, at en landbrugskonsulent udtalte, at arealets anvendelse til græsning og høslet under en tilgrænsende ejendom måtte anses for at være den naturlige, arealets beskaffenhed taget i betragtning. Højesteret tilsluttede sig Landsrettens begrundelser, som afviste hævden bl.a. under henvisning til, at ejeren "med føje gik ud fra, at lodden var egnet som byggegrund", og tillægger det ingen betydning, at ejeren ikke selv havde udøvet nogen råden over arealet. Resultatet kan derfor muligvis forklares på den måde, at Højesteret har lagt vægt på, at ejeren ikke udøvede råden på stedet, der omfattede en afsides og særskilt beliggende lod, som ejeren betragtede som en potentiel byggegrund.

At rådighedsudøvelsen i ovennævnte domme ikke førte til ejendoms-hævde må skyldes, at den udøvede råden blev betragtet som en begrænset råden (se umiddelbart nedenfor). Grænsen mellem den råden, der kan begrunde ejendoms-hævde, og den råden, der fører til erhvervelse af en servitutret, er flydende og beror på et konkret skøn, hvor det formentlig også vil kunne have betydning, om rådighedsudøvelsen er udtryk for hævderens besiddelse.

Hertil kommer, at bedømmelsen af hævdeserhvervelse påvirkes af en række andre faktorer, som måske ikke eksplicit er kommet til udtryk i dommene.

Hvad der kan karakteriseres som naturlig ejerråden afhænger altså af de konkrete omstændigheder. I byområder vil den naturlige ejerråden normalt have en anden karakter og være mere intens end på marginaljorder i landområder. I landbrugsområder vil almindelig landbrugsdrift - herunder anvendelse af et areal til græsning - være udtryk for den naturlige ejerråden, hvis arealet anvendes under en landbrugsejendom.

En råden vil således under visse omstændigheder kunne føre til ejendomshævd, uanset, at den objektivt vurderet må karakteriseres som ekstensiv, mens man under andre omstændigheder må forlange større intensitet.

Offentligretlige rådighedsbegrænsninger, der måtte være gældende for området har derimod ingen betydning for erhvervelse af ejendomshævd (f.eks. kan der vindes hævd på grundlag af en råden af rekreativ art, uanset at rådigheden omfatter et areal fra en ejendom, som anvendes til industriformål i overensstemmelse med bestemmelser herom i en lokalplan. Lokalplanen kan højst få betydning for den fremtidige anvendelse af arealet, se nedenfor s. 118 ff).

Selv om rådighedsudøvelse må karakteriseres som den på stedet naturlige ejerråden, vil *rådighedsudøvelsen kunne være så ekstensiv eller være af så begrænset art*, at den ikke kan begrunde ejendomshævd, men kun servituthævd, der hjemler fortsat ekstensiv/begrænset råden (f.eks. vil bærplukning, svampesamling og pileskæring på et udyrkeligt skråningsareal højst kunne begrunde erhvervelse af en servitutret. I U 1887.406 LOHD var benyttelse af en moselod i mere end 20 år til tørveskær og liggeplads - dog ikke hvert år og ikke over hele lodden - ikke tilstrækkelig til erhvervelse af ejendomshævd til lodden. Tilsvarende fandtes der ikke i U 1927.553 HD godtgjort en til hævds erhvervelse tilstrækkeligt omfattende og varig råden over et jorddige. Hertil bemærkes dog, at en råden i det omfang, det blev beskrevet gennem de afgivne vidneforklaringer ved underretten, burde kunne begrunde hævd på fortsat råden af en begrænset ret. Sejlads med både og anlægelse af bådebro på en sø kunne "højst danne grundlag for erhvervelse af servitutter", jf. U 1932.507 HD og VLT 1956.203 VLD, hvor den udøvede råden, der omfattede jagt og rørskær på en ø, ikke kunne begrunde ejendomshævd, se også nedenfor, "rådighedens omfang", s. 105 ff).

Skelnepunkt mellem en rådighedsudøvelse, der fører til erhvervelse af en partiel ret, og den råden, der medfører ejendomshævd, kan ikke umiddelbart afgøres alene på grundlag af karakteren og omfanget af den udøvede råden.

Grænseændringer som følge af hævd

Udelukkende råden (II)

Ved siden af rådighedens intensitet kan der indgå yderligere et forhold, som har betydning for rettighedserhvervelsen. Hvordan forklares det, at en færdselsmæssig anvendelse af en strimmel af naboejendommen, som naboejeren ikke selv bruger til færdsel, kun kan give anledning til erhvervelse af en færdselsret, mens inddragelse af det samme areal til græsning under den tilgrænsende ejendom vil kunne føre til ejendoms-hævd? Forskellen ligger ikke alene i forskellen i arten af den udøvede råden, eller om ejeren faktisk anvender arealet, men derimod i, om den udøvede råden afskærer ejerens råden (kan forklare ejerens manglende råden).

Ved hævd erhverves en ret på bekostning af ejerens ret. Mens servitut-hævd kan erhverves gennem råden ved siden af den råden, ejeren udøver, vil ejendomshævd som udgangspunkt forudsætte, at den hævden-des råden har afskåret ejerens råden (jf. U 1877.113 HD, hvor ejeren indrømmede ikke at have udøvet nogen form for råden over ejendommen i en 20-årig periode, og U 1934.1090 VLD, der anerkendte ejendomshævd på et skovareal, som var blevet anvendt af den hævden-de "på den måde og i det omfang, som dets beskaffenhed tilstedede", men ikke af ejeren og dennes forgængere).

M.h.t. rettighedserhvervelse såfremt der er flere hævden-de, der udøver forskellig råden, se nedenfor, s. 126.

Udøver den hævden-de en råden, der må karakteriseres som en naturlig ejerråden, vil det normalt betyde, at ejerens råden umuliggøres eller indskrænkes.

Der er dog ikke noget til hinder for, at såvel den hævden-de som ejeren kan udøve en råden, som begge må karakteriseres som naturlig ejerråden, f.eks. hvis begge anvender et areal til græsning, eller hvis hævden-eren anvender en englod til camping, fiskeri og jagt samtidig med, at ejeren benytter arealet til oplag og høslet. Men udøves den hævden-des råden ikke på bekostning af ejerens råden, vil der ikke kunne vindes ejendomshævd, uanset at den udøvede råden objektivt betragtet er så omfattende, at det ville kunne begrunde ejendomshævd, hvis ejeren ikke havde rådet (jf. U 1878.556 HD, som ikke anerkendte ejendoms-

hævd på et gadeareal, der af den hævdeende var anvendt til oplag, men som var uindhegnet og også benyttet til almindelig færdsel, og U 1933.92 HD, der ikke anerkendte ejendomshævd på grundlag af høslet og græsning af et engareal, som ejeren havde anvendt til jagt, færdsel og rørskår).

Opretholder ejeren sin ejerråden, vil den hævdeende dog gennem udøvelse af en råden, der må betragtes som en naturlig ejerråden, kunne erhverve en brugsret, eller hvis der kun øves en begrænset råden, en servitutret (hvilket der ville være grundlag for i begge de ovenfor nævnte tilfælde).

Anderledes forholder det sig, hvis ejeren ikke råder som ejer, men kun bevarer en begrænset råden. Hævderen vil da kunne vinde ejendomshævd, hvis den udøvede råden kan karakteriseres som den naturlige ejerråden (jf. U 1899.668 ØLD, hvor kommunen ved at anvende et gadejordsareal i hævdstid til skole og idrætsplads havde vundet ejendomshævd, uanset at en del af arealet af kirkesøgende var blevet anvendt til holdeplads. U 1953.40 HD fandt ikke, at det forhold, at den oprindelige ejer - formentlig som andre omboende - havde udøvet sporadisk færdsel over arealet, forhindrede erhvervelse af ejendomshævd). Det forhold, at ejeren fastholder en begrænset råden, vil normalt ikke afgørende ændre det faktum, at den hævdedes omfattende råden substituerer ejerens råden. Såfremt hævderen opnår ejendomshævd, vil ejeren dog kunne påberåbe sig den partielle ret, som har været opret holdt.

Har ejeren således iværksat sin begrænsede råden inden hævdstidens udløb, vil denne råden umiddelbart udspringe af de beføjelser, der følger af ejendomsretten til arealet. Er den partielle råden derimod iværksat efter hævdstidens udløb, må det derimod kræves, at ejerens råden har været udnyttet i hævdstid.

Rettighedserhvervelsen afhænger således af styrken af hhv. den hævdedes og ejerens råden, idet ejendomsretten tilkommer den, der har rådet som ejer (ejeren såfremt begge har rådet som ejer).

I noten til U 1918.53 HD anføres, at der må udvises tilbageholdenhed med at anerkende hævds erhvervelse på arealer, som er udlagt som fællesjorder med henblik på senere udnyttelse, og som derfor henligger ubenyttet (i det konkrete tilfælde fandt både

Grænseændringer som følge af hævд

Landsret og Højesteret, at hævд ikke var vundet, da der faktisk sporadisk var gravet sand).

Et sådant synspunkt er ikke holdbart, idet ejeren, der afstår fra råden, ikke herved fritages for at håndhæve sin ejendomsret. Har den hævдende udøvet den på stedet naturlige ejerråden (f.eks. inddraget en del til dyrkning), vil der kunne vindes ejendoms-hævд. Der er da heller intet til hinder for at gennemføre ejendomsberigtigelse af såvel hele som dele af fællesjorder efter de almindelige regler om hævдserhvervelse (jf. BMA § 17 stk. 1 og 4, se også U 1896.994 HD, der anerkendte ejendomshævд over dele af lergrav og U 1899.668 ØLD, hvor kommunen ved at anvende et gadejordsareal i hævдstid til skole og idrætsplads havde vundet ejendomshævд).

Sammenhængen mellem den hævдendes og ejerens råden og den mulige hævдserhvervelse fremgår af nedenstående skema:

<i>Hævderens råden</i>	<i>Ejerens råden</i>	<i>Hvilken ret kan vindes?</i>
naturlig ejerråden	ingen	ejendomshævд
naturlig ejerråden	naturlig ejerråden	brugs-/servituthævд
naturlig ejerråden	begrænset råden	ejendomshævд
begrænset råden	ikke afgørende	servituthævд
ekstensiv råden	ikke afgørende	servituthævд

Når der skal tages stilling til, hvilken rettighedserhvervelse en hævдs-råden vil berettige, er det *ikke tilstrækkeligt kun at vurdere den udøvede råden. Det må endvidere tages i betragtning, om ejeren har udøvet råden, og da hvilken ejerråden der er udøvet.*

Såfremt rådighedsudøvelsen omfatter en del af en ejendom, og der er rådet til entydig fysisk grænse i marken, må en sådan grænse på arealer, som kun kan udnyttes ekstensivt, tages som et væsentligt indicium for, at ejerens råden er udelukket (jf. således U 1913.891 HD, hvor Højesteret i modsætning til Landsretten fandt, at de hævдende ved at slå græs, sætte får og gæs på græs, opsætte gærde og tildække en grøft havde rådet fyldestgørende til at opnå ejendomshævд).

Er et hegn ikke opsat i selve skellet, men dog således, at skellinjen ligger indenfor hegnets fysiske grænser (f.eks. i den ene side af en hæk), vil der kunne vindes hævд til den linje, der dannes af hegnet(s midte), uanset rådighedens ekstensive karakter, såfremt hegnet har funktion som et fælleshegn.

Rådighedens omfang (B)

For at der kan erhverves hævd, skal rådighedsudøvelsen have været foretaget på en måde, som burde give den berettigede anledning til indsigelse. Der skal derfor have været *rådet åbenlyst* (jf. U 1872.739 LOHD, hvor benyttelsen "ikke i hævdstid har været ledsaget af omstændigheder, der tydeligt indicerede en forandret besiddelsestilstand").

Selv om den rådende mener at have drevet en skovparcel forstmæssigt i hævdstid, vil der ikke være grundlag for hævdserhvervelse, hvis den forstmæssige drift alene har indskrænket sig til tilsyn, en vis opstamning og fjernelse af bundvegetation, som ikke umiddelbart er synlig for en skovejer, der ikke kan bebrejdes kun at foretage sporadisk tilsyn. Mere omfattende råden f.eks. i form af plantning og hugst vil derimod kunne begrunde ejendomshævd (jf. U 1934.1090 VLD, ovenfor).

Til ejendomshævd kræves, at der skal være udøvet den fulde ejerråden, hvilket under normale omstændigheder forudsætter, at der er udøvet en vedvarende råden - at rådighedsudøvelsen er sket *permanent*.

Vurdering af rådighedsudøvelsens permanens har primært relevans i forbindelse med vurderingen af servituthævd (f.eks. i f.t. færdselsudøvelse jf. U 1958.535 HD, hvor den færdsel, der var udøvet af skiftende ejere af nogle ejendomme, når de havde ærinde eller aflagde besøg hos hinanden, ikke blev anset for at være af en sådan stadig og regelmæssig karakter, at det kunne begrunde hævdserhvervelse, se også Dansk Miljøret, 4. bd., s. 367 f).

I forbindelse med ejendomshævd vil der normalt være tale om, at hævdøren har taget arealet i besiddelse, hvorfor det har mindre betydning, om rådighedsudøvelsen er sket tilstrækkeligt vedvarende, forudsat at arealet i marken fremstår som et areal, der er adskilt fra ejerens ejendom.

Permanensvurderingen har derimod mere betydning, såfremt den udøvede råden omfatter et særskilt areal. Det forhold, at der kun er udøvet en periodisk eller afbrudt råden udelukker ikke, at der kan vindes hævd, forudsat at denne råden repræsenterer den naturlige udnyttelse af arealet (jf. den ovenfor omtalte afgørelse i U 1934.1090 VLD vedr. skovparcel).

Såfremt den udøvede hævdråden må karakteriseres som en naturlig ejerråden, men foretaget med ringe intensitet eller permanens, vil det i

Grænseændringer som følge af hævd

øvrigt kunne betinge, at den udøvede råden kun kan begrunde servitut-hævd (se således VLT 1956.203 VLD, hvor en lodsejers anvendelse af en ø til rørskær, jagt og høslet "hverken efter sit omfang eller det tidsrum, hvori den kan antages at være udøvet, findes at have en sådan beskaffenhed, at den kan danne grundlag for en hævdserhvervelse, der kan fortrænge statens ejendomsret til øen").

Rådighedsudøvelsens omstændigheder

De nærmere omstændigheder omkring den udøvede råden kan have betydning, når der skal tages stilling til hævd. På hvilket grundlag er der udøvet råden? Hvilken betydning har det, at der er rådet med viden om anden mands ejendomsret?

Grundlaget for rådighedsudøvelsen

Ifølge bestemmelsen i DL 5-5-1, kan der ikke vindes hævd, når besiddelsen skyldes "pant, forlæning eller forsvar", hvilket udtrykt i nutidig terminologi dækker over tilfælde, hvor besiddelsen/rådigheden sker, fordi en genstand er givet i pant, i lån/leje eller i besidderens varetægt. Mens alle de nævnte forhold gælder for løsøregenstande, vil det i praksis kun være "lånereglens", der får betydning i forbindelse med fast ejendom, hvad enten udøvelsen sker på grundlag af en mundtlig tilladelse, eller fordi den foreligger skriftligt - og udøves mod eller uden vederlag.

De nævnte begrænsninger udtrykker i eksemplificeret form det forhold, at *en rådighed, der udøves i h.t. aftale eller tilladelse - altså tilfælde hvor besiddelsen er berettiget - ikke kan føre til hævd* (jf. U 1875.401 HD, hvor den del af rådighedstiden, der fandt sted med ejerens samtykke, ikke kunne medregnes i hævdstiden, U 1886.1220 VLD, hvor det dog ikke blev anset for godtgjort, at den rådende skulle have erkendt, at en ålegård var placeret i h.t. et samtykke; U 1919.340 HD, hvor den udøvede råden over en del af en mose ikke fandtes at gå ud over den ret, der tilkom den rådende til at udnytte græs, siv og flæg. Hvis arealet som anført i dommen hovedsageligt blev benyttet landbrugsmæssigt, kan resultatet ikke tiltrædes. Ligeledes U 1959.293 HD, hvor en lodsejers anvendelse af et fællesareal i en periode ikke

blev anset for at ligge ud over den råden, der tilkom ham som medejer, og derfor ikke kunne medregnes i hævdstiden).

Baggrunden for at afskære hævdserhvervelse, når rådigheden udøves i h.t. aftale, er den naturlige, at rådighedsudøvelsen i så fald udøves i overensstemmelse med det, ejeren har accepteret. Ejeren savner derfor anledning til at påtale besiddelsen. *Besidderen kan ikke ved at udøve en berettiget råden, erhverve nogen ret, der går ud over denne ret.*

Det kan forenklet udtrykkes således, at hævd kan gøre uret til ret, men ret kan ikke føre til hævd. Kun i de tilfælde, hvor besidderens rådighedsudøvelse er ganske uberettiget, har ejeren haft anledning til påtale. Besidderens aktivitet skal modsvares af ejerens passivitet.

Svarer brugeren en afgift til ejeren, er det afgørende for hævdserhvervelse, om denne ydelse erlægges som en afgift for den råden, der udøves (jf. U 1926.946 HD, som anerkendte hævdserhvervelse, da en ydelse til kommunen blev opfattet som en grundbyrde).

Har ejeren gjort indsigelse mod en igangværende råden, men stiltiende eller eksplicit givet udtryk for, at rådigheden kunne fortsættes "indtil videre" el.lign., er der ikke herved skabt et retsforhold, der udelukker hævd ved fortsat råden (jf. U 1918.258 VLD, hvor ejeren dog ikke efterfølgende tog initiativ til at bringe hævderens råden til ophør). Der etableres i dette tilfælde ikke et retsforhold mellem parterne, da der ikke foreligger en tosidig aftale, men en ensidig accept. Afbrydelse af rådighedens hævdsvirkning forudsætter, at der indgås en egentlig aftale om forsat rådighedsudøvelse (eller imødegås retligt eller gennem en mere håndfast fysisk håndhævelse af ejendomsretten).

Hvis de eksisterende forhold oprindeligt er opstået som følge af en (uberigtiget) aftale om overdragelse (herunder jordbytte), må den udøvede rådighed f.s.v. også karakteriseres som berettiget. Ganske vist har ejeren heller ikke i denne situation anledning til at håndhæve sin ejendomsret. Men hviler hævderens råden på et sådant grundlag, erhverves der gennem hævd ikke nogen ret, som går ud over det oprindelige retsforhold (jf. U 1883.914 HD, som lagde til grund, at skiftende præsters anvendelse af et jordstykke var sket med kirkeejerens stiltiende

Grænseændringer som følge af hævd

samtykke og i forventning om fæstebrev, og U 1948.258 VLD, som eksplicit udtalte, at den omstændighed, at den hævde "oprindeligt besad det omhandlede jordstykke med særlig adkomst ikke findes at have været til hinder for, at deres besiddelse kunne begrunde hævds erhvervelse").

I den udstrækning adkomstgrundlaget er mangelfuldt eller tvivlsomt, vil besiddelse i hævdstid kunne bestyrke ejendomsretten eller afhjælpe en adkomstmangel (jf. U 1876.331 HD, hvor besiddelse af en ejendom i over 30 år kunne begrunde ejendomshævd, uanset at arvefæsteskødet manglede den fornødne godkendelse, og tilsvarende U 1889.658 HD, ang. gavebrev på grundstykke, der forelå i kopi, samt U 1954.253 HD, der anerkendte hævd på et areal, der indgik i et påtænkt mangelæg, se også Dansk Miljøret, 4. bd., s. 375).

Den ovenfor nævnte dobbeltsidighed i rådighedsforholdet omkring hævds erhvervelse (den hævdes aktive råden og ejerens passivitet) er væsentlig at have i erindring, når der tages stilling til hævdsproblemer. Er rådighedsudøvelsen berettiget, "demonteres" den grundlæggende forudsætning for hævds erhvervelse, idet ejeren savner anledning til at håndhæve sin ejendomsret.

Uanset om besiddelsen har fundet sted i hævdstid, vil besidderen, der udøver berettiget råden, derfor være forpligtiget til at bringe rådigheden til ophør i overensstemmelse med det retsgrundlag, der danner grundlag for rådighedsudøvelsen. Hvis grundlaget for rådighedsudøvelsen er uklart eller rådighedsudøvelsen fortsættes ud over det, der fremgår af retsgrundlaget, vil der derimod kunne vindes hævd, idet ejeren i så fald burde have håndhævet sin ejendomsret.

Har den hævde holdt sin råden skjult for ejeren, vil der tilsvarende ikke være nogen anledning for ejeren til at gribe ind overfor den rådende. Også her er forholdet råden/manglende råden ikke til stede, hvilket forklarer, at snigebrug ikke kan føre til hævd (se også U 1932.39 HD, der omtales nærmere nedenfor s. 116 ff).

Hævdsudelukkelsesreglen i DL er udtryk for, at hævd ikke kan vindes, såfremt ejerens manglende håndhævelse af ejendomsretten er en følge af et retsforhold, der er etableret mellem ejeren og den rådende. Et lignende forhold vil også kunne opstå, såfremt en ejer bliver opmærk-

som på den igangværende rådighedsudøvelse. Ejeren vil da formentlig foretrække at fare lempeligt frem overfor en rådighedsudøvende nabo. Fremsættes der blot indsigelse, er det ikke tilstrækkeligt til at afbryde rådighedens hævdsvirkning. Hensynet til at bevare et tåleligt naboforhold vil også kunne føre til, at ejeren forsøger at opnå en mindelig løsning eller fremsætter tilbud om forlig.

Indtil det er afklaret, om der kan findes en mindelig ordening, har ejeren ikke anledning til at tage videregående skridt.

Indsigelse fra den oprindeligt berettigede betyder, at den rådende senest på dette tidspunkt får kendskab til forholdet. Det forekommer på den baggrund urimeligt, hvis ejerens bestræbelser er uden betydning for hævdsrhvervelsen.

Først når det er afklaret, at der ikke kan findes en mindelig løsning, vil ejeren have anledning til at imødegå rådigheden på anden måde - og indtil da vil det være rimeligt at tillægge ejerens forligsbestræbelser suspensiv virkning i forhold til rådighedsudøvelsen. Denne suspensionsvirkning vil særligt kunne få betydning i de tilfælde, hvor ejeren reagerer umiddelbart inden hævdstiden udløber (således som det var tilfældet i U 1992.887 VLD, hvor ejeren dog ikke påberåbte sig, at hans bestræbelser skulle have suspensiv virkning). Uanset længden på suspensionsperioden vil rådighedstiden før og efter kunne tages i betragtning, når den samlede rådighedsperiode skal opgøres.

Det må fremhæves, at en sådan suspensiv virkning hviler på rimelighedsbetragtninger, som ikke kan udledes - men heller ikke modsiges - af domstolspraksis.

Rådighedsudøvelse gennem substitut

I forbindelse med skelfastlæggelse har alene ejendomshævd interesse. Den råden, der da er udøvet, er almindeligvis udøvet af naboen. Er der vundet hævd, er det umiddelbart indlysende, at rettighedsrhvervelsen tilkommer ejeren af naboejendommen.

Mindre indlysende er forholdet, når den udøvede råden ikke er foretaget af ejeren selv, men af andre, der benytter, bebor eller bruger ejendommen. Kan der da vindes hævd? Og i bekræftende fald til fordel for hvem?

Når juridiske personer (selskaber, foreninger, offentlige myndigheder

Grænseændringer som følge af hævd

m.v.) ejer fast ejendom, sker det normalt som grundlag for virksomhedsudøvelse m.v., uden at det er ejeren som sådan, der anvender ejendommen. Når der skal tages stilling til hævdserhvervelse på grundlag af den rådighed, der udøves af andre, der som led i et ansættelsesforhold udøver råden, afhænger rettighedsserhvervelsen af retsforholdet mellem ejeren og den (eller de), der faktisk råder over ejendommen.

Hvis ejeren har overladt rådighedsbeføjelsen til de(n) rådende, optræder vedkommende på vegne af ejeren (jf. U 1925.156 ØLD, som anerkendte frihedshævd til fordel for et gods gennem råden udøvet af fæstere). Den rådende optræder i hævdssammenhænge i så fald ikke som person, men som ejerens repræsentant, hvad enten det sker som bruger/lejer/ansat, hvorfor det er uden betydning, om det er den samme person, der har udøvet råden på vegne af ejeren, når blot den udøvede råden er sket som led i ejendommens naturlige anvendelse.

Denne substitution/repræsentation medfører, at den rettighedsserhvervelse, rådigheden giver anledning til, ikke tilfalder den rådende, men ejeren. Det vil være tilfældet, hvis rådigheden har været udøvet af en forpagter, eller andre, der har fået ejendommen (arealet) til leje (eller til lån), eller såfremt rådigheden er udøvet af ansatte i en virksomhed eller hos en offentlig myndighed.

DSB vil således kunne vinde hævd, såfremt der under et stationsareal er inddraget et areal fra den tilstødende ejendom til oplagsplads. Lejerne i en udlejningsbolig vil kunne vinde hævd til fordel for udlejningsejendommens ejer ved at inddrage (anvende og vedligeholde) et kommunalt ejet areal som friareal i tilknytning til ejendommens ubebyggede areal.

Den råden, den hævdende udøver over en naboejendom som bruger (til fordel for ejeren), vil senere kunne medregnes i hævdstiden, hvis brugeren overtager ejendommen og fortsætter sin råden over naboejendommen (jf. U 1874.299 LOHD, vedrørende hævd til fordel for ejeren af en ejendom, der var overgået til selveje).

Foreligger der ikke et sådant afledet forhold mellem den rådende og ejeren, vil den rådende derimod kunne vinde hævd til fordel for sig selv. En forpagter af en landbrugsejendom vil således kunne vinde hævd over et naboareal, som forpagteren har taget i særskilt besiddelse

(anvendt på en måde, der ikke har sammenhæng med forpagtningen) f.eks. ved at etablere en put-and-take sø i et moseareal.

Mens anerkendelse af hævde som følge af en ejers råden over naboejendommen skal fastslås ved en skelforretning (jf. UL § 38, se nærmere kapitel 7, s. 183 ff), skal spørgsmål om hævde til fordel for tredjemand (andre end naboen) bedømmes af domstolene, der ikke kun skal vurdere hævdespørgsmålet, men også tage stilling til tredjemands adkomst, således at dommen kan tinglyses som adkomst.

Såfremt tredjemands råden ikke vedrører et særskilt matrikuleret areal, må der også tages stilling til grænserne for det hævdvundne areal. Bestemmelsen i UL § 38 udelukker ikke, at der i sager angående anerkendelse af hævdvunden adkomst på et særskilt areal også tages stilling til ejendomsgrænsen, men det må anbefales, at det sker under medvirken af en praktiserende landinspektør for herved at sikre, at grænsen beskrives entydigt i dommen.

Formålet med RPL § 476 er at fastslå, hvem ejendomsretten tilkommer i de tilfælde, hvor en adkomst er tvivlsom, eller hvis der skal tages stilling til en formel adkomstmangel. Bestemmelsen kan derimod ikke anvendes, hvis adkomsten afhænger af en fortolkning af en overdragelsesaftale (altså om der er sket ejendomsovergang), se nærmere nedenfor s. 130 ff.

Er grænsen mellem to ejendomme med samme ejer forandret i marken i forhold til matriklens registrering, vil hævde være udelukket. Den matrikulære registrering af den ændrede grænse vil derfor ikke kunne ske på grundlag af ejendomsberigtigelse, selv om det godtgøres, at forholdet har bestået i hævdstid. Registreringen må i stedet gennemføres på grundlag af en arealoverførsel.

Er grænsen derimod forandret som følge af naturens kræfter, vil de ændrede ejendomsforhold dog kunne registreres gennem en ejendomsberigtigelse (jf. BMA § 20, stk. 1).

Hævdserhvervelse på grund af *kollektiv råden* har størst praktisk betydning i forbindelse med erhvervelse af servituthævde, som vil kunne vindes til fordel for en bestemt afgrænset kreds gennem råden i alderstid (gruppelhævde), mens rettighedserhvervelse til fordel for almenheden ikke kan vindes på grundlag af hævde, men må udledes af retssædvane

Grænseændringer som følge af hævd

(jf. U 1911.531 HD, hvor almenhedens uhindrede fiskeri i alderstid ikke kunne begrunde rettighedserhvervelse for alle og enhver, og hvor retssædvane ikke blev anset for godtgjort, se dog U 1928.1144 ØLD, hvor to lodsejere blev dømt til at anerkende almenhedens ret til færdsel på grund af alderstidsråden, se også Dansk tingsret, s. 467, Dansk Miljøret, bd. 4, s. 378 ff. og Formueretlige Emner, s. 90).

Kollektiv råden af en art, der vil kunne betinge ejendomshævd kan dog ikke udelukkes. F.eks. kan det tænkes, at et kystnært område er taget i anvendelse som fællesareal og vedligeholdes af beboerne i et sommerhusområde som oplagsplads for både, boldbane, teltplads m.v. I så fald vil der kunne erhverves ejendomsret. Er rådighedsudøvelsen foretaget i tilknytning til et fællesareal, som tilhører en grundejerforening, vil foreningen kunne begære skelforretning afholdt (jf. U 1925.515 ØLD, hvor et bylav optrådte som repræsentant for "bymændene" i et ejerlav, se også nedenfor afsnittet om "søgsmålskompetence").

Er rådigheden iværksat over et særskilt areal, vil grundejerforeningen kunne gå til domstolene for at få anerkendt ejendomsretten. Såfremt kredsen af rådighedsudøvende er i stand til at udpege en repræsentant med den fornødne juridiske legitimitet, vil den pågældende kunne optræde som repræsentant for kredsen af rådighedsudøvende. 20 års råden vil være tilstrækkelig til erhvervelse af kollektiv ejendomshævd.

Af kollektiv råden kan ikke udledes nogen individuel rettighedserhvervelse, medmindre der kan identificeres en særskilt individuel råden, jf. U 1946.434 VLD, hvor indstævnte ikke fandtes at have godtgjort "en sådan selvstændig rådighed over stien, eller at denne i samme tid har henligget til en sådan særlig brug for dem eller har haft en sådan særlig betydning for dem i deres egenskab af ejere ..". Tilsvarende U 1932.175 ØLD, hvor rettighedserhvervelse måtte forudsætte, at der individuelt var udøvet "en særlig selvstændig rådighed over stien, eller at den har været til speciel brug for ham eller hans ejendom", se også U 1915.589 (U 1913.842) HD, som ikke anerkendte hævdserhvervelse, da den udøvede råden ikke "har haft karakter af en til ejendomsretten eller beboelsen knyttet rådighedsudøvelse".

Dansk Tingsret, s. 468 afviser rettighedserhvervelse til fordel for en afgrænset personkreds bl.a. under henvisning til Højesterets begrundelse i U 1953.40 HD, der ikke anerkendte hævd da, "det ikke er oplyst, at brugen er sket i et sådant omfang og under sådanne omstændigheder, at hævd er vundet". Denne udtalelse kan være udtryk for Højesterets vurdering af den udøvede rådighed og må forudsætningsvis opfattes som accept af, at gruppehævd ville kunne vindes, havde der blot være udøvet en mere om-

fattende råden. Dansk Miljøret, 4. bd., s. 381 og Formueretlige Emner, s. 90 anerkender gruppehævd. At hævd må anerkendes, når rådigheden udøves af flere, men dog klart identificerede, forekommer selvfølgelig (jf. U 1987.845 VLD, der på baggrund af færdsel i hævdstid anerkendte hævd på færdselsret for en række tilgrænsende ejendomme).

Ejendomshævd til fordel for almenheden er ikke mulig (jf. dog U 1980.1077 ØLD, som ikke synes at udelukke hævd til fordel for en kommune, såfremt "en videre personkreds repræsenterende almenheden" havde udøvet en tilstrækkelig råden).

Derimod vil en offentlig myndighed, som repræsentant for almenheden, kunne erhverve ejendomshævd (udskillelse af en offentlig vej kan således ske på grundlag af ejendomsberigtigelse jf. LoOV § 89, stk. 1 og UL § 9, no. 2, se dog f.s.v.a. ejendomsret til fællesjorder kapitel 6, s. 170 f), ligesom en myndighed, institution eller lign. ved at udøve råden f.eks. i form af anlægs- eller vedligeholdelsesarbejder over et areal tilhørende andenmand vil kunne vinde ejendomshævd.

Hævdserhvervelse på trods af ond tro?

Uoverensstemmelse mellem den registrerede grænse og hegnet i marken vil ofte skyldes gradvise forskydninger af hegnet - hvad enten det skyldes naturlige forandringer eller den ene ejers mere ihærdige råden - eller fejlagtig opsætning af hegn m.v., som ejerne ikke har kendskab til. I andre tilfælde har den ene (eller begge) ejere en formodning - måske oven i købet en klar viden - om, at grænsen er forandret.

De centrale spørgsmål er for det første, om den rådendes viden om forholdet påvirker/udelukker muligheden for at vinde hævd (A), eller for det andet, om hævdserhvervelse afhænger af, om den pågældende ejer har haft anledning til at imødegå rådighedsudøvelsen (B).

Viden om at der rådes over fremmed ejendom (A)

Kendskab til rådighedsudøvelsens manglende berettigelse udelukker ikke hævd. En teoretisk udledning vil også føre til, at et sådant krav ikke kan opstilles, og fremgår også af retspraksis (se dog ovenfor s. 109 om suspension). Teoretisk følger det af, at hævd kun afbrydes ved, at den berettigede enten iværksætter en fysisk modråden, som bringer rådighedsøvelsen til ophør, eller tager retlige skridt enten ved domstolene eller ved en skelforretning.

Grænseændringer som følge af hævd

Ejerens blotte påtale af rådighedsudøvelsen er derimod ikke tilstrækkelig til at afbryde hævd. Men påtale medfører, at den rådighedsudøvende får positiv viden om, at der findes en person, der påberåber sig ejendomsretten over det, der rådes over. Heraf må nødvendigvis følge, at faktisk viden om de registrerede ejendomsforhold - altså ond tro - ikke udelukker hævd. Eller sagt på en anden måde, hvis ejeren ikke tager andre skridt til at imødegå hævd, må den rådende kunne få den opfattelse, at rådigheden trods alt accepteres, eller at "hævderen med føje har kunnet gå ud fra, at hans adfærd ville blive tolereret" (jf. Dansk Miljøret, 4. bd., s. 371).

Af bestemmelsen i DL 5-5-1 kan intet udledes m.h.t. betydning af, at den rådende har kendskab til, at rådigheden udøves over anden ejendom (Formueretlige Emner, s. 83 f og Tingsret, s. 453 ff). Faktisk viden om at der rådes over anden mands ejendom udelukker ikke i sig selv, at der vindes hævd, men hævdsrhvervelsen kan dog hindres af de nærmere omstændigheder omkring forholdets etablering og forløb (jf. U 1994.668 VLD og U 1932.39 HD, se hertil nedenfor).

U 1992.887 VLD anerkendte hævdsrhvervelse, selv om ejeren af den ejendom, hvorfra der var inddraget et areal under naboejendommen, skriftligt gjorde indsigelse overfor naboen med anmodning om, at han fjernede genstande og beplantning fra arealet. Ejeren tilkendegav endvidere, at han ville foretage plantning i det matrikulære skel, hvilket også skete. Naboen forsatte dog sin råden. På trods af hævderens positive kendskab til ejendomsforholdene og uanset, at ejeren faktisk søgte at imødegå rådighedsudøvelsen (bare uden resultat), anerkendte Landsretten, at der var vundet hævd som følge af, at rådighedsudøvelsen først ophørte, da der - efter hævdstidens ophør - blev opsat trådhegn.

U 1954.484 HD (mere udførligt i HRT 1954.115) anerkendte ligeledes hævdsrhvervelse uanset kendskab til en dom, der for ca. 30 år siden fastslog, at den tidligere ejer ikke havde vundet hævd på arealet. I U 1918.191 HD var indsigelse fra en vejejer mod færdselsudøvelse (at "vejen ikke var lovlig"), ikke til hinder for hævdsrhvervelse af færdselsret. U 1948.258 VLD angik en bebygget grund, hvor det forhold, at en tvangsauktionserhverver påberåbte sig ejendomsretten og tilkendegav, at han "ville lade det ligge foreløbigt", ikke forhindrede hævd på en parcel, som den hævden havde købt af den foregående ejer, uden at adkomsten var blevet lyst.

Heller ikke kendskab til den matrikulære registrering (matrikelkortet) medfører ond tro og udelukker ikke hævdsrhvervelse (jf. U 1952.641 ØLD, der eksplicit udtalte, at der ikke var tale om ond tro i et tilfælde, hvor køber havde kendskab til ejendommens matrikulære grænser og uanset, at de faktiske grænser afveg betydeligt herfra).

I norsk ret er god tro en forudsætning for hævdservhervelse, og godtroskravene er strenge (jf. Lov om hevd af 9. dec. 1966, no. 1, § 4, som foreskriver, at "den som veit at han ikkje eig tingen, hevder ikkje. Det samme gjeld den som hadde visst det om han hadde vore aktsam som han burde etter tilhøvet". Positiv viden om manglende adkomst (eller andens adkomst) eller uagtsomhed i hævdstiden udelukker derfor hævdservhervelse. Hævdservhervelse efter disse regler er også udelukket, selv om der foreligger subjektiv uvidenhed, såfremt en almindeligt fornuftig person må formodes at være klar over, at rådighedsudøvelsen er uberettiget, se hertil Thor Falkanger, Tingsrett, Universitetsforlaget A/S, Oslo 1993, s. 239 ff.

Svensk ret accepterer også hævde, jf. kungl. förordn. af 22. april 1881, § 1, men der kræves kun god tro ved besiddelsestidens begyndelse, jf. Åke Holmberg, Nordstedts Juridiska Handbok, 1953, s. 107).

I U 1946.132 VLD udtalte retten, at en samtale mellem ejeren og den hævde om rådighedsudøvelsen og dennes mulige ophør, ikke havde bragt den hævde "i en sådan ond tro med hensyn til hans berettigelse", at det udelukkede hævde.

Det er muligvis baggrunden for, at det i VSF afsn. 2.3., for hævdservhervelse kræves, at der er udøvet råden "i en vis god tro". Men når selv positiv viden ikke udelukker hævde, er det ikke rimeligt overhovedet at operere med en godtroforudsætning. Det er mere dækkende for retstilstanden at konkludere, at *ond tro ikke i sig selv er til hinder for hævdservhervelse*.

På baggrund af ovenstående må man derfor konkludere, at der ikke stilles store krav til den rådendes viden eller tro m.h.t. til rådighedsberettigelse. Som det fremgår af det nedenfor anførte (B), skal rådighedsudøvelsen dog ske under sådanne omstændigheder, at den oprindelige ejer har haft anledning til at håndhæve sin ejendomsret, uden at det har ført til, at ejeren har gjort sin ret gældende.

Indsigelse fra ejeren medfører ond tro, men forhindrer ikke hævde. De forhold, der eventuelt kan udelukke hævde, må derfor begrænses til tidspunktet for rådighedsudøvelsens iværksættelse (jf. Hævde, s. 6: "hævde nægtes, medmindre den rådende ved *forholdets begyndelse* havde nogen føje til at tro sig berettiget eller til at mene, at ejeren ville tolerere rådigheden"). I hvilken udstrækning omstændighederne ved

Grænseændringer som følge af hævd

rådighedsforholdets etablering kan forhindre hævd, behandles umiddelbart nedenfor.

Ejeren har ikke haft anledning at imødegå rådighedsudøvelsen (B)

Når positiv viden om at rådighedsudøvelsen omfatter et areal, andenmand mener at eje, ikke udelukker hævd, må heraf følge, at heller ikke et mindre konkret kendskab til rådighedsudøvelsens manglende berettigelse eller bare mistanke om, at der muligvis foreligger en rådighedsudøvelse i strid med anden mands ejendomsret, vil udelukke, at der kan vindes hævd. Det må antages, at den subjektive baggrund for rådighedsudøvelsen - som i den konkrete situation i øvrigt kan være vanskelig at afdække - ingen betydning har for hævdsrhvervelsen. Uanset om rådighedsudøvelsen er iværksat med viden om rådighedsudøvelsens manglende berettigelse, udelukker det ikke hævd.

Selv om man i forbindelse med ejendomshævd vanskeligt vil kunne forestille sig, at rådigheden holdes skjult (se dog nedenfor UfR 1992.887 VLD) eller skyldes tilegnelse (det er vanskeligt at stjæle et stykke jord), må en råden, der udøves på et uredeligt eller svigefuldt grundlag, f.eks. ved at være iværksat under omstændigheder, der har afskåret eller demotiveret ejeren fra at håndhæve sin ejendomsret f.eks. ved at have bibragt ejeren den opfattelse, at rådighedsudøvelsen foretages i h.t. en aftale med den tidligere ejer, eller hvis den rådende umiddelbart efter en købers besigtigelse af naboejendommen flytter hegnsplæne i skellet og derved forholder køberen mulighed for at blive opmærksom på, at en del af den købte ejendom er blevet annekteret, udelukke hævdsrhvervelse.

Det er formentlig betragtninger af denne karakter, der ligger bag afgørelsen i U 1932.39 HD, hvor hævdspåstanden omfattede en hel, ubegyget grund. Forholdet var det, at den hævdbende, da han begyndte sin rådighedsudøvelse havde søgt oplyst, hvem der ejede grunden. Sagen blev rejst af en senere erhverver, som havde overtaget ejendommen fra boet efter den tidligere ejer. Mens Landsretten anerkendte hævd, kom Højesteret til det modsatte resultat.

I sin begrundelse for at afvise hævd angiver Højesteret ikke kun, at den rådende faktisk var vidende om, at han rådede over anden mands

ejendom (han vidste, at ejendommen var blevet afhændet). Det forhold at resultatet yderligere begrundes med, at hævderen undlod at afklare forholdet til ejeren (jf. at der i redaktionsnoten anføres, at "den hævden-
dende således ikke havde haft grund til at tro, at han med nogen føje kunne bemægtige sig grundstykket" - altså at hævderen ikke med føje kunne gå ud fra, at hans råden ville blive tolereret).

Domsresultatet er muligvis også påvirket af, at rådigheden omfattede en særskilt grund (se muligvis også U 1978.894 HD, som ikke anerkendte hævden på en særskilt beliggende lod, idet ejeren "med føje gik ud fra, at lodden var egnet som byggegrund", se hertil TfR 1932 s.394 og Dansk Tingsret, s. 455).

Dommen er behandlet flere steder i litteraturen. I TfR 1932.394 anføres således, at hævderen med forsæt holdt sig i uvidenhed og undgik en forhandling med ejeren, som uundgåeligt måtte medføre en anerkendelse af ejerens ret, og dermed til udelukkelse af hævds erhvervelse (hvortil dog bemærkes, at det dog kun ville blive resultatet, såfremt en sådan kontakt resulterede i, at rådighedsudøvelsen faktisk ophørte).

Det tilfælde, dommen angår, karakteriseres i Formueretlige Emner, s. 84, for så atypisk, at den konkret bør undtages fra hævdsreglerne. Tilsvarende anføres i Dansk Miljøret, bd. 4, s. 372, at man på grundlag af dommen må udlede, at hævden er udelukket, "når den hævden-
dende forsætligt har holdt sig i uvidenhed om forholdets nærmere regulering" og "når man måtte være klar over, at ejeren ville kræve leje, hvis det kom til forhandling". Men hvis dette forhold skulle tillægges betydning, ville det jo i almindelighed forhindre hævds erhvervelse, da det må formodes, at en ejers kendskab til en iværksat hævdsråden må føre til imødegåelse, hvad enten det sker faktisk eller retligt (gennem skelforretning eller ved, at fortsat råden sker på grundlag af en aftale).

Af domsreferatet fra landsretten (U 1931.127 VLD) fremgår, at den tidligere ejer i hvert fald et stykke hen i hævdsperioden blev gjort opmærksom på hævderens råden, og gav udtryk for, at han ville kontakte den hævden-
dende. Resultatet kan derfor heller ikke begrundes i det forhold, at ejeren som bosat andetsteds vanskeligt kunne håndhæve sin ejendomsret (se det nedenfor anførte vedrørende offentlige veje og jernbaner), og rådighedsudøvelsen kan derfor heller ikke siges at være foretaget på en måde, der kan sidestilles med snigebrug (se også Thøger Nielsen i "Studier over ældre formueretspraksis", s. 161-173).

Det kan imidlertid ikke være den hævden-
dendes opgave at opfordre ejeren til at håndhæve sin ejendomsret, og det forekommer heller ikke rimeligt, hvis det skulle komme den hævden-
dende til skade, at ejeren ikke værner sin ejendom tilstrækkeligt (måske tværtimod). Kan ejeren van-

Grænseændringer som følge af hævd

skeligt udøve råden (f.eks. på grund af geografiske forhold), eller er ejeren afskåret herfra (f.eks. på grund af sygdom) eller andre forhold (f.eks. som følge af offentligretlige bindinger), udelukker det ikke hævdserhvervelse, da det - uanset sådanne hindringer - påhviler ejeren at håndhæve sin ejendomsret (se dog U 1919.340 HD, der ganske vist til støtte for sin afgørelse for at nægte ejendomshævd henviste til karakteren af den ejendomsråden, ejeren havde anledning til at udøve. Men dommen henviser yderligere til, at den udøvede råden i stort omfang ikke gik ud over den ret, de pågældende var tillagt).

Ejerens vanskeligheder med at håndhæve sin ejendomsret kan dog muligvis påvirke rådighedsvurderingen derved, at en råden under sådanne omstændigheder lettere kommer til at fremstå som, at den hævdede har forsøgt tilegnelse eller, at rådighedsudøvelsen får karakter af snigebrug.

Håndhævelsesvanskeligheder er dog baggrunden for LoOV § 88, stk. 2 og DSB-lovens § 52a, stk. 2, der f.s.v.a råden udøvet mod hhv. offentlige veje og jernbaner udelukker hævdserhvervelse til fordel for ejerne af tilgrænsende ejendomme, såfremt strækningsanlægget er udskilt i matriklen (se nærmere kapitel 2, s. 20 ff). Baggrunden er, at sådanne ejendomme på grund af deres anvendelse, størrelse og udstrækning har en særlig karakter, idet grænserne ofte vil være rabatter o.lign., der anvendes ekstensivt, ligesom en egentlig ejerråden og tilsynet med grænserne kun vil kunne udøves sporadisk.

Råden i modstrid med offentligretlige forskrifter

Plan- og arealanvendelseslovgivningen indeholder utallige bestemmelser, der regulerer fast ejendoms grænser og anvendelse. Det forekommer derfor, at der gennem den iværksatte råden er etableret forhold, der er i modstrid med offentlige forskrifter. Uoverensstemmelsen kan både angå erhvervelseskrav, arealanvendelsen og den tilstand, der er etableret.

Litteraturen arbejder samstemmende med den "doktrin", at der ikke kan vindes hævd i strid med offentligretlige forskrifter (jf. Dansk Miljøret, 4. bd., s. 388, Dansk Tingsret, s. 456 ff, Formueretlige Emner, s. 84). Ifølge doktrinen skulle det være udelukket, at der gennem ulov-

lig råden kan erhverves ret til at fortsætte en anvendelse eller at opretholde en tilstand, der strider mod lovgivningen.

Retstilstanden er dog mere nuanceret, end det fremgår af ovenstående doktrin.

Doktrinen hviler på en noget bedaget domstolspraksis, der udelukker hævds erhvervelse på grundlag af en anvendelse eller en tilstand, der strider mod lovgivningen (jf. bl.a. U 1871.621 HD, ang. en bygning opført inden for demarkationslinjen; U 1904.179 LOHD, hvor hævde ikke blev anerkendt, fordi sagen angik et bortfæstet areal, der aldrig var blevet udstykket, senest U 1946.162 ØLD, ang. anbringelse af net i strid med ferskvandsfiskerilovgivningen, se yderligere domme i noterne i Tingsret, s. 456 ff).

Doktrinen udspringer af den betragtning, at der ikke gennem hævde kan etableres en retstilstand, der tilsidesætter gældende lov. Men uanset at den gennem rådighedsudøvelsen etablerede tilstand er ulovlig, anfægter det ikke det forhold, at der er udøvet råden, som, opretholdt i hævdstid, er den afgørende forudsætning for en privatretlig erhvervelse af ejendomsret ved hævde.

Men selv om ulovlig råden i givet fald kan danne grundlag for ejendoms hævde, er det ikke ensbetydende med, at den herved udøvede rådighed kan fortsættes, og den etablerede tilstand kan opretholdes. Det gælder ikke kun den faktiske anvendelse af ejendommen, men også subjektive forhold som følge af, at hævderen ikke opfylder lovgivningens betingelser for at blive adkomsthaver (en udlænding vil således ved at besidde et sommerhus i 20 år kunne få ejendomsret, men vil ikke kunne blive adkomsthaver p.g.a. bestemmelserne i lov. nr. 764 af 18. sept. 1995, om EF-borgeres og -selskabers erhvervelse af fast ejendom. Hævderen må derfor afhænde ejendommen til en person eller et selskab, der kan erhverve sommerhuse).

Selv om et areal af en naboejendom i landzone ulovligt har været benyttet til oplagsvirksomhed, vil naboejendom ikke kunne modsætte sig hævds erhvervelse alene ved at anfægte rådighedsudøvelsens manglende overensstemmelse med lovgivningen. Såfremt den faktiske rådighedsudøvelse er fyldestgørende, vil der - uanset rådighedsudøvelsens manglende lovlighed - kunne vindes ejendoms hævde. Men heraf følger ikke, at arealet fortsat kan anvendes til oplag.

En bebyggelse, der er opført i strid med byggelovens brandforskrifter, vil ikke blive lovlig efter at have eksisteret i hævdstid.

Grænseændringer som følge af hævd

Når et ulovligt forhold har eksisteret i hævdstid, vil det dog ikke kunne udelukkes, at mulighederne for håndhævelse af offentligretlige forskrifter begrænses af myndighedspassivitet (jf. KFE 1995.153, hvor naturklagenævnet i en sag vedrørende en mindre, ulovligt opført tilbygning til et sommerhus, der havde eksisteret i ca. 13 år, ikke mente, der var grundlag for håndhævelse af en fredningskendelse bl.a. under henvisning til "den forløbne tid uden påtale af det ulovlige forhold", se tilsvarende afgørelser i note 1 til den omtalte sag).

Når der - uanset den udøvede rådens ulovlighed - kan erhverves ejendomshævd, må heraf følge, at *hævden ekstingverer de bestemmelser i plan- og arealanvendelseslovgivningen, som måtte være i modstrid med de af hævds erhvervelsen følgende ændrede ejendomsforhold.*

Ejendomshævd vil derfor kunne vindes på trods af plan- og arealanvendelseslovgivningen f.s.v.a. de bestemmelser, der har betydning for ejendomsgrænsers beliggenhed. F.eks. viger landbrugspligten, såfremt en tilgrænsende beboelsesejendom vinder hævd på en del af en landbrugsejendom, ligesom bebyggelsesregulerende bestemmelser om bygningers placering til skel eller bestemmelser om mindstegrundstørrelser ikke forhindrer ejendomshævd, uanset at der herved opstår forhold i strid med disse bestemmelser.

Det er baggrunden for, at ændringer i ejendomsforholdene, der gennemføres som ejendomsberigtigelse, ikke er omfattet af udstykningskontrollen i UL § 20.

Entydig grænse

Ved ejendomshævd er det nødvendigt, at hævdsarealet kan individualiseres (jf. U 1902.559 LOHD, ang. del af fælleslod). Er der en entydig grænse i marken, vil hævdsarealet være identificeret.

Råder den hævdbende over et særskilt matrikuleret areal, vil der i forbindelse med hævds erhvervelsen alene skulle tages stilling til, om der er udøvet den for hævds erhvervelse nødvendige råden, f.s.v. grænserne i marken svarer til de registrerede grænser (er det ikke tilfældet, må grænserne fastlægges på normal måde, og det kan ikke udelukkes, at der også må tages stilling til hævd til fordel for tilgrænsende ejere).

I tilfælde af grænsehævd, hvorved en del af en ejendom er inddraget under naboejendommen, må grænserne for det hævdbundne areal fast-

lægges. Normalt vil hævdsarealet være afgrænset ved hegn i marken, som har bestået i samme tidsrum, som rådighedsøvelsen har været iværksat. I så fald må denne grænse fastlægges som ejendomsgrænse.

Når Landsretten i U 1927.1066 ØLD ikke fandt det bevist, at der var udøvet en til ejendomshævd tilstrækkelig råden over naboejendommen, uanset at rådighedsgrænsen var markeret af et plankeværk, må det skyldes, at det ikke var klart, om denne grænse havde bestået uforandret i 20 år (jf. også Dansk Tingsret, s. 429, note 40 og nedenfor).

Har grænsen i marken ikke bestået i hævdstid, fordi den først er etableret i løbet af hævdsperioden, kan grænsen fastlægges, hvis der også inden hegnet blev etableret, er rådet over arealet til hegnslinjen. Er der ikke nogen entydig grænse for hævdsarealet, eller har den ændret sig i løbet af rådighedsperioden, må den grænse fastlægges som ejendomsgrænse, som efter en nærmere undersøgelse afgrænser et areal, hvorover der er rådet i hævdstid.

Kravet om 20 års råden betyder, at der skal være rådet over arealet i denne periode. Hvis rådighedsudøvelsen er foregået således, at rådigheden i et tidsrum omfatter en del for herefter at omfatte en anden del o.s.v. eller er foretaget fremadskridende, vil der kun kunne vindes ejendomshævd over areal, hvorover der sammenlagt er rådet i 20 år.

I tilfælde, hvor grænsen for hævdsarealet vanskeligt lader sig bestemme, vil denne usikkerhed kunne afhjælpes, hvis der fastlægges en grænse, som parterne og landinspektøren er enige om repræsenterer rådighedsgrænsen.

Det kan også forekomme, at ejendomsgrænsen forskydes gradvist, f.eks. som følge af, at den ene ejer pløjer nærmere til skellet end den anden. Grænsen i marken vil derfor ikke ligge helt fast. Selv om der i så fald ikke er udøvet en råden i hævdstid over hele arealet op til den aktuelle grænse i marken, vil denne grænse alligevel kunne fastlægges som hævdsgrænse, forudsat at grænsen fremstår som ejendomsgrænsen i marken, og det drejer sig om en forskydning, der totalt set er af begrænset omfang.

Grænseændringer som følge af hævde

I almindelige berigtigelsessager giver ovenstående ikke problemer i f.t. ejerne, idet den matrikulære registrering forudsætter, at ejerne tiltræder skelerklæring. Da de heraf følgende ændringer normalt er begrænsende, er der næppe heller grund til bekymring set fra et panthaversynspunkt.

Er ejerne ikke enige, og er der tale om større forskydninger, må den grænse fastlægges, som afgrænser arealer, der som anført ovenfor har været rådet over i hævdstid.

Har rådighedsudøvelsen omfattet forskellige dele af et afgrænset areal, men har ejeren ikke udøvet nogen råden over de områder, den hævde ikke disponerede over, taler det for, at der anerkendes ejendomshævd på det samlede rådighedsareal, uden hensyn til, at tidskravet ikke ubetinget er opfyldt for hele arealet.

Er der rådet til en entydig grænse i marken, repræsenterer denne grænse ejendomsgrænsen, hvis hævde er vundet. Ejendomshævd vil derfor tilsidesætte de matrikulære grænser, og vindes uanset kvaliteten af de matrikulære oplysninger (jf. U 1952.641 ØLD, hvor Landsretten helt negligerede et anbringende om, at der ikke kan vindes hævde i strid med den matrikulære grænse, se også U 1942.32 HD). At den registrerede grænse kan fastlægges med stor nøjagtighed, har ingen betydning for en eventuel hævdeserhvervelse (se LSP.med. 1997, s. 83 f).

Den ejendomsretlige berigtigelse sker i tilfælde af grænsehævd i form af en ejendomsberigtigelse, uden at der er behov for at tinglyse særskilt adkomst på det hævdevundne areal. Omfatter hævden et særskilt areal, må adkomsten fastslås ved dom, der vil kunne lyses som adkomst, uanset om arealet gennem en arealoverførsel tillægges hævde-rens ejendom, eller der opstår en ny, særskilt ejendom.

Hævdstiden

Det grundlæggende krav for hævdeserhvervelse er, at der er udøvet råden i hævdstid. For ejendomshævd gælder, at ordinær hævde (råden i 20 år) er tilstrækkelig.

Hævdsperioden omfatter det samlede tidsrum, hvor den hævde har udøvet råden (se ovenfor), og regnes fra rådighedsudøvelsens iværksættelse til dens ophør (som følge af, at den afbrydes) eller - hvis rådighedsudøvelsen søges imødegået gennem en skelforretning (eller ved domstolene) og forudsat fortsat råden - til tidspunktet, hvor stævningen forkyndes, eller der modtages underretning om/indkaldelse til skelforretning (se dog ovenfor s. 109 om suspension og kapitel 7, s. 194).

Fastlægges skellet i en situation, hvor der er uoverensstemmelse mellem den registrerede grænse og grænsen i marken, vil ejendomshævd til grænsen i marken være udelukket, såfremt grænsen er registreret for mindre end 20 år siden. Ejendomsgrænsen er da beliggende i overensstemmelse med den registrerede grænse.

Det forhold, at skellet i denne situation fastlægges i marken i overensstemmelse med matriklens oplysninger, medfører ikke i sig selv, at den igangværende råden afbrydes - det må ske faktisk eller retligt, se nedenfor s. 128 ff. Men en skelfastlæggelse vil synliggøre forholdet, hvilket kan give anledning til, at rådighedsudøvelsen indstilles eller bringes til ophør, hvorved hævdserhvervelse vil kunne hindres.

Når rådighedsperioden skal opgøres, må der i givet fald tages stilling til betydningen af, at der i en periode ikke har været udøvet nogen råden (a), eller at rådigheden er foregået uregelmæssigt, hvad enten det skyldes subjektive eller naturlige forhold (b).

Afbrudt råden (a)

Erhvervelse af ejendomshævd forudsætter råden i mindst 20 år. Rådigheden vil normalt være udøvet som en kontinuerlig råden, men hævdserhvervelse er også mulig, selv om rådighedsudøvelsen har været afbrudt (jf. Dansk Tingsret, s. 441 og Formueretlige Emner, s. 82).

Rådighedsperioden før afbrydelsen vil således efter omstændighederne kunne medregnes i hævdstiden, hvorimod den periode, hvor der ikke har været rådet, naturligvis ikke kan medregnes.

Når det skal afgøres, om hævderens manglende råden i en periode udelukker, at rådighedsudøvelsen inden afbrydelsen kan medregnes i hævdstiden, må det tillægges betydning, om rådighedsudøvelsen indstilles som følge af ydre forhold, som hverken ejeren eller den hævden har indflydelse på, eller om afbrydelsen skyldes ejerens aktive fysiske modråden, thi kun en sådan aktiv handling bryder det indbyrdes dualistiske forhold mellem ejeren og den hævden.

Indstilles rådighedsudøvelsen som følge af ejerens modråden, vil det som udgangspunkt betyde, at rådighedsudøvelsens hævdsvirkning afbrydes (se nedenfor), medmindre det omfatter ganske kortvarige afbry-

Grænseændringer som følge af hævud

delser eller er en følge af modråden, der ikke kan antages at være udtryk for ejerråden (f.eks. sammenbrud af et dårligt vedligeholdt kreaturhegn, som medfører, at ejerens køer afgræsser et engareal, hævderen anvender til høslet).

I tilfælde, hvor den rådende blot ophører med at udøve råden i en periode, eller hvor rådighedsudøvelsen forhindres af andre årsager, vil der kunne tales en længere afbrydelse i rådigheden.

Det forhold, at ejeren opsætter hegn og anvender arealet under sin ejendom på en måde, der udelukker hævderens råden, vil betyde, at den hævdenes forudgående råden ikke kan medregnes i hævdstiden, selv om den hævden genoptager sin råden efter en kortere periode.

Undlader ejeren at imødegå den hævdenes genoptagne råden, kan man dog ikke udelukke, at en sådan passivitet kan tages som udtryk for accept af den hævdenes råden og derfor berettiget, at den forudgående rådighedsperiode medregnes i hævdstiden.

Ejendomshævud vil kunne vindes, uanset at den rådende i en længere periode har været forhindret i at lade kreaturer græsse på et engareal, der har været anvendt af et konsortium som midlertidig oplagsplads i forbindelse med et større anlægsarbejde.

Det forhold, at den hævden i en periode har undladt råden som følge af længerevarende sygdom eller bortrejse, forhindrer heller ikke, at rådighedsperioden inden afbrydelse medregnes, såfremt ejeren ikke i dette tidsrum har anvendt eller rådet over arealet.

U 1881.558 LOHD anerkendte alderstidsråden på trods af, at en vej havde været oppløjet i hhv. 1 og 3 år af rådighedsperioden, men fandt af andre grunde, at der ikke var vundet hævud på en færdselsret.

Uanset årsagen til afbrydelsen vil en langvarig periode uden hævdsråden dog udelukke, at den forudgående rådighedsudøvelse kan medregnes i hævdstiden.

Rådighedsudøvelse, der ophører som følge af ejerens påtale, kan næppe sidestilles med rådighedsophør, der skyldes, at ejeren selv iværksætter råden. En råden, der ophører, men som genoptages på trods af påtale, vil tværtimod kunne tages som udtryk for ejerens tilsyneladende accept af hævderens råden.

Det kan efter omstændighederne være vanskeligt at afgøre præcist, hvor længe rådighedsudøvelsen har været afbrudt. Nærmere undersøgelser f.eks. ved hjælp af flyfotos eller kontakt til personer, der har kendskab til de tidligere forhold, vil derfor kunne være nødvendige for at klarlægge rådighedsforholdet.

Forudsætningen for at rådighedsperioden inden en afbrydelse kan medregnes til hævdperioden er, at *den genoptagne råden i forhold til ejeren fremtræder som en videreførelse af den tidligere råden*. Heraf følger næppe, at den fortsatte råden skal have samme karakter som den tidligere udøvede råden, men rådighedsudøvelsen skal naturligvis være udøvet af den samme person(kreds), dennes repræsentanter eller successorer.

For overhovedet at kunne tale om afbrydelse skal det være muligt at konstatere, at den hævdende har indstillet rådighedsudøvelsen. Hvor store "huller" der kan accepteres i rådighedsudøvelsen, afhænger af de konkrete omstændigheder: hvilken råden der udøves, årsagen til at rådigheden er afbrudt, hvilken modråden ejeren har iværksat m.v. Er den udøvede råden ekstensiv, vil det være vanskeligere at vurdere, om der er tale om afbrydelse, eller om der blot er tale om en variation i den udøvede råden, som ligger inden for, hvad der rummes i begrebet "den på stedet naturlige ejerråden", hvilket taler for at acceptere længevarende afbrydelser end ved mere intensiv råden.

Hvis den udøvede råden har mange huller eller er udøvet periodisk, vil det kunne udelukke, at der erhverves ejendomshævd, men forhindrer ikke, at rådighedsudøvelsen vil kunne være tilstrækkelig til erhvervelse af servituthævd (hvis et areal i vinterhalvåret er anvendt til oplagsplads f.eks. for sejlåde, vil en sådan anvendelse i hævdstid kunne føre til, at rettelserhvervelsen omfatter ret til fortsat at benytte arealet som oplagsplads for både).

Kommer det areal, rådigheden omfatter i en periode i den hævdendes eje, eller udøves rådigheden i henhold til aftale med ejeren, suspenderes hævdsvirkningen (jf. U 1880.659 LOHD, som anerkendte færdsejersret på en jordstrimmel, uanset at den hævdende i et par år lejede den pgl. jordstrimmel, og U 1926.532 VLD, der anerkendte

Grænseændringer som følge af hævд

alderstidshævд på ret til færdsel, selv om den angik en vej, som på en strækning førte over en englod, der i en periode på 13 år havde tilhørt den hævдende).

I forhold til en ny ejer, der ikke har kendskab til de tidligere forhold, vil rådighedsudøvelsen ikke nødvendigvis fremstå som en fortsættelse af den tidligere råden. Men også i disse tilfælde må forholdet bedømmes som en afbrudt råden, da køber, medmindre andet konkret bør lægges til grund, indtræder i sælgeres retsstilling. Efter omstændighederne vil det dog kunne berettigе, at køber gør mangelskrav gældende overfor sælger (se ovenfor s. 84).

Om købers mulighed for i h.t. TL § 26 at imødegå en genoptaget rådighedsudøvelse, se ovenfor s. 89 ff.

Uregelmæssig råden (b)

Har rådighedsudøvelsen været foretaget uregelmæssigt eller periodisk, udelukker det i sig selv ikke, at der vindes hævд, forudsat at en sådan rådighedsudøvelse kan karakteriseres som den på stedet naturlige ejer-råden. Under normale omstændigheder vil en rådighedsudøvelse, med mange perioder, hvor den hævдende ikke udøver råden, dog få karakter af begrænset råden, der vil kunne berettigе servituthævд.

Til erhvervelse af hævд må der i disse tilfælde - afhængig af rådighedsperiodernes længde og disses uregelmæssighed - efter omstændighederne forlanges råden i alderstid (jf. U 1915.88 LOHD, der accepterer mulighed for hævдserhvervelse på ret til anbringelse af roekule om vinteren). U 1921.447 HD fandt ikke, at der, ved i alderstid at have udøvet sporadisk færdsel i forbindelse med fiskeri fra stranden, var erhvervet ret til ubegrænset færdsel. Der må dog kunne vindes hævд på ret til færdsel i forbindelse med fiskeri, hvilket Landsretten da også anerkendte.

Har en virksomhed af og til i tilfælde af overproduktion/svigtende afsætning anvendt en nedlagt grusgrav, der henligger som en ubenyttet del af naboejendommen til vareoplag, vil der herved ikke kunne erhverves ejendomsret, men gennem råden i hævдstid erhverves en servitutret, der berettigе fortsat uregelmæssig henstilling af produkter.

Dobbelthævд

Såfremt der ved siden af et areal, hvorover en hævдende udøver en naturlig ejerråden, af en anden hævдende udøves en begrænset råden, vil det ikke udelukke hævдserhvervelse for de rådende, der vil kunne er-

hverve h.h.v. ejendomshævd og servituthævd, såfremt den udøvede begrænsede råden er udøvet i hævdstid. Men anerkendelse af den begrænsede råden er et domstolsanliggende.

Har flere udøvet en naturlig ejerråden over et areal i hævdstid uden at ejeren har rådet, kan der erhverves individuel ejendomsret, såfremt rådighedsudøvelsen har omfattet særskilte arealer. Er det ikke tilfældet, vil der kunne vindes kollektiv hævd (se ovenfor s. 111 ff). Adkomsten må søges anerkendt gennem et civilt søgsmål ved domstolene, og dommen kan herefter lyses som adkomst for de rådende, der således erhverver kollektiv ejendomsret.

Hævdsfrigørelse

Utinglyste rettigheder kan i h.t. TL § 1 fortrænges af retsforfølgende kreditorer og omsætningserhververe i god tro. Rettigheder, der er vundet ved hævd, vil normalt ikke være tinglyst. Men hævdvundne rettigheder opnår beskyttelse uanset den manglende tinglysning. Af TL § 26, stk. 1 fremgår nemlig, at en erhververs mulighed for at ek스팅vere hævd i h.t. TL regler er begrænset til 2 år efter købet.

Det betyder, at der ved hævd ikke kun erhverves en ret, der svarer til den udøvede råden, men at der yderligere erhverves en retsbeskyttelse svarende til tinglysning - bortset fra den 2-årsperiode, hvor omsætningserhververe har mulighed for at imødegå den utinglyste hævd.

Hvis en lodsejer i forbindelse med en skelforretning påberåber sig TL § 26, stk. 1 med henblik på hævdsfrigørelse (jf. TL § 1), må man være opmærksom på, at alene domstolene har mulighed for at afgøre, om betingelserne for at fortrænge hævd ifølge denne bestemmelse er opfyldt (se også kapitel 7, s. 184 ff).

Forudsætningen for, at en erhverver kan imødegå hævd efter reglerne i TL § 26, stk. 1, er dog, at erhververen ikke har kendskab til den vundne hævd, eller at ukendskabet ikke skyldes grov uagtsomhed (jf. TL § 5). Praksis viser dog, at det er vanskeligt for en ny ejer at påberåbe sig TL § 26, stk. 1 med henblik på at fortrænge en utinglyst ejendomshævd, der er vundet mod ejendommen, og herved få adkomst på den - større - matrikulære ejendom, ikke på ejendommen til grænserne i marken (se ovenfor s. 88 ff).

Grænseændringer som følge af hævд

En lodsejer bør derfor ikke stilles i udsigt, at der er mulighed for at frigøre sig fra hævden. Tværtimod bør man præcisere bestemmelsens begrænsninger.

Konstateres der uoverensstemmelse mellem de registrerede grænser og forholdene i marken, medfører det ubetinget, at ejendomsgrænsen ikke kan fastlægges, før de respektive lodsejere har været inddraget (jf. bestemmelsen i BMA § 4, stk. 2). Det må da vurderes, om der kan være vundet hævд, og er det tilfældet, kan den i matriklen registrerede grænse ikke fastlægges som ejendomsgrænse alene under henvisning til, at den ejendom, hvorimod hævden er vundet, nyligt har skiftet ejer.

Hævдsafbrydelse

Såfremt ejeren af en ejendom bliver opmærksom på, at andenmand udøver råden over hele eller dele af ejendommen, vil det normalt udløse bestræbelser på at imødegå denne råden. Da det ofte drejer sig om en råden, der udøves af en nabo, vil det normale formentlig være, at ejeren mundtligt eller skriftligt anmoder om, at rådighedsudøvelsen indstilles. Det er imidlertid væsentligt at være opmærksom på, at indsigelse kun under ganske særlige omstændigheder er tilstrækkelig til at afbryde rådighedens hævдsvirkning (se nedenfor).

Det er nødvendigt enten at forhindre fortsat råden ved at imødegå den fysisk, eller ved at rekvirere en skelforretning. Kravene til ejerens imødegåelse er således store, og kan tilmed være bekostelige.

Forsøges rådigheden imødegået gennem fysisk modråden, er det ikke tilstrækkeligt bare at markere skellet ved pæle eller ved at opsætte hegn, hvis det ikke bringer rådighedsudøvelsen til ophør (hvad enten det skyldes, at hegnet omgås eller fjernes på en strækning, jf. U 1992.887 VLD, hvor rådighedsudøvelsen fortsatte, uanset at ejeren plantede træer i den matrikulære grænse; se også U 1872.779 HD, hvor modråden i form af anbringelse af fiskeredskaber i en periode, som blev imødegået af den hævдende ikke kunne afbryde hævд).

Hvis ejeren selv påbegynder en rådighedsudøvelse, der må karakteriseres som den naturlige ejerråden, vil det også være tilstrækkeligt til at forhindre ejendomshævд, men det vil ikke nødvendigvis hindre, at den

rådende opnår hævd på ret til fortsat råden (servituthævd, se ovenfor s. 102 ff). Fysisk håndhævelse vil være uberettiget, hvis det efterfølgende viser sig, at der er vundet hævd, og kan i givet fald udløse et erstatningskrav, hvis den hævdbende herved lider tab. Både denne risiko og nabohensyn vil normalt betinge, at rådigheden forsøges imødegået gennem indsigelse og om fornødent gennem en skelforretning (se om virkningen af indsigelse ovenfor s. 109).

Er der vundet ejendomshævd, vil det kræve 20 års modråden for at generhverve ejendomsretten (jf. vedr. servituthævd U 1883.592 HD, der angik fiskeretten i et vandløb).

Normalt rekvireres en skelforretning næppe eksplicit for at imødegå en igangværende råden, men mere uspecificeret: blot for at få skellet fastlagt. Spørgsmålet om, hvornår rådighedsvirkningen afbrydes, behandles straks nedenfor.

Ved hævdsafbrydelse gennem sagsanlæg ved domstolene (f.eks. i forbindelse med servituthævd), anses rådighedsvirkningen for afbrudt på det tidspunkt, hvor stævningen forkyndes for den hævdbende, idet sagsanlæg ikke i sig selv indebærer, at den hævdbende får kendskab til ejers påståede ret (jf. RPL §§ 348 og 350, Dansk tingsret, s. 470, se dog Bernhard Gomard, Civilprocessen, 4. udg., Kbv. 1994, s. 167, som mener, at DL 5-5-4 ikke giver holdepunkter for, at tidspunktet for hævdsafbrydelse ikke skal regnes fra sagens anlæg). Tilsvarende må det antages, at afbrydelsestidspunktet først kan regnes fra det tidspunkt, hvor den hævdbende får kendskab til skelforretningen, hvilket efter reglerne senest er på det tidspunkt, hvor den hævdbende indkaldes til åstedsmøde.

Når retsvirkningen for sagsanlæg ved domstolene regnes fra stævningstidspunktet, skyldes det, at stævningen indeholder oplysning om den nedlagte påstand (jf. RPL § 348, stk. 2). Hvis skelforretningen eksplicit rekvireres med henblik på at imødegå en igangværende naboråden, bør der, særligt hvis hævdsperioden nærmer sig sit udløb, straks efter rekvireringen ved rekommanderet brev gives naboen underretning om, at en skelforretning er rekvireret med henblik på at afbryde en igangværende hævdsråden.

Indsigelse vil være tilstrækkelig til at afbryde hævdsvirkningen i de særlige tilfælde, hvor en godtroende erhverver i h.t. TL § 26, stk. 1

Grænseændringer som følge af hævд

indenfor 2 år efter købet påtaler andenmands utinglyste hævд (sråden). Selv om udenretlig påtale er fyldestgørende, vil det af bevismæssige hensyn være hensigtsmæssigt, at indsigelse fremsættes skriftligt. Som omtalt foran er muligheden for at imødegå den utinglyste hævд på grundlag af denne bestemmelse dog ringe i praksis.

Hvem tager stilling til hævд?

Forandringer i ejendomsforholdene mellem naboejendomme som følge af hævд (og naturlige ændringer) kan registreres efter reglerne om ejendomsberigtigelse (jf. UL § 9 og BMA, kapitel 7). Forudsætningen for at gennemføre en sådan berigtigelse er, at ejerne er enige om, at den grænse, der ønskes registreret, udgør ejendomsgrænsen mellem ejendommene, hvilket igen forudsætter, at ejeren anerkender, at naboen har vundet hævд.

Er ejerne af to tilgrænsende ejendomme derimod uenige om skellets beliggenhed, herunder om der er vundet (grænse)hævд, følger det af UL § 38, at det er nødvendigt at gennemføre en skelforretning. Først når skellet er søgt fastlagt herigennem, vil domstolene kunne tage stilling til problemet (se nærmere kapitel 7, s. 183 ff).

Ejendomsret kan tilkendes ved ejendomsdom efter RPL § 476. Men hvilke adkomstspørgsmål kan behandles efter reglerne i RPL? Af § 476, stk. 1 fremgår, at ejendomsdom forudsætter forudgående offentlig indkaldelse, som gennemføres efter regler i § 3-7 og § 8, stk. 1 i lov om mortifikation af værdipapirer (lbgk. no. 639 af 16. september 1986). Herved tilstræbes, at personer, som ønsker at anfægte den påberåbte ejendomsret, får mulighed for at gøre indsigelse. Ejendomsdom anvendes derfor for at fastslå ejendomsretten i situationer, hvor en person mener at være ejer, men ikke kan dokumentere sin adkomst (se også LSP 1969, s. 257). Derimod må uenighed eller tvivl om forståelse af en overdragelsesaftale, der er indgået mellem to ejere, forelægges domstolene til bedømmelse i form af et civilt søgsmål.

Der vil også ved ejendomsberigtigelse kunne tages stilling til hævд på en hel ejendom, der har været inddraget under naboejendommen i hævдstid, jf. BMA § 17, stk. 3, idet den matrikulære registrering af tinglysningstekniske årsager dog forudsætter, at den pågældende ejendom er ubehæftet.

U 1902.559 LOHD angik en særskilt del af en fælleslod, som omfattede to udlagte andele af fællesloden, hvor ejerforholdet kun fremgik af den matrikulære sag (adkomst dog ikke anerkendt, da hævdsbetingelserne ikke fandtes opfyldt).

I U 1947.146 VLD tilkendtes ved ejendomsdom ejendomsret til den, der ved opfyldning havde skabt en ø i en sø.

I U 1937.1122 ØLD fandtes der ikke grundlag for ved ejendomsdom at afhjælpe den formelle adkomstmangel, som bestod i, at et matr.nr. ikke var nævnt i et overdragelsesdokument.

Af U 1966.893 ØLK fremgår, at ejendomsretten til et oprødeareal ved ejendomsdom blev tilkendt ejerne af en række kystejendomme, ligeledes U 1969.11 HD. På grundlag af bestemmelsen i den tidligere UL § 36 (som svarer til den gældende bestemmelse i UL § 38), skal sagen behandles som en skel(sætnings)forretning, medmindre - som tilfældet var i den sidstnævnte sag - andenmand (in casu kommunen) påberåber sig ejendomsretten til oprødearealet.

U 1920.574 HD og 1938.545 HD tog begge stilling til, om en konkret overdragelse omfattede den matrikulære ejendom eller ejendommen til påviste grænser i marken.

Forudsætningen for at domstolene vil imødekomme en begæring om indkaldelse til ejendomsdom er, at det sandsynliggøres, at den pågældende har ejendomsret, hvorfor begæring må vedlægges materiale i dette øjemed.

U 1960.450 VLK fandt det ikke sandsynliggjort, at kommunen var den rette ejer til nogle fællesjorder i kommunen, hvorfor der ikke var grundlag for indkaldelse til ejendomsdom (se dog nu reglen i UL § 46), se tilsvarende U 1982.956 ØLK.

U 1974.773 BD fandt ikke, at det forhold, at en tidligere interessent - og efter dennes død, sønnen - i en længere årrække havde betalt ejendomsskat, kunne anses for tilstrækkelig dokumentation for ejendomsret over en ejendom, da den ifølge tingbogen tilhørte et interessentskab, og da den tidligere interessent ifølge Handelsregistret var udtrådt af firmaet.

U 1997.1401 VLK, hvor ekstensiv råden over "fælles sandgrav" ikke gav grundlag for, at parterne - uanset fredningens begrænsninger - ville kunne anses som ejere.

Som det fremgår af RPL § 476, stk. 1, vedrører bestemmelsen ejendomsretten til "en fast ejendom". Denne formulering udelukker næppe, at der også ved ejendomsdom kan tages stilling til adkomsten til et areal, der udgør en særskilt del af en samlet fast ejendom eller af et umatrikuleret areal. Først når adkomsten er fastslået, vil der være grundlag for, at der efterfølgende gennemføres matrikulære forandringer, som medfører, at arealet registreres som en samlet fast ejendom.

Grænseændringer som følge af hævde

Ejendommen skal kunne defineres som en fysisk enhed (typisk et grundstykke med påstående bebyggelse). Det klassiske anvendelsesområde er de tilfælde, hvor adkomsten til den pågældende ejendom ikke tidligere er fastslået, og hvor formålet er at få tinglyst adkomst til ejendommen første gang (f.eks. et inddraget gadejordsareal). Men bestemmelsen vil også kunne anvendes, hvis der begæres ejendomsdom på en ejendom, hvortil der findes en (tinglyst) adkomsthaver, hvad enten det drejer sig om en hel samlet fast ejendom eller en del heraf, f.eks. en særskilt afgrænset lod eller en del af et matr.nr., som er taget i særskilt besiddelse (se nærmere nedenfor om de tilfælde, hvor et sådant areal er taget i besiddelse af en naboejer).

Hvis der begæres ejendomsdom på en ejendomsretlig enhed, som ikke udgør en hel, samlet fast ejendom eller en umatrikuleret ejendom, kan adkomst først tinglyses, når den pågældende ejendom er blevet matrikulært identificeret og registreret. Den matrikulære registrering forudsætter enten anerkendelse fra ejerne eller dom, der også tager stilling til grænserne. Den matrikulære registrering vil derfor ikke kunne gennemføres, inden der indkaldes til ejendomsdom, hvorfor ejendommen må beskrives med angivelse af dens art, delnummer, beliggenhed og grænser, således som de evt. kan være fastlagt af en landinspektør på (det måleblad (som senere indgår i den matrikulære sag)).

Når arealet har opnået denne status, vil dommen kunne tinglyses som adkomst (jf. UL § 23 og BUK § 1). Angår sagen et sådant delareal, er det nødvendigt, at grænserne fastlægges.

UL § 38 - der foreskriver at spørgsmål om skels beliggenhed skal fastlægges ved skelforretning, før domstole kan involveres - er ikke til hinder for, at der i dommen også tages stilling til grænserne for et sådant areal (jf. kapitel 7 og UL.kom., s. 239), blot må det anbefales, at grænserne fastlægges af en landinspektør for herved at sikre en entydig beskrivelse af grænserne.

Arbejdsdelingen mellem de forskellige konfliktløsningsprocedurer kan oversigtligt sammenfattes således, at det eneste adkomstspørgsmål, der kan tages stilling til ved en skelforretning, er, om ejeren af en (nabo-)ejendom har vundet ejendomshævd (grænsehævd). Derimod må andre adkomstspørgsmål (herunder hævde på en særskilt, hel ejendom eller et særskilt afgrænset areal) afgøres ved ejendomsdom.

Endelig må tvistigheder om forståelse af en indgået overdragelsesaftale behandles gennem et civilt søgsmål ved domstolene.

Hvis det ved dom fastslås, at en anden grænse end den matrikulære grænse udgør den rette ejendomsgrænse, vil dommen kun kunne lyses som adkomst, såfremt de heraf følgende matrikulære forandringer er blevet foretaget. Kun hvis grænsen er forandret som følge af hævvd, vil den matrikulære registrering, som dommen nødvendiggør, kunne ske efter reglerne om ejendomsberigtigelse. I andre tilfælde må forandringen ske som arealoverførsel, evt. udstykning.

Det primære ved en skelforretning er at få afklaret, *hvad* der ejes - idet skelforretning forudsætter, at det er afklaret, hvem der er part. I sager, der skal afgøres ved ejendomsdom, er det primære derimod at få afklaret, *hvem* der ejer, men i den forbindelse kan der også tages stilling til, hvad der ejes (altså til grænserne).

Hvem tager stilling til hvilke adkomstspørgsmål?

<i>Konfliktløs- ningsorgan</i>	<i>Skelfor- retning</i>	<i>Ejendomsdom</i>	<i>Civilt søgsmål</i>
<i>Hvad kan der tages stilling til?</i>	Grænse- hævvd	Hævvd på særskilte ejendomme eller arealer	Fortolkning af aftaler om over- dragelse

I praksis vil det kunne vise sig, at en rekvisition på en skelforretning, der ønskes gennemført, fordi der er uenighed om skellet, indeholder problemstillinger, der ikke kan tages stilling til ved skelforretningen. Sagen må da hæves eller udsættes, indtil det pågældende spørgsmål er afgjort af domstolene.

Grænseændringer som følge af naturlige forandringer

Labile grænser betegner ejendomsgrænser, hvis beliggenhed ændres, når grænsen i marken forandres som følge af naturlige forskydninger af grænserne. Det omfatter skel i vandløb, mod søer i særskilt eje eller

Grænseændringer som følge af naturlige forandringer

mod søterritoriet (se uddybende om labile grænser og om skels beliggenhed som følge af naturlige ændringer, kapitel 2, s. 26 ff).

I modsætning til faste skel er det ikke matriklens registrering, der har præference, når labile grænser skal fastlægges, men derimod forholdene i marken, der på ethvert tidspunkt udgør ejendomsgrænsen. Den matrikulære registrering af den konstaterede ændring foretages derfor også som ejendomsberigtigelse, jf. BMA § 20, men kan - i modsætning til ændringer, der skyldes hævd - gennemføres, uanset hvor længe de faktiske forhold har bestået i marken.

F.s.v. at der i forbindelse med registrering af skel i tilvækstarealer skal fastlægges skel mellem naboejendomme, stilles der heller ingen krav til hegnets alder, idet skellet da skal fastlægges efter nærhedsprincippet. Forudsætningen for at fravige dette princip er, at grænserne har bestået i mindst 20 år, eller at ejerne er enige om, at en afvigende grænse er eller skal registreres som skel.

Uoverensstemmelse som følge af unøjagtigheder og fejl

Også i tilfælde hvor grænsen i marken er uforandret, vil der kunne konstateres afvigelse mellem de faktiske og de registrerede grænser. Det kan være en følge af unøjagtigheder i den matrikulære registrering, typisk i form af begrænset kvalitet af måloplysninger eller som følge af, at der er indre modsætning mellem matriklens oplysninger til skellet, men kan også være en følge af, at der begået fejl (ii).

Er der tale om uoverensstemmelse, må der tages stilling til, om uoverensstemmelsen har en sådan størrelse, at det må/kan betinge en ændring af matriklens registrering (i).

Arealets økonomiske værdi/anvendelsesmuligheder kan også have betydning, når der skal tages stilling til, om en uoverensstemmelse skal afklares, idet selv mindre afvigelser kan have betydning for udnyttelsen (f.eks. i forbindelse med byggeri på en ejendom) - hvilket betyder, at der - afhængig af arealets beliggenhed - indgår en relativ dimension i vurderingen af uoverensstemmelsen. Følgen heraf bliver, at forskelle, som i nogle situationer må anses for at være acceptable, i andre tilfælde betragtes som uoverensstemmelser, der giver anledning til en rettelse (af matriklens skel eller grænsen i marken).

Vurdering af uoverensstemmelser (i)

Konstateres der afvigelser mellem beliggenheden af grænse i marken og den registrerede grænse, må der principielt *tages stilling til alle afvi-*

geler, der ligger ud over definitions- og målingsnøjagtigheden. Men der findes ikke - og det er næppe muligt at opstille - faste grænseværdier for, hvornår forskellene bliver uacceptable. I stedet må der lægges mere generelle principper til grund for den konkrete bedømmelse af uoverensstemmelsen.

Konstateres der uoverensstemmelse, vil man på grundlag af måloplysningerne ofte kunne afgøre, om grænsen i marken er ændret. Men er der ingen eller dårlige mål til skellet, må vurderingen foretages på grundlag af matrikelkortet. I disse situationer kan det ofte være vanskeligt at afgøre, om uoverensstemmelsen skyldes, at grænsen er ændret i marken eller fremkommer som følge af unøjagtigheder i kortet eller fejl.

Ofte vil man på grundlag af de konkrete forhold få et indicium for, hvad der er det originale. Er skellet markeret ved et dige eller på anden måde fremtræder som stabilt i marken, tyder det på unøjagtigheder i den matrikulære registrering. Er skellet lige på kortet, mens det knækker i marken, må man gå ud fra, at de oprindelige ejendomsforhold fremgår af kortet (skellet er ændret i marken). Er skellet lige både på kortet og i marken (men altså med forskellig beliggenhed/retning), kan man på dette grundlag ikke uden videre gå ud fra, at grænsen er ændret i marken. Såfremt det vurderes, at grænsen i marken er den oprindelige, må uoverensstemmelsen formodes at skyldes unøjagtigheder i kortet (kortfejl, se nedenfor s. 144 f).

Uoverensstemmelser mellem den registrerede grænse og forholdene i marken kan også skyldes, at hegnet er sat/rejst uden for den registrerede grænse. Er der i 20 år rådet til denne grænse, vil det kunne føre til hævds erhvervelse.

Er der ingen grænse i marken, må matriklens skel fastholdes som ejendomsgrænse, medmindre der foreligger oplysninger - f.eks. i form af luftfotos - der dokumenterer, at skellet tidligere har haft en anden beliggenhed (f.eks. kan fjernelse af hegnet være anledning til, at skellet ønskes fastlagt).

Er grænsen uskarp, vil der ikke være grundlag for at tilsidesætte matriklens oplysninger, så længe den registrerede grænse ligger inden for det område, der henligger som en del af hverken den ene eller den

Uoverensstemmelse som følge af unøjagtigheder og fejl

anden ejendom, eller som man kan kalde "grænsezonen".

Er skellet mere markeret i form af en grænse med en vis fysisk - evt. varierende - bredde, vil der normalt heller ikke være grundlag for at tilsidesætte matriklens skel, såfremt den registrerede skellinje ligger inden for det areal, der fysisk udgør hegnet i marken. Det gælder også, selv om den matrikulære grænse oprindeligt er fastlagt i midten af det fysiske hegnsareal, men ikke mere følger den nuværende grænses midtlinje.

Hvilke afvigelser kan i givet fald accepteres, hvis der konstateres uoverensstemmelser? Er der med andre ord en nedre grænse for størrelsen af den uoverensstemmelse, som kan danne grundlag for, at matriklens registrering ændres? Formelt er der ikke. Enhver signifikant ændring *kan* berettige en rettelse af matriklens registrering. Omkostningerne herved vil dog i almindelighed medføre, at lodsejeren ikke har interesse i at betale for ændringer af bagatelkarakter.

Om ændringen er signifikant afhænger af en konkret vurdering af forholdene i marken (hegnets udseende) og matriklens oplysninger (målnes kvalitet). Tydelige hegn og gode mål betyder en mindre "afvigelsestolerance" end hvis skellet er uskarpt, og der kun er utilstrækkelige måloplysninger til rådighed.

Rettelse er i øvrigt kun nødvendig, hvis skellet afmærkes, eller hvis skellets korrekte beliggenhed har betydning for det pågældende arbejde (f.eks. for lovligheden af et byggeri).

Antag således, at der i et eksisterende skel indskydes et sideskel som følge af udstykning på en ejendom. Ved undersøgelsen af forholdet i marken konstateres, at den hæk, der er placeret i skellet mod ejendommen, i den modsatte ende afviger 40 cm fra den registrerede grænse. Grænsen i marken forudsættes at udgøre ejendomsgrænsen. På det sted, hvor treskelspunktet placeres, afviger hækken kun 10 cm fra det registrerede skel. Skal man da angive treskelspunktet (sideskelpunktet) med en beliggenhed i det registrerede skel eller i midten af hækken? Selv om en afvigelse på 10 cm under normale omstændigheder ikke nødvendiggør en rettelse af matriklens registrering, kan det nye skelpunkt ikke angives med en placering, der svarer til det registrerede skel, fordi den konstaterede uoverensstemmelse vedrører et skel, hvis beliggenhed i marken i øvrigt afviger væsentligt fra matriklens registrering. Punktet må derfor placeres i overensstemmelse med det fysiske hegn, og matriklens registrering må bringes i overensstemmelse hermed.

Forholdet er mere tvivlsomt, såfremt det i forbindelse med en bygningsafsætning kon-

stateres, at en hæk - defineret ved hækplanternes placering - i den ene ende af et eksisterende skel afviger 10 cm fra det registrerede skelpunkt, hvis beliggenhed svarer til placeringen af et tildækket skelmærke, som genfindes, eller afviger fra den beliggenhed, som fremgår af en nyere måling. Uoverensstemmelsen er her nede på en størrelse, der svarer til målingsnøjagtigheden, hvilket berettiger, at det registrerede skel fastholdes. Det er derfor ikke nødvendigt at forholde sig til en sådan uoverensstemmelse, medmindre det er nødvendigt f.eks. af hensyn til overholdelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser. Ændres matriklens registrering ikke, må bygningsafsætningen foretages således, at der tages hensyn til det konstaterede "slør" i skellets fastlæggelse.

Vejledende kan man hævde, at målingen bør være så nøjagtig og grænserne fastlagt så præcist, at det areal, der beregnes efter mål for den udstykkede parcel, kan garanteres. En afvigelse på 10 cm påvirker arealstørrelsen med 1 m², såfremt længden af det afvigende skel er 20 m. Med denne tilgang vil man derfor i de fleste situationer være nødsaget til at rette matriklens registrering, hvis det areal, der beregnes på grundlag af målene, skal svare til arealets faktiske størrelse. Det må dog bemærkes, at der ikke i det matrikulære regelsæt er opstillet et sådant krav, der sammenkobler målingsnøjagtigheden og det forhold, at arealer opgives i m².

De opmålingsinstrumenter og -metoder, der anvendes i dag, fører generelt til en stor nøjagtighed i skelpunktskoordinaterne.

Som det fremgår af det ovenstående, kan der ikke udledes noget ubetinget krav om, at signifikante afvigelser skal rettes. Om det er nødvendigt, afhænger af de konkrete omstændigheder, som kan medføre, at en skelrettelse er nødvendig som følge af de matrikulære forandrings karakter og omfang og den måde, hvorpå sagen tilrettelægges, eller følger af BMA's krav til tilrettelæggelsen af den matrikulære sag.

Indre modsætninger i de registrerede oplysninger (ii)

Selv om skellet er uforandret i marken, vil man alligevel kunne komme ud for, at der ikke er overensstemmelse med de registrerede oplysninger om skellet.

Matriklens oplysninger om skels beliggenhed er dels matrikelkortets udvisende, dels de data til skelpunkterne, som fremgår af måloplysninger til skelpunktet. Uoverensstemmelser i forhold til afmærkningen i marken (eller i forhold til det uforandrede skel) kan kun forklares med fejl eller unøjagtigheder, der kan have forskellig karakter: være en følge af uoverensstemmelse mellem flere foreliggende mål til skellet (a), skyldes uoverensstemmelse mellem mål og matrikelkort (b), uo-

Uoverensstemmelse som følge af unøjagtigheder og fejl

uoverensstemmelse mellem mål og afmærkning (hvad enten det skyldes forkert afmærkning eller fejl i målingen (c), eller fremstå som kortfejl (d).

Ud over at man i den konkrete situation skal klarlægge årsagen til uoverensstemmelsen (hvilket kan være vanskeligt), må der tages stilling til, om - og hvordan - uoverensstemmelsen skal afhjælpes.

Uoverensstemmelse mellem mål (a)

I forbindelse med arealafståelser m.v. kan der gennem tiderne være foretaget flere matrikulære forandringer på en ejendom, og i den forbindelse være foretaget opmåling omfattende forskellige områder. Det indebærer, at der kan være flere måledata til et skelpunkt, udført i forskellige opmålingssystemer (lokale koordinatsystemer), som vil kunne forhindre, at målingerne direkte kan sammenholdes, og som ikke nødvendigvis angiver punktets beliggenhed sammenfaldende. I så fald er der indre uoverensstemmelse i matriklens registrering. Når skellet fastlægges, er det nødvendigt at forholde sig til en sådan uoverensstemmelse.

Er skellet afmærket eller skarpt defineret, er problemet mindre. I så fald fastholdes den måling, der svarer til de faktiske forhold, medmindre det må antages, at grænsen i marken er forandret. Er skellet blindt, eller er der kun en uskarp grænse i marken, vil det p.g. af de ikke korresponderende mål være vanskeligt at fastlægge skellet alene på dette grundlag. I disse situationer er det velbegrundet at inddrage ejerne i forbindelse med skelfastlæggelsen (jf. nedenfor s. 156 f).

Ejerne vil næppe kunne bidrage ved afgørelsen af, hvilken måling der repræsenterer den rette ejendomsgrænse, og skal ikke involveres i vurderingen heraf, men de kan måske give andre oplysninger af betydning f.eks. om placeringen af tidligere hegn. Videre er det tænkeligt, at der kan opnås tilslutning til fastlæggelse af en grænse, der svarer til én af målingerne, eller evt. opnås enighed om en grænse med en anden beliggenhed.

Opnås der da enighed om et skel, der harmonerer med den beliggenhed, som skellet har ifølge foreliggende mål, kan skellet fastlægges som ejendomsgrænse, uden at det giver anledning til matrikulære for-

andringer. Anvendelsen af ordet "harmonerer" sigter til, at nøjagtigheden i de foreliggende mål kan være så begrænset, at skellet kun kan fastlægges meget groft ud fra måloplysningerne. I så fald er der også en tilsvarende større frihed, når skellet skal fastlægges, idet fastlæggelsen jo ikke kan ske bedre, end det foreliggende materiale og de konkrete forhold betinger.

Bliver ejerne derimod enige om en grænse, der ikke svarer til målene, må denne grænse registreres gennem en egentlig matrikulær sag.

Er der ingen eller uanvendelige måloplysninger, og er grænsen i marken uforandret, bør grænsen i marken om muligt søges fastlagt med en geometri, der svarer til skellet på matrikelkortet (fastholde lige skel og knæpunkters beliggenhed). Men da skelfastlæggelsen i disse situationen blot omfatter en registrering af uforandrede ejendomsforhold, vil målingen til skellet alene indebære en bedre registrering af skellet i matriklen. Hvis det uforandrede skel fastlægges med en anden beliggenhed end vist matrikelkortet, vil kortet kunne rettes på grundlag af en teknisk ændring, ligesom målingen vil kunne danne grundlag for en rettelse af matrikelkortet, som ikke kun omfatter de pågældende skel, men - afhængig af målingens omfang og beskaffenhed - også vil kunne være grundlag for en tilpasning eller opretning af matrikelkortets skelbillede (se nærmere nedenfor s. 144 f).

Kravene til den matrikulære måling er øget gennem tiden, ligesom opmålingsmetoder og -instrumenter er blevet forbedret (se kapitel 3, s. 47 ff). Det er baggrunden for, at man som udgangspunkt må gå ud fra, at nye mål har præference frem for ældre, således at den nyere måling repræsenterer skellet.

Har måloplysningerne samme kvalitet, og er der ikke andre forhold, der peger på den ene måling, kan man vælge frit. Men opnås der enighed om - eller fremkommer der oplysninger, der peger på den ene måling - må det tillægges vægt.

Uoverensstemmelse mellem måling og kort (b)

Skel, der opstår ved matrikulære forandringer, blev tidligere indlagt på matrikelkortet i forhold til eksisterende skelpunkter på grundlag af en opmåling, der foruden de nye skelpunkter omfattede mål til eksisterende skel. Det skete enten ved, at målingen blev brugt direkte til indlægningen på matrikelkortet, eller på grundlag af en konstruktion i matrikelkortets målforhold, som blev tilpasset kortets skelbillede, hvilket

Uoverensstemmelse som følge af unøjagtigheder og fejl

ofte medførte forvanskninger af skellets geometri.

På digitale kort foretages indlægningen på grundlag af skelpunktskoordinater i tilfælde, hvor målingen foreligger i samme referencenet som matrikelkortet. Skelpunkterne vises da med kreds. Matrikelkortets skelbillede justeres herefter i forhold til det nye skel (kortforbedring).

Det forhold, at målingen er grundlaget for indlægningen af nye og ændrede skel på matrikelkortet, vil normalt betinge, at der - bortset fra den ovenfor omtalte forvanskning - vil være overensstemmelse mellem måling og kort. Er der begået fejl i forbindelse med målebladets konstruktion, vil en sådan fejl dog blive overført til matrikelkortet, hvis målebladet har dannet grundlag for skellenes indlægning på kortet, og der vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellem den på målebladet anførte måling og matrikelkortet. Mindre fejl kan være vanskelige at afsløre p.g.a. matrikelkortets unøjagtigheder, men i den udstrækning, det er muligt, vil kortet kunne rettes gennem en teknisk ændring.

Foreligger der en uoverensstemmelse mellem mål og kort, og skyldes uoverensstemmelsen ikke målefejl, må målingen i almindelighed gives præference frem for matrikelkortet, da det må formodes, at målingen oprindeligt er udført til de punkter, der udgør skellet.

Uoverensstemmelse mellem mål og afmærkning (c)

Hvis der ikke er overensstemmelse mellem registrerede mål til et skelpunkt og punktets afmærkning i marken, kan forholdet skyldes, at de eksisterende mål til skelpunktet er af ringe kvalitet som følge af den anvendte opmålingsmetode eller fejl/unøjagtigheder ved opmålingen. Målingen kan da uden videre tilsidesættes, således at afmærkningen fastholdes som det rette skelpunkt.

Men uoverensstemmelsen kan også skyldes målefejl eller fejl i forbindelse med afmærkningen (eventuelt fordi skelmærket senere er blevet flyttet).

Uanset om der foreligger en afsætnings- eller en målefejl, vil der i almindelighed være overensstemmelse mellem målingen (målebladet, der normalt er konstrueret/udtegnet på grundlag af de anførte mål) og ma-

trikelkortet (hvor skellene er indlagt på grundlag af målingen). Registeroplysningerne er altså korresponderende. Matriklens oplysninger er endvidere grundlag for beregningen af de matrikulære arealstørrelser. Uoverensstemmelsen vil snarere forekomme mellem registeroplysningerne på den ene side og afmærkningen i marken på den anden, uanset om fejlen skyldes forkert afmærkning eller målefejl.

Skrivefejl på måleblade fremtræder også som uoverensstemmelser mellem de registrerede oplysninger og forholdene i marken. Er målebladet konstrueret på grundlag af de korrekte mål, vil sådanne fejl kunne afsløres som uoverensstemmelser mellem de anførte mål og målebladets geometri.

Hvis skellene er indlagt på matrikelkortet alene på grundlag af indlægningsmål (dimensionsmål), som er taget i marken, men som er anført/anvendt forkert i forbindelse med udfærdigelsen af målebladet (skrivefejl), vil uoverensstemmelsen fremstå mellem målebladet og matrikelkortet/forholdene i marken.

I nogle tilfælde vil man på grundlag af sagens øvrige oplysninger eller sammenhæng kunne få oplysninger, der sandsynliggør eller indicerer, hvori fejlen består. F.eks. vil et skelmærke, der er placeret sådan, at der ikke fremkommer rette vinkler i en større udstykning, hvor det er åbenbart, at en sådan regularitet har været tilsigtet, klart indicere, at skelpunktet er placeret forkert. I andre tilfælde kan det være vanskeligt/umuligt at afgøre, om uoverensstemmelsen skyldes placeringsfejl eller målefejl.

Man vil imidlertid ikke altid kunne afgøre, om uoverensstemmelse mellem mål og afmærkning skyldes en målefejl eller fejlagtig afmærkning - og det er da vanskeligt at afgøre, om grænserne i marken er placeret som tiltænkt, eller om det er matriklens skel, der er det rigtige.

Uanset om det herved eller på anden måde kan sandsynliggøres, at skellet er afmærket forkert, kan det registrerede skel ikke fastlægges som den gældende ejendomsgrænse. Som i andre tilfælde af uoverensstemmelse må der rettes henvendelse til ejerne med henblik på at få afklaret, hvilken grænse de betragter eller ønsker som ejendomsgrænse.

Uoverensstemmelse som følge af unøjagtigheder og fejl

Selv om det er åbenbart, at forholdet er opstået som følge af en afsætningsfejl - altså en fejl, der ligger udenfor matriklens registrering - er der ingen realitetsforskel på den situation der opstår, når et skelmærke placeres forkert, og den situation, der opstår, når der er registreret et forkert mål til et skelpunkt. Er der opsat hegn i forhold til skelmærket - hvilket som udgangspunkt må tages som udtryk for, at ejerne opfatter den faktiske grænse som ejendomsgrænsen - vil grænsen i marken i begge tilfælde afvige fra de registrerede mål og grænsen på matrikelkortet.

Både i de tilfælde, hvor der er tale om målefejl, og hvor skelafmærkningen er placeret forkert, må der i matriklen registreres nye mål til skellet, hvis grænserne i marken fastholdes. Uoverensstemmelsen kan også afhjælpes ved, at skelmærket (og eventuelle hegn) flyttes. Hvilken løsning der vælges, afhænger af de konkrete omstændigheder.

Uanset om uoverensstemmelsen skyldes forkert afmærkning eller målefejl, taler såvel retlige som praktiske forhold for, at de faktiske grænser i marken tillægges præference i de tilfælde, hvor der ikke er overensstemmelse mellem afmærkning og mål. Men en sådan fortrinsstilling for skelmærket fremgår ikke af det matrikulære regelsæt.

I den skelerklæring, der vedlægges matrikulære sager, der medfører registrering af nye eller ændring af eksisterende skel (jf. BMA § 3, stk. 1), anvendes normalt en formulering, der henviser til skellene, "således som de er afmærket i marken" - en naturlig følge af, at det er det, der kan ses, og som eventuelt er blevet påvist. Det må tages som et væsentligt indicium for, at det er de fysiske forhold, der skal lægges vægt på, når der er uoverensstemmelse mellem mål og afmærkning, under forudsætning af, at skelmærket har en placering, der svarer til forholdene, da skelerklæringen blev underskrevet (altså ikke er blevet flyttet senere). At erklæringen normalt henviser til de fysiske forhold, og ikke til målingen, skyldes dels, at parterne ofte i deres aftale har bestemt, hvor grænsen skal placeres dels, at en henvisning til skellets fastlæggelse med mål, således som det fremgår af målebladet, vil være et mindre egnet grundlag for parternes tiltrædelse af skelerklæringen.

Opdages fejlen umiddelbart efter skellets registrering (inden der er sket overdragelse/opsat hegn i marken), vil det formentlig være det mest hensigtsmæssige at flytte skelmærket, så det svarer til målingen (den registrerede grænse). Flytningen skal foretages af en landinspektør. Da forholdene herved bringes i overensstemmelse med matriklens registrering, får en sådan rettelse ikke matrikulære implikationer, og det er ikke nødvendigt, at ejerne tiltræder en skelerklæring - men flytningen kan kun foretages med ejernes accept, og det kan være hensigtsmæssigt, at ejerne tilkendegiver dette skriftligt.

Er der sket overdragelse af de implicerede ejendomme eller opsat hegn svarende til skelmærket, vil man formentlig foretrække at fastholde grænsen i marken som den rette ejendomsgrænse. I så fald må matriklens registrering ændres i overensstemmelse hermed. Ud over at der må indberettes nye mål til skelpunkterne, må der redegøres for de matrikulære arealforandringer, der følger heraf, hvilket vil sige en rettelse af matrikelkortet og matriklens arealer (jf. nedenfor s. 146 f).

Det må i hvert enkelt tilfælde vurderes, om uoverensstemmelsen mellem skellets beliggenhed i marken og målingen/skellets beliggenhed på matrikelkortet overhovedet har karakter af en fejl.

Konstateres der unøjagtigheder i ældre mål og i matrikelkortet, medfører det ikke ubetinget, at der skal ske indberetning. Bestemmelsen i BMA § 25 omfatter alene indberetning af signifikante målefejl (jf. VMA afsn. 16.4., hvorefter der skal være tale om "en afvigelse, der overstiger den nøjagtighed, hvormed skelpunktet kan defineres, indmåles og indlægges på matrikelkortet" - en vurdering, hvor landinspektørens professionalitet og erfaring er væsentlig, se også ovenfor pkt (i), s. 134 ff), men forudsætter, at ejendomsforholdene i marken er uforandrede.

Uanset om en fejl skyldes målefejl eller forkert afmærkning, vil afvigelsen fremtræde på samme måde, nemlig som en uoverensstemmelse mellem den faktiske grænse og den registrerede (mål og/eller kort). Det taler for, at rettelsen af den matrikulære registrering foretages på samme måde uanset fejlårsagen. Der er dog forskel på de to situationer. Hvis rettelsen sker ved at flytte skelmærket i marken, giver det ikke anledning til ændring af de registrerede oplysninger, modsat hvis skelmærket fastholdes,

Uoverensstemmelse som følge af unøjagtigheder og fejl

idet det da er nødvendigt at foretage de rettelser af matriklen, som bringer de registrerede oplysninger i overensstemmelse med forholdene i marken.

Uoverensstemmelser som følge af kortfejl (d)

De oprindelige matrikelkort blev fremstillet ved hjælp af opmålingsudstyr og -metoder, som medførte, at kortet fik begrænset nøjagtighed. Mange års brug og omtegninger af matrikelkortet samt forandringer som følge af, at papirmaterialet har "arbejdet", bidrog også til unøjagtigheden. Hertil kommer, at landsbyerne normalt blev anført meget lemfældigt på kortet, da udskiftningskortene primært blev udarbejdet med henblik på at omorganisere dyrkningsjorderne. Det medfører, at matrikulære oplysninger om ejendomsgrænser og arealer, der er baseret på udskiftningskortene, kan afvige betydeligt fra de faktiske forhold.

I forbindelse med nymåling af matrikelkort og fremstilling af digitale matrikelkort, vil matrikelkortets billede normalt blive ændret som følge af den tilpasning af kortbilledet, der foretages på grundlag af mål til skelpunkter, tekniske kort og udvalgte støttepunkter, ligesom der normalt vil blive tale om en tilpasning af ejerlavsgrenser, som må foretages, når grænser, der oprindeligt er vist med forskelligt udseende på hver sit kortblad, skal sammentegnes på det digitale matrikelkort.

Ændringen er ikke udtryk for faktiske ændringer af ejendomsforholdene, men må alene betragtes som en ajourføring af matriklen, der indebærer, at kortet bliver mere korrekt.

På trods af, at sådanne ændringer af matrikelkortet vil betyde en ændring af kortbilledet, blev der ikke beregnet nye arealer for de implicerede ejendomme.

At der ikke i forbindelse med sådanne kortopretninger skal foretages nyberegning af de registrerede arealer er en selvfølge, når arealer er beregnet på grundlag af mål.

Derimod er mange af matriklens arealangivelser beregnet på grundlag af matrikelkortet (det gælder særligt landbrugs- og skovbrugsejendomme). Når man afstår fra at nyberegne arealerne på grundlag af matrikelkortets skelpunktskoordinater, er det praktisk begrundet. Dels er ændringerne i almindelighed små, dels vil man på grundlag af det digitale matrikelkorts dynamiske karakter i så fald skulle foretage hyppige ændringer, ikke kun af matrikelregistret men også i andre registre. Hvilket vil kunne give anledning til misforståelser, fordi tekniske rettelser fremstår på samme måde som forandringer, der afspejler ændringer i ejendomsforholdene.

Uoverensstemmelser som følge af unøjagtigheder i kortet (kortfejl) skyldes altså ikke, at ejendomsforholdene er ændret i marken, men afspejler blot utilstrækkeligheder i den matrikulære registrering, og rettelsen af matrikelkortet kan foretages som en teknisk ændring.

Selv om det i den konkrete situation være vanskeligt at afgøre, om en uoverensstemmelse skyldes kortfejl, eller om skellet er forandret i marken, vil man dog have gode muligheder for at afsløre forvanskninger i matrikelkortet, hvis målingen omfatter et større område.

Det fremgår af det foranstående, at matrikelkortets varierende nøjagtighed medfører, at *skellene ikke kan fastlægges alene på grundlag af matrikelkortets koordinater*, som særligt i landområder kan have begrænset nøjagtighed. Matrikelkortets værdi i forbindelse med skelfastlæggelse er, at mål til naboskelpunkter vil kunne være til støtte, fordi analoge korts relative nøjagtighed generelt er god (se kapitel 3, s. 55 ff).

Den matrikulære registrering

Ved skelfastlæggelsen er det den gældende ejendomsgrænse, der skal fastlægges i marken (jf. VMA afsn. 7.3.1.).

Er grænsen ikke forandret, skal det registrerede skel fastlægges som ejendomsgrænse på grundlag af matriklens oplysninger, medmindre der konstateres fejl i matriklens registrering (jf. UL § 34, stk. 1).

Er grænsen i marken ændret som følge af naturlige forandringer, eller har tilstanden eksisteret i mindst 20 år, og er grænsen ejendomsgrænse, vil grænsen kunne registreres på grundlag af ejendomsberigtigelse (jf. UL § 9, § 34, stk. 2 og BMA kap. 7 og Matrikulær sagsudarbejdelse, afsn. 2.3.2).

En grænsen forandret, men er det ikke en følge af naturlige forandringer eller hævd, er udgangspunktet også, at den registrerede grænse skal fastlægges som ejendomsgrænse. I tilfælde af uoverensstemmelse skal ejerne af de berørte ejendomme altid inddrages inden skellet fastlægges, og det kan da tænkes, at der opnås enighed om at fastholde de faktiske forhold som grænse mellem ejendommene. Det nødvendiggør, at de heraf følgende matrikulære forandringer bliver registreret gen-

Den matrikulære registrering

nem en egentlig matrikulær sag (arealoverførsel jf. BMA kap. 5 og Matrikulær sagsudarbejdelse, afsn. 2.3.1).

Fastholdes matriklens skel med en beliggenhed, der afviger fra grænsen i marken, følger heraf ikke nogen pligt til at fjerne den faktiske grænse. Men accepterer ejerne, at det fastlagte skel er ejendomsgrænse, vil det formentlig blive konsekvensen. Skelfastlæggelsen medfører heller ikke, at en eventuel hævdsråden afbrydes (se nærmere ovenfor s. 128 ff).

Uenighed mellem ejerne udelukker ikke, at landinspektøren fastlægger skellet i overensstemmelse med matriklens registrering (jf. VMA afsn. 7.3.4.). Men det forudsætter, at landinspektøren føler sig overbevist om, at den registrerede grænse udgør ejendomsgrænsen, ligesom naboen skal orienteres om skelfastlæggelsen. Fastlægges skellet, uden at der er tilslutning fra begge lodsejere, er det selvsagt særligt væsentligt, at landinspektøren nøje har undersøgt og vurderet forholdene. Hvis naboen ikke kan acceptere, at den fastlagte grænse udgør ejendomsgrænsen, er naboen henvist til at søge skellet fastlagt ved en skelforretning, hvor den landinspektør, der først har fastlagt skellet, selvsagt vil være inhabil (jf. LL § 5). I andre tilfælde må registreringen af de ændrede grænser ske ved arealoverførsel (jf. BMA kap. 5), eller ved udstykning/matrikulering, hvis arealet er overdraget (jf. UL §§ 5 og 6).

Er ejendomsretten til et særskilt areal, der er taget i særskilt besiddelse, fastslået ved ejendomsdom, vil den matrikulære registrering også skulle ske ved udstykning (eller matrikulering), uanset at forholdet har bestået i hævdstid. Det skyldes, at det i disse tilfælde er nødvendigt at skabe en (samlet fast) ejendom, som kan danne grundlag for bl.a. tinglysning af adkomsten til arealet.

Uoverensstemmelse mellem de faktiske og de registrerede grænser er imidlertid ikke nødvendigvis en følge af, at grænsen er eller ønskes ændret i marken, men kan skyldes, at matriklens registrering er af begrænset kvalitet (a) eller at der er begået fejl (b).

Rettelse af unøjagtigheder og mangler (a)

Fejl og unøjagtigheder i matriklens registrering skal ifølge UL § 34, stk. 2, no. 2 og BMA § 25 indberettes til KMS (vedlagt fornøden dokumentation). Indberetningspligten gælder ifølge VMA afsn. 16.4. i alle sammenhænge, hvor skel fastlægges. Det kan dreje sig om målefejl, kortfejl eller andre fejl (f.eks. i de matrikulære arealer). Som anført ovenfor, er der dog kun pligt til at foretage indberetning af fejl i den udstrækning, det har betydning for det pågældende arbejde.

Den implicitte forudsætning for at kunne foretage tekniske ændringer af registrerede data er, at rettelsen ikke omfatter forhold, der følger af, at ejendomsforholdene er ændret (jf. VMA afsn. 16.1.). Det betyder, at rettelser, der alene medfører ændring af matriklens oplysninger om ejendommen, kan foretages ved en teknisk ændring (f.eks. vedr. arealstørrelser og mål til skel, men også rettelser af kortfejl).

Rettelse af registreringsfejl kan ske i form af tekniske ændringer, når en uoverensstemmelse mellem de faktiske forhold og matriklens registrering kan henføres til, at matriklens oplysninger er ukorrekte, mangelfulde eller upræcise.

De rettelser af matriklens data, som kan foretages i form af tekniske ændringer, omfatter derfor kun rettelse af unøjagtigheder m.v., som er en følge af tidligere tiders lempeligere regler eller teknologiske (u)for månen, og som man ofte ikke kan udrede på grundlag af de tilgængelige historiske oplysninger. Også kortfejl, som afsløres ved, at et skel, som ligger uforandret i marken, ved indlægningen på matrikelkortet konstateres i uoverensstemmelse med kortets skelbillede, kan rettes gennem en teknisk ændring (se også Redegørelse no. 3, s. 31 ff).

Efter de tidligere matrikulære regler omfattede ejendomsberigtigelse alle konstaterede "uoverensstemmelser mellem et skels beliggenhed i marken og på kortet" (jf. UB § 39, stk. 1) - altså både uoverensstemmelser som følge af faktiske ændringer af ejendomsgrænsens beliggenhed i marken og uoverensstemmelser som følge af kortfejl. Af UL § 9 fremgår det imidlertid, at ejendomsberigtigelse nu kun omfatter registrering af grænser, der er *forandret* som følge af naturens kræfter eller hævd (eller for offentlige vejes vedkommende omfatter registrering af ikke tidligere registrerede grænser, der har eksisteret i hævdetid).

Rettelser af matriklen, der foretages i form af tekniske ændringer, kræver ikke ejererklæring. Det gælder også rettelser af kortfejl, der dog ikke bør foretages, hvis ejerne er uenige om skellet.

Der er naturligvis ikke noget til hinder for, at ejerne tiltræder en skelerklæring. Når skellet er uforandret i marken, skal erklæringen om skellet blot indeholde en accept af den fastlagte grænse, ligesom landinspektøren naturligvis ikke skal erklære sig om hævd.

Den matrikulære registrering

Rettelse af kortfejl i form af tekniske ændringer omfatter både de rettelser af matrikelkortets skelbillede, som gennemføres som korttilpasning (eller for større områder ved kortopretning) i forbindelse med indlægning af en skelpunktsmåling, der er koordineret i referencesystemet, og rettelser, der foretages isoleret vedrørende en skelstrækning. Rettelsen omfatter alene matrikelkortet; der skal altså ikke beregnes nye arealer for de implicerede ejendomme.

Såfremt der beregnes nye arealer for de berørte ejendomme, bør landinspektøren forklare ejerne, at forandringerne er af teknisk karakter og ikke er udtryk for faktiske ændringer af ejendomsforholdene (jf. VMA afsn. 16.1.).

Det almindelige vil formentlig være, at man ikke med tilstrækkelig sikkerhed kan afgøre, om en konkret uoverensstemmelse skyldes kortfejl, eller om grænsen er ændret i marken. I så fald kan rettelsen af matriklens oplysninger om ejendomsforholdene ikke foretages som en teknisk ændring, men må gennemføres som en egentlig matrikulær sag, der altså forudsætter, at ejerne er enige om det fastlagte skel (se også Redegørelse no. 3, s. 58).

Den manglende overensstemmelse mellem matrikelkortets skelbillede og ejendomsgrænsen i marken betinger, at ejerne må inddrages inden skellet fastlægges (jf. BMA § 4, stk. 2).

Pant- og rettighedshavere må være indstillet på, at matriklens oplysninger kan have et vist "slør" - og den opdatering, der gennemføres, når matriklens oplysninger forbedres, kan foretages uden hensyntagen til sådanne rettigheder.

Skulle der i forbindelse med en sådan teknisk ændring opstå forhold i modstrid med plan- og arealanvendelseslovgivningen, vil det heller ikke forudsætte tilladelse fra den pågældende myndighed.

Rettelse af fejl (b)

Hvis uoverensstemmelsen mellem grænsen i marken og de registrerede oplysninger skyldes, at der er begået fejl, er forholdet derimod anderledes. Brugere af matriklens oplysninger må kunne gå ud fra, at grundlaget for den matrikulære registrering er udført korrekt af landinspektøren/KMS, og det forekommer ikke rimeligt, hvis de uden videre skal affinde sig med, at der foretages rettelser, som giver anledning til ændringer i de registrerede oplysninger vedrørende ejendommen.

Er skellet afsat eller opmålt forkert, vil der være uoverensstemmelse mellem skelafmærkningen i marken og de registrerede mål.

Rettes fejlen ved, at afmærkningen flyttes i marken til en beliggenhed, der svarer til målingen, får det ingen matrikulære konsekvenser.

Derimod vil en fastholdelse af forholdene i marken nødvendiggøre, at registreringen ændres, hvilket betyder, at ejendommen registreres med en ændret grænse.

De involverede ejere må i begge tilfælde inddrages med henblik på at få afklaret, hvilken løsningsmåde der skal anvendes for at afhjælpe uoverensstemmelsen. Men hertil kommer, at der i den udstrækning, der foretages rettelse af den matrikulære registrering, også er et hensyn at tage til rettighedshavere, som har forholdt sig til ejendommen på grundlag af de registrerede - og forkerte - oplysninger om denne.

Ovennævnte forhold betinger, at rettelsen af matriklens registrering, som følge af begåede fejl, der indebærer en ændret registrering af mål til skellet, *ikke kan foretages som teknisk ændring, men må gennemføres som en egentlig matrikulær sag, der sikrer, at rettighedshaverne bliver involveret i h.t. til det matrikulære og TL's regelsæt* - typisk i form af arealoverførsel eller ejendomsberigtigelse, hvis forholdet har bestået i hævdetid.

Er der begået fejl i forbindelse med en tidligere matrikulær sag eller ved opsætningen af hegnet, har de offentlige myndigheder taget stilling til de matrikulære forandringer i h.t. plan- og arealanvendelseslovgivningen på et forkert grundlag. Også på den baggrund er det nødvendigt, at afhjælpning af egentlige fejl sker ved arealoverførsel, idet det sikrer, at de fornødne myndighedstilladelser/dispensationer indhentes. I hvilken udstrækning lovgivningen vil blive håndhævet/kan håndhæves, afhænger af de konkrete omstændigheder, men det vil da formentlig have betydning, hvor længe uoverensstemmelsen har bestået. Såfremt en myndighed ikke kan godkende grænsen i marken som ejendomsgrænse, vil den ikke kunne registreres.

Når der gennemføres registrering af forandringer, som skyldes hævd eller naturlige ændringer, registreres der også ændrede ejendomsforhold. Når registreringen i disse tilfælde kan foretages uden hensyn til såvel rettighedshavere som plan- og arealanvendelseslovgivningen, skyldes det, at de ændrede grænser i marken da repræsenterer ejendomsgrænserne.

Kapitel 6

Partsinddragelse

Skel fastlægges overvejende i forbindelse med matrikulære sager, men foretages også i anledning af bygge- og anlægsarbejder.

Rekvirenten er normalt ejeren af en ejendom, men kan også være offentlige myndigheder, som ønsker skel fastlagt, f.eks. for at få registreret de eksisterende ejendomsforhold som grundlag for gennemførelse af ekspropriative indgreb.

Når der i forbindelse med matrikulære sager fastlægges nye eller ændrede skel, skal ejerne afgive erklæring om skellets beliggenhed, hvilket sikrer, at de berørte ejere bliver involveret i forbindelse med den matrikulære sag (se nærmere nedenfor s. 159).

BMA § 4 indeholder de generelle bestemmelser om partsinddragelse i alle de situationer, hvor skel fastlægges, herunder hvor de matrikulære forandringer kræver skelerklæring.

Begrebet partsinddragelse benyttes her som samlebetegnelse for den kontakt, landinspektøren har til ejeren af de ejendomme, der berøres af en skelfastlæggelse. Der kan enten være tale om, at *ejerne skal kontaktes, inden skellet fastlægges*, eller at *der skal gives efterfølgende orientering, når skellet er fastlagt*.

Forudgående medvirken er nødvendig, hvis der konstateres uoverensstemmelse mellem den registrerede grænse og grænsen i marken, eller hvis der er tvivl om skellets beliggenhed, jf. BMA § 4, stk. 2.

Er der ikke uoverensstemmelse, fremgår det af § 4, stk. 3, at det er tilstrækkeligt at orientere naboen, efter at der er foretaget afmærkning af/i bestående skel.

Ud over forskellen i tidspunkt for henvendelsen til parterne er der den yderligere nuanceforskel mellem bestemmelserne, at ejernes forudgående medvirken efter stk. 2 er nødvendig, også selv om skellet ikke afmærkes (f.eks. når skellet fastlægges i forbindelse med en bygningsafsætning eller før en planbogsmåling som grundlag for en efterfølgende ekspropriation, men konstateres uforandret, se også nedenfor s. 151. Noget andet er, at man i så fald nok vil foretrække at afmærke skellet). Naboorienteringen gælder derimod kun tilfælde, hvor skellet afmærkes.

De tidligere regler om partsinddragelse var dels vanskelige at læse og dels ikke fyldestgørende. De nugældende bestemmelser, der trådte i kraft den 1. jan. 1998, dækker alle situationer, hvor skel fastlægges, og er væsentligt mere præcise end de tidligere, men udvider også anvendelsesområdet, idet ejerne altid som minimum skal orienteres, når der foretages afmærkning i et skel mod en ejendom.

I hvilke situationer skal parterne inddrages?

Reglerne om partsinddragelse i BMA omfatter de situationer, hvor nye eller bestående skel fastlægges (jf. § 4, stk. 1, der taler om afsætning af skel, en betegnelse som også omfatter fastlæggelse, der ikke resulterer i afmærkning, se hertil kapitel 4, s. 60 f).

Partsinddragelse er nødvendig, når det er nødvendigt at fastlægge skellets rette beliggenhed.

I forbindelse med matrikulære sager gælder det typisk tilfælde, hvor skellet afgrænser arealer, der skal afmærkes. Men det er også nødvendigt at inddrage ejerne, selv om der ikke sker afmærkning (således som det vil være tilfældet f.s.v.a. eksisterende skel, der afgrænser landbrugsarealer, som arealoverføres, men hvor der ikke er krav om afmærkning jf. BMA § 27, stk. 3), eller fordi den matrikulære grænse allerede er afmærket (men med en beliggenhed, der afviger fra den faktiske grænse i marken). Fastlægges skel i andre sammenhænge end i forbindelse med matrikulære sager, vil det efter omstændighederne også være nødvendigt, at ejerne inddrages.

Hvis en matrikulær forandring som nævnt ovenfor ikke nødvendiggør, at skellet afmærkes/opmåles (f.eks. når skelfastlæggelsen foretages i forbindelse med fraskillelse af et helt matr.nr. med henblik på fortsat landbrugsmæssig udnyttelse), er der hverken krav om skelundersøgelse, eller om registrering af konstaterede afvigelser. Landinspektøren bør dog præcisere overfor rekvirenten, hvis skellene ikke er undersøgt, og bør skriftligt give rekvirenten oplysning, hvis der er konstateret afvigelser, dels for at afklare, om forholdet ønskes berigtiget matrikulært, dels for at undgå efterfølgende problemer, hvis en køber gør mangelskrav gældende mod sælger.

Reglerne om partsinddragelse afspejler behovet for at få yderligere oplysninger, når der konstateres uoverensstemmelse, eller når grundlaget for skelfastlæggelsen er svagt eller usikkert, men er også udtryk for et ønske om at sikre ejerne information om den konkretisering af ejen-

I hvilke situationer skal parterne inddrages?

domsforholdene, en skelfastlæggelse er udtryk for. Reglerne skaber endvidere et forum, der kan give mulighed for forklaring og for at opnå ejernes tilslutning.

Normalt vil en skelfastlæggelse komme til udtryk ved, at skellet afmærkes i marken. Er der tale om et nyt eller et ændret skel, er der endvidere krav om, at det afsatte skelpunkt skal indmåles (jf. BMA § 28, stk. 1, se nærmere kapitel 3, s. 47 ff). Afmærkning i bestående skel kan foretages uden opmåling, såfremt skellet afmærkes i overensstemmelse med en foreliggende måling (der skal være registrerede mål til selve skelpunktet), men ofte vil der også blive foretaget en ny opmåling i disse tilfælde (f.eks. som følge af den eksisterende målings utilstrækkelige nøjagtighed).

I den udstrækning det i forbindelse med sådanne arbejder konstateres, at ejendomsgrænsen er ændret, kan grænsen i marken ikke fastlægges som ejendomsgrænse med en beliggenhed, der afviger fra den registrerede grænse, uden at skellet i matriklen registreres med en ændret beliggenhed (jf. UL § 34 og BMA § 4, stk. 2, sidste punktum). Det er i så fald ikke kun et spørgsmål om, at ejerne bliver involveret inden skellet fastlægges, men forudsætningen for, at det ændrede skel kan fastlægges som skel (afmærkes) er, at ejerne accepterer grænsen som skel og afgiver erklæring herom.

Hvordan den matrikulære registrering af ændrede grænser skal ske, afhænger af de konkrete omstændigheder: Ejendomsberigtigelse, hvis hævvd anerkendes, eller hvis de ændrede grænser skyldes naturlige ændringer (labile grænser); arealoverførsel, hvis registreringen skyldes en konstateret fejl (begået af landinspektøren eller af parterne) eller er en følge af en aftale, hvad enten parterne anerkender en sådan, eller der foreligger dom; og teknisk ændring, såfremt uoverensstemmelsen kan henføres til unøjagtigheder eller mangler i den matrikulære registrering.

Har skellets beliggenhed betydning for det rekvirerede arbejde, vil dette arbejde ikke kunne gennemføres, før der er skabt sikkerhed for, at den matrikulære registrering er mulig, hvilket ud over parternes accept (af de ændrede grænser) efter omstændighederne også kan forudsætte, at den fornødne dokumentation for de matrikulære forandringer foreligger (fra rettighedshavere og offentlige myndigheder).

Hvis landinspektøren konstaterer uoverensstemmelse mellem grænserne i marken og de registrerede grænser, er der ikke krav om stillingtagen til sådanne uoverensstemmelser, hvis det ikke har betydning for det arbejde, landinspektøren er rekvireret til at udføre.

Partsinddragelse ved fastlæggelse af ændrede og eksisterende skel

Ved skelfastlæggelse er det ejendomsgrænsen mellem ejendommene, der skal bestemmes. Fastlæggelse af eksisterende skel skal som udgangspunkt ske i overensstemmelse med matriklens oplysninger (jf. UL § 34).

Er der uoverensstemmelse mellem den faktiske og den registrerede grænse, må der foretages en nærmere undersøgelse med henblik på at klarlægge uoverensstemmelsens karakter (se nedenfor pkt. a).

Men ejerne må også inddrages, inden skellet fastlægges, hvis der er tvivl om skellets beliggenhed (se nedenfor pkt. b). En sådan tvivl vil foreligge, såfremt skellet er uskarpt eller usynligt i marken, eller hvis de registrerede oplysninger om skellet er utilstrækkelige eller uanvendelige - altså vurderet på grundlag af objektive kriterier. Men tvivl vil også kunne skyldes, at der af en ejer gives udtryk for tvivl eller usikkerhed om, hvor ejendomsgrænsen ligger, eller at en afsætning af skellet i overensstemmelse med den matrikulære registrering på anden måde forekommer overraskende i f.t. forholdene i marken.

Ejerne kan kontaktes på stedet. Er det ikke muligt, må arbejdet sættes i bero, indtil ejerne er blevet kontaktet. Først når ejerne har haft mulighed for at udtale sig, kan skellet fastlægges.

Konstateres der uoverensstemmelse, skal skellet fastlægges af en landinspektør med beskikkelse (se kapitel 1, s. 9 og nedenfor s. 167 f).

Kan en ejer ikke kontaktes (f.eks. fordi ejerens adresse ikke kan opspores ad sædvanlige kanaler), eller reagerer ejeren ikke, udelukker det ikke, at skellet fastlægges.

Der er ikke krav om skelerklæring, når der foretages afmærkning af skel i overensstemmelse med de i matriklen registrerede mål. Men naboejeren skal orienteres, såfremt der foretages afmærkning i skellet mod naboejendommen (se nedenfor pkt. c).

Uoverensstemmelse mellem den fysiske og den registrerede grænse (a)

I tilfælde af uoverensstemmelse er det centrale spørgsmål: om der er vundet hævde til grænsen (eller om den er forandret som følge af naturens kræfter).

I hvilke situationer skal parterne inddrages?

Hvis uoverensstemmelsen vedrører et skel, der er registreret i matriklen for mere end 20 år siden, er der mulighed for, at der kan være vundet hævde til grænsen i marken. Det er derfor afgørende at få afklaret, hvor længe de faktiske forhold har eksisteret. Egne undersøgelser og vurderinger af hegnets udseende vil kunne indicere, hvor længe hegnet har bestået - blot skal man naturligvis være opmærksom på, at et hegn kan være blevet fornyet, og derfor ikke kan tages som udtryk for, at grænserne ikke har bestået i længere tid.

Konstateres der uoverensstemmelse mellem beliggenheden af grænsen i marken og den registrerede grænse, er der behov for at få yderligere oplysninger fra parterne, dels for at få afklaret omstændighederne omkring hegnets etablering og videre beståen og dels for at få afklaret, om der er uenighed om skellets beliggenhed eller ønsker om at fastholde en bestemt grænse som skel (jf. LNK no. 122, Lsp.med. 1991 s. 25 B, hvor landinspektøren blev tildelt en advarsel for at have tilside-sat den til § 4, stk. 2 svarende bestemmelse i UB ved alene at have orienteret den ene af ejerne efterfølgende om den foretagne skelaf-sætning).

Resultater disse undersøgelser i, at hegnet i marken må fastlægges som ejendomsgrænse, er det nødvendigt, at ejerne anerkender, både at der er vundet hævde, og at hegnet udgør ejendomsgrænsen (jf. BMA § 17, stk. 1, hvortil dog bemærkes, at ejerens erklæring om hævde rummer en anerkendelse af hævderens adkomst. Derudover kan ejerne også udtale sig om forhold vedr. hegnet, mens landinspektøren ved sin tiltrædelse af parternes erklæring giver udtryk for, at han har vurderet, at der er vundet hævde til grænsen i marken).

Uoverensstemmelse mellem de registrerede oplysninger og forholdene i marken kan også skyldes unøjagtigheder i den matrikulære registrering. Sådanne uoverensstemmelser er imidlertid ikke omfattet af bestemmelsen og kan afhjælpes direkte på landinspektørens foranledning (f.eks. i form af mere nøjagtige mål til skellet), se kapitel 5, s. 146 f.

Ejendomsberigtigelse som følge af hævde forudsætter, at landinspektøren giver udtryk for, at han mener, at der er vundet hævde (jf. BMA § 17, stk. 1, no. 3).

Mener landinspektøren, at der er vundet hævde til grænsen i marken,

kan skellet kun fastlægges med ejernes accept (ejerne skal tiltræde skelerklæring, se nedenfor s. 159 f). Vil en ejer ikke underskrive skelerklæringen, kan grænsen i marken kun registreres som ejendomsgrænse på grundlag af en skelforretning (eller dom, hvis spørgsmålet efterfølgende indbringes for domstolene).

Mener landinspektøren, at der ikke kan være vundet hævde, men bliver ejerne enige om at fastholde grænsen i marken som ejendomsgrænse, kan den matrikulære registrering ikke ske som ejendomsberigtigelse, men må gennemføres efter reglerne om arealoverførsel.

Uenighed mellem parterne udelukker ikke, at skellet fastlægges i overensstemmelse med matriklens registrering, men fører det til en efterfølgende skelforretning, vil den landinspektør, der har afsat skellet, være inhabil (se uddybende nedenfor, s. 167 ff).

Er det matrikulære skel yngre end 20 år, udgør det ejendomsgrænsen (bortset fra forandringer, der skyldes naturens kræfter). Ønsker rekvirenten (ejerne) alligevel at fastholde de faktiske grænser, sker det efter reglerne om arealoverførsel og forudsætter, at ejerne tiltræder erklæring om skellet, jf. BMA § 3, stk. 1. Har rekvirenten ikke noget ønske om at fastholde den fysiske grænse i en situation, hvor naboen ikke har vundet hævde til grænsen i marken (f.eks. fordi hævde kan udelukkes på grund af skellets alder), eller ønsker naboen ikke at fastholde den fysiske grænse i situationer, hvor rekvirenten råder over nabovens jord, skal skellet fastlægges i overensstemmelse med matriklens registrering. Når det alligevel er rimeligt at give naboen lejlighed til at udtale sig, er det for at skabe sikkerhed for, at forholdet ikke er baseret på et retsforhold, som i givet fald kan få betydning for skellets beliggenhed. Der er ikke noget til hinder for, at naboen blot kontaktes telefonisk.

Ved henvendelsen til ejerne kan der redegøres for uoverensstemmelsens karakter og gives oplysning om, at opretholdelse af den etablerede tilstand vil kunne føre til hævds erhvervelse. Uoverensstemmelsen kan elimineres, enten ved at hegnet flyttes, eller ved at grænsen i marken registreres i matriklen.

Afspejler forholdene en aftale, bør det matrikulære skel ikke fastlægges, men parterne må opfordres til at søge forholdet lovliggjort (jf. UL § 21, stk. 1). Er baggrunden en leje- eller brugsaftale, kan skellet kun fastlægges, hvis aftalen ikke er i strid med åremålsbestemmelsen i UL § 16, stk. 1. Er der uenighed om aftalens eksistens eller ret-

I hvilke situationer skal parterne inddrages?

lige betydning, er det ikke til hinder for, at skellet fastlægges i overensstemmelse med matriklens registrering, men det bør da præciseres skriftligt for ejerne, at skellet er fastlagt uden hensyntagen til aftalens mulige eksistens og retsvirkning.

Fastlægges skellet på foranledning af ejeren af den ejendom, mod hvem der er indledt en hævdsråden, vil skelfastlæggelsen synliggøre uoverensstemmelsen i marken. Skelfastlæggelsen afbryder dog ikke - men kan medføre, at ejeren bliver opmærksom på - en igangværende hævdsråden, og kan derfor give anledning til, at rådighedsudøvelsen søges afbrudt (fysisk eller gennem en skelforretning). Skelfastlæggelsen vil derfor kunne være i strid med den hævdedes interesse.

Da det ikke kan udelukkes, at forholdene i marken opretholdes på trods af, at skellet er fastlagt med en anden beliggenhed, må det anbefales, at ejerne orienteres skriftligt, idet landinspektøren herved sikrer sig dokumentation for, at der er redegjort for uoverensstemmelsen mellem skellet og de faktiske grænser. En sådan dokumentation vil kunne have betydning, såfremt der efterfølgende - f.eks. af en ny ejer af den ejendom, der udøves råden imod - rettes kritik mod landinspektørens skelfastlæggelse.

Situationen foreligger, såfremt der foretages udstykning af en grund op mod et eksisterende skel, der er opstået for mindre end 20 år siden, men hvor hegnet i marken afviger fra den registrerede grænse. Udstykningen må da foretages således, at den registrerede grænse lægges til grund (og der må foretages afmærkning i marken svarende til den registrerede grænse).

Hvis hegnet i marken opretholdes som faktisk grænse mellem ejendommene, vil den rådende nabo kunne vinde hævde, når forholdet har bestået uforandret i 20 år. Sker der overdragelse af den ejendom, imod hvilken der rådes, succederer køberen i den tidligere ejers retsstilling og må derfor respektere hævden (se om muligheden for hævdsfrigørelse i h.t. TL § 26 i kapitel 5, s. 127).

Hvis der efterfølgende fremsættes mangelskrav fra køberen mod sælgeren eller fremsættes erstatningskrav mod landinspektøren, vil det være væsentligt at kunne dokumentere, at der er redegjort for uoverensstemmelsen overfor sælgeren (den tidligere ejer).

Tvivel om skellets beliggenhed (b)

Det er som udgangspunkt landinspektøren, der på grundlag af forholdene i marken og/eller de matrikulære oplysninger om skellets beliggenhed vurderer, om der er tvivl om skellets beliggenhed. Er skellet usynligt i marken, vil det i sig selv være udtryk for en sådan tvivl, at ejerne må inddrages. Om det også bør ske, hvis skellet er uskarpt eller ikke er entydigt (f.eks. består af et bredt læhegn), afhænger af de registrerede oplysningers kvalitet.

Partsinddragelse ved fastlæggelse af ændrede og eksisterende skel

Det er landinspektøren, der afgør, om de foreliggende registerdatas dårlige kvalitet eller uanvendelighed, eller om de faktiske forhold forlener skelfastlæggelsen med en sådan usikkerhed, at parterne må inddrages forud efter § 4, stk. 2.

Foreligger der oplysning om, at der er uenighed mellem ejerne om skellets beliggenhed, vil det ikke medføre, at skellet skal fastlægges ved en skelforretning (se kapitel 7). Uenighed udelukker heller ikke, at landinspektøren fastlægger skellet - uenigheden kan jo være årsagen til, at landinspektøren rekvireres.

Er der ingen eller kun dårlige mål (eller kan de foreliggende mål ikke anvendes, fordi målingen ikke kan retableres), kan skellet kun fastlægges med begrænset nøjagtighed. I så fald må skelfastlæggelsen ske på grundlag af matrikelkortet og forholdene i marken. De mangelfulde registeroplysninger svækker således skelfastlæggelsen, der alt andet lige derfor kan gøres mindre sikkert.

Usikkerheden i den matrikulære stedfæstelse af skellet giver en vis frihed m.h.t. skellets fastlæggelse i marken. Men skellet skal fastlægges på en måde, der ikke fører til modstrid med registeroplysningerne.

Hvor stor en afvigelse der kan accepteres mellem den faktiske grænse og grænsen på matrikelkortet, afhænger af matrikelkortets nøjagtighed (se kapitel 3, s. 55). Da kortenes nøjagtighed er varierende, er det vigtigt at undersøge matrikelkortets habitus. Er nøjagtigheden begrænset, kan der accepteres større afvigelser, end hvor nøjagtigheden i kortet er god.

Skelfastlæggelse i overensstemmelse med matriklens oplysninger (c)

Er der ikke uoverensstemmelse mellem de fysiske grænser og matriklens oplysninger om skellet, er det tilstrækkeligt at orientere naboen om den afmærkning, der foretages af eller i bestående skel (jf. BMA § 4, stk. 3). Det gælder, både når der foretages en egentlig afsætning af skelpunkter på grundlag af matriklens (mål)oplysninger, og hvis der placeres et nyt skelpunkt (treskelpunkt) i et bestående skel, og uanset kvaliteten af matriklens oplysninger (se dog ovenfor: Såvel de fysiske forhold som beskaffenheden af matriklens oplysninger kan give anledning til en sådan tvivl, at ejerne må inddrages, før skellet fastlægges).

Der er ikke grund til i henvendelsen til parterne at opfordre dem til at kontakte landinspektøren, netop fordi orienteringen foretages i situationer, hvor der ikke er tvivl om skellets beliggenhed.

I hvilke situationer skal parterne inddrages?

Partsinddragelsen i disse tilfælde er altså ikke begrundet i et behov for at få yderligere information om skellet, men er udtryk for en rimelighedsvurdering, som sikrer ejeren information om dispositioner, der vedrører den pågældendes ejendom, og som naturligtvis også rummer mulighed for, at der kan fremsættes indsigelse.

Foretages der ikke afmærkning, er der derimod ikke behov for at inddrage parterne, blot fordi der i en matrikulær sag indgår et skel, hvortil der ikke findes tilstrækkelige mål, eller som er uskarpt.

Også de nærmere omstændigheder omkring skelfastlæggelsen kan betinge naboorientering, se således LNK no. 178, af 27. juni 1997, LSP. med. 1997, s. 39 B, hvor Landinspektørnævnet fandt, at landinspektøren havde tilsidesat de pligter, hans stilling medfører, ved ikke at underrette naboen om fundet af et skelmærke, på trods af at han var vidende om, at begge ejere var interesseret i skellets beliggenhed.

Hvis naboejeren ikke i øvrigt er involveret i sagen, vil orienteringen nødvendiggøre, at der indhentes oplysning om ejernavn og adresse, måske på flere personer/ejendomme, medmindre den pågældende er blevet kontaklet på stedet.

Virkningen af indsigelse

Hvis en ejer ikke kan acceptere det fastlagte, forandrede skel - og derfor ikke ønsker at tiltræde en erklæring om skellet - vil den matrikulære forandring ikke kunne gennemføres, før skellet er fastlagt, evt. på grundlag af en skelforretning.

Men i de tilfælde, hvor skellet fastlægges i overensstemmelse med matriklens registrering, er det ikke nogen forudsætning for gennemførelsen af den matrikulære sag, at ejerne accepterer det fastlagte skel. Mener landinspektøren på grundlag af en samlet vurdering af de foreliggende oplysninger, at matriklens skel er den rette ejendomsgrænse, kan skellet fastlægges i overensstemmelse hermed, og indsigelse fra en ejer vil ikke have vetovirkning.

En sådan situation vil typisk foreligge, hvis et skel, der er yngre end 20 år, fastlægges i overensstemmelse med matriklens oplysninger. Mener en ejer, at et skel ikke er korrekt fastlagt, vil det være nødvendigt at rekvirere en anden landinspektør til at foretage en skelforretning. Hvis skellet herved - eller ved dom - fastlægges med en anden belig-

genhed, vil der være grundlag for erstatningskrav mod den landinspektør, der oprindeligt har fastlagt skellet.

Da skelfastlæggelsen sker i overensstemmelse med de fastsatte forskrifter, kan matrikelmyndigheden ikke undlade at registrere en matrikulær forandring (eller at notere en måling til et skel, der indberettes som følge af BMA § 28, stk. 3) under henvisning til, at en ejer har fremsat indsigelse mod skelfastlæggelsen over for matrikelmyndigheden.

Skelerklæring ved fastlæggelse af nye og ændrede skel

Registrering af nye og ændrede skel forudsætter, at der foreligger skelerklæring fra den/de berørte ejer/ejere (jf. BMA § 3, stk. 1 og 2 og § 17, stk. 1, no. 2), bortset fra særlige tilfælde, hvor registreringen skyldes en offentlig forretning (jf. BMA § 21).

Nye skel opstår typisk i forbindelse med udstykning og arealoverførsel, mens ændringer af ejendomsgrænser som følge af hævde eller naturlige forandringer, der indebærer, at skellet fastlægges i overensstemmelse med forholdene i marken afvigende fra det registrerede skel, registreres gennem en ejendomsberigtigelse, jf. UL § 9 og BMA kapitel 7.

Skelerklæringen er udtryk for parternes accept af beliggenheden af den i den matrikulære sag fastlagte grænse. I skelerklæringen vil skellet normalt være beskrevet i generelle termer, for nye skel almindeligvis blot ved en henvisning til "skellet, således som det er afmærket i marken", for eksisterende skel evt. yderligere ved en kort angivelse af hegnets art, f.eks. "som tjørnehæk".

Ovenstående må anses for minimumskrav til skelerklæringen. Selv om de matrikulære regler ikke forlanger, at der foretages skelpåvisning, vil en udpegning af skellet i marken kunne skabe sikkerhed for, at skellet faktisk er blevet fastlagt med den rette beliggenhed, og vil også kunne forhindre misforståelser m.h.t. skelmærkernes betydning, et forhold, der kan have betydning, hvis skelfastlæggelsen omfatter mange eller krydsende skel.

Det bør endvidere anbefales, at der forelægges et måleblad over skelstrækningen samtidig med, at skelerklæringen underskrives. Derimod kan det ikke anbefales at foretage en mere udførlig verbal beskrivelse af skelforløbet i skelerklæringen, da det normalt ikke vil kunne gøres tilstrækkeligt informativt og entydigt.

I hvilke situationer skal parterne inddrages?

Fastlægges et ændret skel, sker det, efter at der er konstateret uoverensstemmelse mellem den faktiske og den registrerede grænse, og efter at grænsen er konstateret ændret. Uoverensstemmelsen medfører, at ejerne skal inddrages, inden skellet fastlægges (jf. BMA § 4, stk. 2); der henvises til den nærmere omtale umiddelbart nedenfor. Kun hvis ejerne er enige om, at ejendomsgrænsen er ændret (og tilkendegiver dette ved deres underskrift på skelerklæringen), kan den faktiske grænse fastlægges som skel.

I tilfælde, hvor et skel fastlægges i overensstemmelse med matriklens registrering med en beliggenhed, der afviger fra grænsen i marken (f.eks. fordi der ikke er vundet hævd til den fysiske grænse, eller fordi fastlæggelsen omfatter et skel, der er yngre end 20 år) forlanges der ikke skelerklæring, da skelfastlæggelsen ikke resulterer i en ændring af den matrikulære registrering (ingen skelændring i marken). Et krav om skelerklæring ville ganske vist kunne give vished for, at ejerne var blevet gjort opmærksomme på uoverensstemmelsen, men det rummer på den anden side også en risiko for, at en ejer ved at undlade at tiltræde erklæringen ubegrundet får mulighed for at trainere en sag.

Der er ikke noget til hinder for, at parterne tiltræder en skelerklæring. En sådan erklæring kan dog ikke forhindre, at der vindes hævd til grænsen i marken, såfremt den bestående tilstand opretholdes, idet faktisk viden om de registrerede ejendomsforhold ikke er til hinder for hævdserhvervelse (se nærmere kapitel 5, s. 128 ff).

Reglen om naboorientering omfatter også skelafmærkning i skel mod udskilte offentlige veje. Men da alle matrikulære sager kræver, at kommunen får forelagt sagen (jf. BKT § 1, stk. 1), er det ikke nødvendigt at give kommunen særskilt underretning om afmærkning, der placeres i skel mod kommuneveje, se også nedenfor s. 175 ff.

Partsinddragelse - oversigt

Udtrykt i ord vil partsinddragelse i forbindelse med fastlæggelse af skel skulle ske i følgende situationer:

1. hvor der er *uoverensstemmelse* mellem det registrerede skel og grænsen i marken
2. hvis der *gives udtryk for tvivl*, eller hvis der på grundlag af forholdene i marken eller de matrikulære oplysninger er *usikkerhed om skellets beliggenhed*, og
3. hvis *bestående skel afmærkes*

Hvis landinspektøren vurderer, at skellet er forandret, skal grænsen i marken fastlægges som skel. Som det fremgår af det foranstående, forudsætter registrering imidlertid skelerklæring, hvorfor indsigelse fra en ejer vil have vetovirkning i f.t. skelfastlæggelsen.

Er skellet ikke forandret, skal den registrerede grænse fastlægges (medmindre parterne bliver enige om at fastholde grænsen i marken).

Partsinddragelse ved fastlæggelse af eksisterende skel

<i>Passer matriklens grænse med grænsen i marken?</i>	<i>Partsmedvirken</i>	<i>Kan den registrerede grænse fastlægges som skel på trods af indsigelse?</i>
<i>Uoverensstemmelse eller tvivl</i>	inden skellet fastlægges *)	uoverensstemmelsen ældre end 20 år: nej
		uoverensstemmelsen yngre end 20 år: ja
<i>Ikke uoverensstemmelse</i>	naboorientering om afmærkning	ja - kun den registrerede grænse kan afmærkes **)

*) for

- at få information om hegnets etablering, alder m.v.,
- at tiltræde skelerklæring, eller hvis skellet er yngre end 20 år, for
- at afklare, om grænsen i marken ønskes registreret som skel

**) medmindre der opnås enighed om at fastholde grænsen i marken som skel

Hvem skal involveres?

Når den matrikulære forandring angår skellet mellem to ejendomme, er det ejerne, der skal afgive erklæring. Det er ejeren ifølge tingbogen (adkomsthaveren iflg. endeligt skøde), der i tinglysningsmæssig henseende optræder med den fornødne legitimation, hvilket indebærer, at det er den eller de tinglyste adkomsthaver(e), der skal underskrive skelerklæringer.

Tilsvarende er det ejeren, der skal underrettes, når skelpåvisningsproceduren anvendes i forbindelse med udskillelse af offentlig vej, og som skal inddrages i forbindelse med skelfastlæggelse i de tilfælde, hvor det fremgår af BMA § 4, stk. 2 og 3.

Hvem skal involveres?

Nye skel, der opstår ved udstykning, fastlægges "inden for" den ejendom, der udstykkes (medmindre sagen også indebærer, at skel mod anden ejendom forandres), og skelerklæringen skal alene afgives af ejendommens ejer, der herved accepterer den opdeling i flere ejendomme, udstykningen giver anledning til. I den udstrækning de udstykkede parceller afgrænses af skel, hvis beliggenhed i marken svarer til den i matriklen registrerede grænse, skal der ikke afgives skelerklæring for disse skel (men naboer skal underrettes efter BMA § 4, stk. 3, hvis der foretages afmærkning i skellet mod naboen).

Er der indgået bindende aftale om overdragelse af et areal, der omfattes af en matrikulær sag, er det imidlertid køberen, der er ejer. Overdragelsen har gyldighed fra tidspunktet for aftalens indgåelse (typisk datoen for sælgers underskrivelse af købsaftalen) og uanset, at overtagelsen endnu ikke har fundet sted. Den tinglyste ejer kan herefter kun disponere over det afhændede i respekt af aftalen, hvilket betyder, at det er erhververen, der skal inddrages i forbindelse med skelfastlæggelsen, og som skal underskrive skelerklæringen f.s.v.a. skelstrækninger mod det afhændede areal (idet erklæringen angår en grænse mellem ejerens og parcelkøberens ejendom, se også VMA 7.2.2., hvor det dog blot anføres, at det er "hensigtsmæssigt", at parcelkøberen også underskriver skelerklæringen).

Tilsvarende er det erhververen af en fast ejendom, som skal indkaldes til skelforretning, og som kan tiltræde et eventuelt forlig, uanset at der endnu ikke er lyst (betinget eller endeligt) skøde (jf. f.eks. BMA § 6, stk. 1, no. 1; BSF § 9, stk. 2, no. 1, se også LSP.med. 1996, s. 13 B og 14 B, samt LSP.med. 1992, s. 38 B, hvor der opstod problemer, fordi der på foranledning af ejeren blev foretaget ændring af et fastlagt nyt skel omkring en grund under udstykning alene på foranledning af ejeren, uanset at der var indgået aftale om salg af grunden).

Så længe overdragelsen er betinget (uanset betingelsens art) består der imidlertid en mulighed for, at overdragelsen ikke fuldbyrdes, *hvorfor såvel sælger som køber bør tiltræde erklæringer m.v. som "ejer"*, i den udstrækning skelfastlæggelsen vedrører arealer, der afhændes. Sælger kan naturligvis disponere fuldt ud som ejer over de dele af ejendommen, der ikke er afhændet.

Dokumentation for rådighed

I matrikulære sager forlanges der i visse tilfælde dokumentation for, at den, der ifølge et underskrevet dokument optræder som ejer, også kan disponere som ejer (dokumentation for rådighed). Dokumentationen kan i almindelige matrikulære sager foreligge enten som en *rådighedsattest* (dommerattest om rådighed) eller som *en landinspektørattest*, der afgives på grundlag af tingbogsoplysninger (jf. BMA § 43). Det gælder også, når rådighedsbeføjelsen skal dokumenteres i forbindelse med skelforretninger (jf. BSF § 9, stk. 2, no. 2).

Erklæringer m.v., der alene indebærer en accept af den eksisterende rettighedstilstand vedr. ejendommen, kræver ikke dokumentation for rådighed. Skelerklæringer er udtryk for en sådan "konfirmation" af rettighedstilstanden. Men når en ejer i forbindelse med ejendomsberigtigelse også anerkender hævvd, anerkendes herved et rettighedstab over ejendommen, som forudsætter dokumentation for rådighed.

Rådighedsindskrænkninger

Som udgangspunkt er det den tinglyste adkomsthaver, der udøver rådighedsbeføjelsen. Er der tinglyst rådighedsindskrænkninger (f.eks. u-myndiggørelse og konkurs, eller har ægtefællen ladet sin vielsesattest lyse), indebærer det indskrænkning i ejerens rådighedsbeføjelse.

Uanset at der formelt ikke altid i det matrikulære regelsæt er krav om dokumentation for rådighed, vil man ved at indhente en dommer- eller tingbogsudskrift i alle tilfælde, hvor en ejer afgiver erklæring, kunne sikre sig, at ejeren optræder med den fornødne rådighedsbeføjelse.

Når landinspektører beder dommerkontoret om at få rådighedsoplysninger, fremgår det af en passus i anmodningen, at der også ønskes oplysning om foreløbigt tinglyste skøder. Men attesten kan naturligvis ikke tage højde for aftaler, der endnu ikke er tinglyst, hvorfor det vil kunne være nødvendigt at rette henvendelse til ejeren for få oplyst, om der er indgået aftale om en sådan afhændelse.

Har landinspektøren terminaladgang til tingbogen, kan oplysning om tinglyste rådighedsbegrænsninger også indhentes på denne måde. En af landinspektøren underskrevet udskrift af tingbogsbladet vil da være do-

Hvem skal involveres?

kumentation for rådighedsbeføjelsen i den matrikulære sag (jf. BMA § 43).

Hvem har rådighedsbeføjelsen?

Det følgende omfatter en oversigt over dispositionsbeføjelsen i forskellige tilfælde (der henvises i øvrigt til den mere udførlige fremstilling i Pagter, s. 129 ff, Tinglysningskommentar, s. 112 ff og i Tinglysning, s. 104 ff).

Står *flere personer* anført som tinglyst adkomsthaver, skal alle underskrive, medmindre der forevises fuldmagt eller anden dokumentation, der legitimerer, at vedkommende kan disponere på vegne af helheden (f.eks. interessentskaber). Det gælder, uanset om størrelsen af den enkelte ejers andel er angivet.

Ægtefæller skal underskrive begge to, såfremt begge har tinglyst adkomst (retsvirkningslovens § 18 gælder for salg og pantsætning af visse ejendomme, men omfatter ikke situationer, hvor skel fastlægges, som altså alene kræver underskrift af den tinglyste adkomsthaver). Formuefællesskab mellem ægtefæller medfører ikke, at begge skal underskrive, hvis kun den ene har adkomst.

Hvem der er legitimeret som ejer af *offentlig ejendom*, afhænger af internt fastsatte myndighedsregler. For kommunale ejendomme vil kommunaldirektørens underskrift være fyldestgørende, når det drejer sig om skelspørgsmål.

Tilhører ejendommen *et bo*, kan der disponeres i overensstemmelse med tinglyst erklæring fra skifteretten eller skifteretsudskrift. Er boet udlagt til privat skifte, disponerer bobestyreren. Er boet udlagt til hensiddet i uskiftet bo, kan den efterladte ægtefælle disponere (hvis vedkommende ikke er umyndiggjort). Er boet under offentligt skifte eller omfatter en konkurs en samlet fast ejendom, skal meddelelse herom tinglyses som adkomst for skifteretten (eksekutor), hvorfor der kun kan disponeres med skifterettens godkendelse.

Tilhører ejendommen *et selskab* (aktie-, andels- eller anpartsselskab), vil det normalt være bestyrelsen, der ved formanden kan disponere på vegne af selskabet (i overensstemmelse med tegningsretten i h.t. meddelelse herom til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og Handelsregistret). Tilhører ejendommen *en forening, en stiftelse* eller lign., vil bestyrelsen i h.t. foreningens vedtægt kunne underskrive ved formanden, idet afgivelse af skelerklæring vanskeligt vil kunne have så vidtgående konsekvenser for foreningen, at det forudsætter generalforsamlingsbeslutning.

Ejerlejlighedsejendomme tilhører ejerne af ejerlejlighederne. Er der dannet en ejerforening, er det bestyrelsen ved formanden, der disponerer på vegne af fællesskabet. Er der etableret en ejerforening, vil det normalt fremgå af vedtægterne, hvilke beslutninger, der kan træffes af bestyrelsen/formanden, og hvilke der forudsætter generalforsamlingsbeslutning. Det er bestyrelsens (formandens) ansvar at sikre, at aftaler og erklæringer, der vedrører dispositioner over ejendommen, respekterer interne bestem-

melser om, hvordan sådanne beslutninger træffes.

Af Boligministeriets normalvedtægt fremgår således af § 1, stk. 4, at bl.a. salg af væsentlige dele af fællesejendommen forudsætter beslutning herom på generalforsamling (se om væsentlighedskriteriet s. 472 ff og 505 ff og om beslutningsmajoritet Blok, s. 487 ff). Det omfatter beslutning om tilbygning, nedlæggelse af fællesrum med henblik på oprettelse af flere ejerlejligheder samt frasalg af betydelige dele af grunden, hvorimod f.eks. afgivelse af skelerklæring om beliggenheden af ejendomsgrænser (grænsehævd) kan afgives af bestyrelsen ved formanden.

Tinglyste rettighedshavere skal involveres i matrikulære sager som foreskrevet i TL § 21-24, altså når påtænkte matrikulære forandringer kan få betydning for deres retsstilling. Det omfatter primært pantekreditorer, mens servitutberettigede må involveres, såfremt de påtænkte dispositioner gør det nødvendigt.

Reglerne sikrer, at panthavere bliver inddraget, når en ejer disponerer over ejendommen på en måde, der har betydning for ejendommens værdi, hvilket er tilfældet, når ejendommens grænser ændres (ved arealoverførsel), således som det anerkendes på skelerklæringen. TL kræver derimod ikke panthaversamtykke i matrikulære sager, som angår bestående ejendomsforhold, altså hvor ejeren anerkender hævd, eller som er en følge af naturlige forandringer. En ejer vil også uden at involvere panthaverne kunne indgå forlig ved skelforretning eller afgive erklæring om fastlæggelse af et bestående skel i overensstemmelse med matriklens registrering, således som det i nogle tilfælde praktiseres, når der indberettes supplerende måling til skellet i h.t. BMA § 28, stk. 3.

Det må dog antages, at panthaverne ikke er udelukket fra efterfølgende at anfægte ejerens hævdanerkendelse, hvilket i så fald forudsætter sagsanlæg ved domstolene.

Hvordan skal parterne inddrages?

Der er ikke givet nærmere forskrifter om formen for henvendelsen til ejerne, eller om hvordan landinspektøren skal præsentere det fastlagte skel.

Hvordan ejerne involveres, og hvilke oplysninger om skelfastlæggelsen der er relevante, afhænger af de konkrete omstændigheder og må vurderes i overensstemmelse med god landinspektørskik, således at ejerne får en fyldestgørende forklaring på resultatet af skelfastlæggelsen.

Hvordan skal parterne inddrages?

Følgende forhold vil i almindelighed være relevante:

- * Det bør gøres klart for ejerne, *hvilken skelstrækning erklæringen angår* (jf. LNK no. 159 af 22. marts 1995, LSP.med. 1995, s. 21 B). I den henseende vil en henvisning til det udarbejdede måleblad normalt være nyttig og fyldestgørende.
- * For at ejerne kan forstå skelfastlæggelsen, er det endvidere naturligt, *at grundlaget for skelfastlæggelsen forklares* - hvilket efter omstændighederne kan ske kortfattet eller mere udførligt, hvis det er påkrævet (jf. LNK no. 157, af 24. jan. 1995, LSP.med. 1995, s. 5 B, hvor Landinspektørnævnet udtalte, at landinspektøren "ikke i tilstrækkeligt omfang har forklaret klageren om den komplicerede problemstilling mellem de forskellige målinger og den faktiske situation").
- * Endelig bør det fremgå, *hvordan skellet er afmærket i marken*, ligesom der kan gøres rede for særlige forhold, f.eks. hvis skelmærker ikke er placeret i selve skelpunktet (udflyttet afmærkning).

Er det ikke muligt at kontakte ejerne i forbindelse med markarbejdet, vil det kunne være hensigtsmæssigt at indkalde til et egentlig *skelmøde* i marken. Denne fremgangsmåde må i almindelighed foretrækkes i de tilfælde, hvor skellet er etableret for mere end 20 år siden, og hvor der ikke er overensstemmelse mellem den faktiske og den registrerede grænse. Det fordrer, at ejerne forinden underrettes/kontaktes om tidspunktet for mødet.

Skriftlig partsinddragelse vil kunne ske på grundlag af en kort redegørelse og en situationsplan over den pågældende skelstrækning.

I andre tilfælde vil det være tilstrækkeligt blot at forelægge og drøfte forholdet mundtligt (i telefonen) eller på anden måde.

Den første og den sidste fremgangsmåde kan praktiseres, når naboskel fastlægges. Den anden vil være naturlig i sager, der involverer et større antal ejendomme.

Er der sket afmærkning i tilfælde, hvor det er tilstrækkeligt at foretage efterfølgende underretning, vil det være naturligt at fremsende målebladet med en følgeskrivelse, hvori der gives oplysninger om grundlaget for skelfastlæggelsen. Er der ikke udarbejdet måleblad, vil der kunne vedlægges en kopi af ældre måleblade eller af matrikelkortet.

Landinspektørens rolle

Når landinspektøren rekvireres til at foretage et matrikulært arbejde, herunder at fastlægge skel, vil rekvirenten ofte have behov for at drøfte alternativer og mulighederne for sagens gennemførelse, men vil også kunne søge råd i en skelstrid. Det er da væsentligt at være opmærksom på, at udførelse af matrikulært arbejde forudsætter, at landinspektøren ikke er inhabil. Landinspektøren skal derfor forholde sig således overfor parterne, at der ikke opstår tvivl om hans upartiskhed (jf. LL § 5, stk. 1), idet landinspektøren i den matrikulære sag repræsenterer alle parter og skal kunne optræde uvildigt (jf. LL § 7, stk. 1, se også LNK no. 148 af 3. maj. 1994, LSP.med. 1994, s. 13 B hvor dette forhold blev formuleret på den måde, at landinspektøren ikke havde optrådt "som den matrikulære sags landinspektør").

Der er intet til hinder for, at landinspektøren påtager sig at rådgive en af parterne, og rådgivning i sig selv medfører ikke inhabilitet. Det er i den henseende afgørende, om rådgivningen omfatter generelle oplysninger om afmærkning, mål, hævdsprincipper, regler og sagsprocedurer og -omkostninger, eller om den omfatter konkrete anbefalinger, vejledning og vurdering af sagen på grundlag af en stillingtagen til et forelagt problem, f.eks. at det anbefales, at skellet ikke fastlægges (hvilket vil kunne være til fordel for den rådende), eller at det foretages for at skabe et grundlag (for ejeren) for at imødegå hævden (se nærmere kapitel 5, s. 128 ff).

Uanset om der er taget stilling på et ufuldstændigt grundlag, og taget forbehold herfor over for rådspørger, vil en ensidig optræden i forhold til den ene af parterne give anledning til tvivl om landinspektørens objektivitet og derved medføre inhabilitet, såfremt landinspektøren senere rekvireres til at afholde en skelforretning vedrørende skellet.

Der er naturligvis intet til hinder for, at en landinspektør fungerer som rådgiver for en ejer, når en sådan rådgivning ikke ydes i forbindelse med landinspektørens udførelse af matrikulære arbejder vedrørende den pågældende ejendom. En landinspektør vil således kunne optræde som bisidder for en af parterne ved en skelforretning.

Vurderer landinspektøren, at der er mulighed for, at rådgivningen kan

Landinspektørens rolle

medføre inhabilitet, må rekvirenten gøres opmærksom på, at rådgivningen vil kunne medføre, at en anden landinspektør må rekvireres til at udføre arbejdet, hvilket kan betyde en merudgift.

Rådgivning af rekvirenten/opdragsgiveren kan foretages, uden at naboen involveres, også selv om det angår forhold af betydning for skellets beliggenhed.

Såfremt landinspektøren i forbindelse med udførelse af matrikulære arbejder ikke anser sig for at være inhabil, men vurderer, at der kan være tvivl herom og ønsker enhver usikkerhed elimineret, kan spørgsmålet forelægges parterne, hvis skriftlige erklæring herom vil kunne skabe den fornødne afklaring af spørgsmålet.

Habilitetskravet er formelt det samme for alle matrikulære arbejder, men er naturligvis særligt påtrængende i forbindelse med skelforretninger, hvor det er helt afgørende, at de involverede ejere alle har fuld tillid til landinspektørens uvildighed. KMS udtaler da også eksplicit i skr. af 23. jan. 1997, jf. LSP.med. 1997, s. 10 B, at en landinspektør, som tidligere havde repræsenteret en ejer ved en skelforretning, herved var inhabil i forhold til at kunne forestå en anden skelforretning, hvor ejeren var part, men at dette ikke udelukkede, at landinspektøren udfører andre matrikulære arbejder vedrørende ejerens ejendom (se nærmere om habilitet kapitel 7, s. 189 ff).

Henvendelse til de involverede parter er ikke kun nødvendig i forbindelse med sagens påbegyndelse. Den matrikulære sag vil normalt forudsætte, at der rettes henvendelse til parterne med henblik på afgivelse af de erklæringer, den matrikulære sag giver anledning til. Sådanne erklæringer bør ikke forelægges til underskrift, uden at den pågældende har en klar forståelse af, hvad erklæringen er udtryk for, hvilket naturligt kan ske i et følgebrev eller mundtligt.

Det må videre anses for god landinspektørskik at holde rekvirenten underrettet om sagens forløb, ligesom det vil være naturligt, at rekvirenten modtager kopi af relevant sagskorrespondence. Men derudover må der naturligvis rettes henvendelse til rekvirenten, hvis der op-

står forhold, som forsinker, fordyrer eller forandrer sagen i forhold til det, der er aftalt/stillet i udsigt i forbindelse med rekvisitionen.

Landinspektørens adgang til at færdes på privat ejendom

Uanset baggrunden for rekvisitionen er landinspektøren berettiget til at færdes på ejendomme i den udstrækning, det er nødvendigt af hensyn til kortlægning og udførelse af matrikulære arbejder, jf. UL § 44, stk. 1. En ejer vil derfor ikke kunne modsætte sig, at landinspektøren, dennes hjælpere eller landinspektørens assistenter og øvrige medarbejdere får adgang til ejendommen. Det fremgår også af bestemmelsen, at en sådan færdsel normalt bør forudsætte, at der forinden er givet ejerne af de berørte ejendomme underretning om arbejdet. Om nødvendigt vil en landinspektør med fogedens hjælp kunne få adgang til en ejendom (MD skr. af 15. nov. 1977, jr. no. UJ 15285/1977 - utrykt).

Det vil ofte ret sikkert kunne vurderes, hvilke ejendomme det er nødvendigt at få adgang til i forbindelse med udførelse af arbejdet i marken (skelundersøgelser, opmåling m.v.).

Ofte vil det ikke være praktisk muligt at tilrettelægge markarbejdet på en sådan måde, at der kan gives et præcist tidspunkt for arbejdets udførelse. Det bør dog tilstræbes, at ejerne af de ejendomme, der ønskes adgang til, får underretning om markarbejdet og evt. om dettes art og omfang, inden det påbegyndes. En sådan varsling kan evt. ske telefonisk. Varsling af rekvirenten vil normalt være uforholdsmæssig.

Manglende underretninger er da heller ikke til hinder for, at der gennemføres arbejder på en ejendom. Men i så fald bør ejeren søges kontaktet på stedet, inden arbejdet påbegyndes.

Arbejdet med at underrette ejerne kan være tidskrævende og kan undlades i de tilfælde, hvor arbejderne på en ejendom alene giver anledning til færdsel indenfor det areal, hegnet optager i marken.

Hvis arbejderne nødvendiggør opmåling m.v. på arealer med afgrøde eller beskæring/fjernelse af beplantning, må ejerne underrettes herom, forinden arbejdet påbegyndes.

Landinspektøren er erstatningspligtig for de skader, der forvoldes under arbejdets udførelse.

Partsmedvirken i særlige tilfælde

Partsmedvirken i særlige tilfælde

I en række tilfælde er ejer- eller besiddelsesforholdene af en sådan art, at den matrikulære behandling - herunder skelfastlæggelsen - må håndteres efter særlige regler eller på en måde, der tillemper de normale fremgangsmåder. Det gælder i forbindelse med fastlæggelse af skel mod fællesjorder (A) og fælleslodder (B), samt når vejskel fastlægges i forbindelse med udskillelse af offentlig vej (C).

Når skel fastlægges mod fællesjorder (A)

Udskiftningen af landbrugsjorden, der fandt sted i slutningen af 1700-tallet og i begyndelsen af 1800-tallet, blev gennemført for at bryde det tidligere dyrkningsfællesskab, hvilket resulterede i, at den enkelte gård fik samlet sit jordtilliggende omkring bygningerne på et begrænset antal lodder. Resultatet blev en række selvstændige driftsenheder (fæste- og selvejergårde). Udskiftningerne omfattede ager, eng og overdrev m.v. - og dermed den helt overvejende del af landbrugsjorden. Men visse arealer bevarede imidlertid deres status som fællesejendom (i BMA benævnt fællesarealer, men i det følgende benævnt fællesjorder). Det drejede sig om arealer, som havde en funktion for fællesskabet - nemlig gadejordsarealet i landsbyen (som færdselsareal, den fælles grønning, gadekæret m.v.), grus-, sand- og lergrave, vandinger osv.

Ved den efterfølgende matrikulering, som resulterede i den matrikel, der trådte i kraft i 1844, blev sådanne fællesjorder ikke skyldsatsat (jf. matrikuleringsinstruktionen af 14. juni 1806, § 1). Som en konsekvens heraf blev arealerne ikke matrikulerede, men i matriklen betegnet i overensstemmelse med deres funktion (f.eks. "gade" og "fælles vandning").

Der er i midten af 1990'erne gennemført en matrikulering bl.a. af fællesjorder over hele landet, således at fællesjorderne nu i matriklen står anført med matr.nr., idet dog den oprindelige betegnelse er bevaret. Matrikuleringen indebar, at fællesjorden ændrede status fra et umatrikuleret areal til en samlet fast ejendom (jf. UL § 2, stk. 1).

Fællesjorderne er derfor rudimenter af dyrkningsfællesskabet. Skønt der evt. består et fungerende bylav eller lignende, som i h.t. en ved-

tægt kan repræsentere det kollektive ejerskab, adskiller fællesjorder sig ikke fra almindelige ejendomme. Bylavet(s formand) kan da afgive de fornødne erklæringer.

Matrikulære forandringer vedrørende sådanne fællesjorder kan registreres, uanset at rådighedsattest ikke kan afgives (jf. BMA § 17, stk. 4), men sagen bør i så fald vedlægges dokumentation for bylavets dispositionsbeføjelse (vedtægt eller lign.).

For så vidt som fællesjorden ikke er inddraget under tilgrænsende ejendom eller taget i særskilt besiddelse, er det ikke ualmindeligt, at fællesjorder helt eller delvis henligger ubenyttet, ligesom der i almindelighed ikke mere eksisterer en lokal myndighed, der kan siges at repræsentere det kollektive ejerskab. I så fald kan der opstå problemer, når der er behov for at disponere over fællesjorden på en måde, der forudsætter en adkomstberettiget.

Domstolene har ikke anerkendt, at kommunalbestyrelsen umiddelbart kan optræde som afløser for det tidligere fællesskab (jf. U 1960.450 VLK, 1980.1077 ØLD og 1982.956 ØLK, se også Dansk Tingsret, s. 158, note 121). Den matrikulære konsekvens heraf var, at situationen i forhold til fællesjorder var fastlåst, idet alene hævdvundne ændringer kunne registreres i matriklen (jf. BMA § 18).

Det er disse adkomstproblemer, der er baggrunden for UL § 46, som opstiller en formodning for kommunal ejendomsret til fællesjorder, og anviser en procedure for prøvelse og anerkendelse af denne adkomst (se nærmere UL.kom., s. 255 ff). Bestemmelsen må antages primært at få betydning over for de betydelige gadejordsarealer, som i marken ofte henligger som færdselsareal, grønne områder, pladser m.v.

Det primære formål med UL § 46 er at afklare adkomstforholdet til fællesjorden. Beslutning træffes i form af en kendelse, der afsiges på et retsmøde og under iagttagelse af proceduren nævnt i TL § 52 a, stk. 2-4. Til dette retsmøde skal dommeren indkalde "enhver, om hvem det er dommeren bekendt, at hans interesser berøres af sagen". Med henblik på yderligere at få afklaret, hvem der har en sådan interesse, foreskrives det i UL § 46, at kommunens begæring "skal være vedhæftet et af en beskikket landinspektør udarbejdet rids med angivelse af arealets grænser og de tilstødende ejendommers matrikelbetegnelser".

Partsmedvirken i særlige tilfælde

Forudsætningen for, at adkomstproceduren kan gennemføres, er altså, at arealets grænser er fastlagt, og at naboejendommene er identificeret.

I praksis vil uoverensstemmelse mellem de faktiske og de registrerede grænser snarere være hovedreglen end undtagelsen. Det skyldes, både at landsbyerne generelt er meget dårligt opmålt, og det forhold at lods-ejerne - som en konsekvens af, at ejerfællesskabet har mistet sin betydning og den kollektive udnyttelse af arealerne er ophørt - ikke sjældent har inddraget dele af fællesjorderne under deres tilstødende ejendomme.

I forbindelse med matrikulære forandringer på tilgrænsende ejendom kan der være blevet taget stilling til grænserne mod fællesjorden. I så fald vil der være tilgængelige måloplysninger til skellet og væsentligt bedre mulighed for at vurdere, om den registrerede grænse er forandret. Men ellers vil de matrikulære oplysninger om skellene alene fremgå af matrikelkortet.

Der er derfor al mulig grund til, at skellet omkring fællesarealet bliver fastlagt. Et sådant arbejde ville imidlertid være meget tidskrævende og dermed bekosteligt.

Hvilken fastlæggelse af grænserne er da tilstrækkelig som grundlag for udarbejdelse af det i bestemmelsen udarbejdede rids? Eftersom en sådan egentlig skelfastlæggelse ikke er påkrævet for at kunne vurdere adkomsten til fællesjorden, er der ikke i reglerne krav om, at skellet fastlægges, hverken som grundlag for gennemførelse af adkomstproceduren eller for tinglysning af kommunens adkomst. § 46-proceduren fører i sig selv ikke til en matrikulær registrering, men må f.s.v. i sit grundlæggende indhold snarere opfattes som en retsplejeforskrift med et tinglysningsmæssigt sigte.

Uden indsigelse mod kommunens adkomstbegæring vil sagsforløbet ikke give anledning til matrikulære ændringer. Det må derfor være fyldestgørende, hvis det udarbejdede rids har en beskaffenhed, der tilgodeser det behov, som adkomstproceduren nødvendiggør, hvorimod skelspørgsmålet ikke skal vurderes ud fra normale matrikulære, registreringsmæssige kriterier.

Landinspektørens opgave er at udarbejde ridset - og det materiale, der i øvrigt fremlægges til støtte for kommunens begæring - med et indhold, der sigter mod at identificere den kreds, hvis interesser kan berøres. Det vil primært omfatte ejerne af de tilgrænsende ejendomme. Det forekommer dog også, at dele af fællesjord er taget i særskilt anvendelse. I den udstrækning der foreligger oplysning om brugsforhold eller andre oplysninger af betydning for adkomstspørgsmålet, f.eks. at kongen, godset, eller andre ved udskiftningen har forbeholdt sig ejendomsretten, skal der også redegøres herfor.

De matrikulære undersøgelser er derfor kun en kontrol, om de ejendomme, der på matrikelkortet udgør kredsen af tilgrænsende ejendomme, også faktisk er det i marken. I så fald er der ikke noget til hinder for, at ridset udarbejdes på grundlag af matrikelkortet. På grundlag af disse undersøgelser kan der udarbejdes adresseliste over de personer, der skal indkaldes til retsmødet ved anbefalet brev.

Det forhold, at der normalt er betydelige afvigelser mellem matrikelkortets udvisende og grænserne i marken, taler for, at det kortmateriale, der anvendes i forbindelse med adkomstbegæringen, i videst mulig udstrækning afspejler de faktiske forhold, da man herved kan forhindre indsigelser og diskussioner om grænserne, der som nævnt ovenfor ikke er det centrale i adkomstproceduren, men som normalt er det, der har størst interesse for lodsejerne. Det er i den henseende ikke nødvendigt at fastlægge skellene og foretage en egentlig opmåling. Normalt vil der foreligge andre (tekniske) kort (f.eks. T0-kort), som umiddelbart eller efter en begrænset ajourføring/registrering kan anvendes som grundlag for fremstilling af ridset, der i så fald får karakter af situationsplan.

I såvel den skriftlige indkaldelse som i den annonce, hvori der indkaldes til retsmødet, samt under retsmødet, er det *væsentligt at pointere, at formålet er at afsige kendelse om adkomsten til selve fællesarealet*. Det er hensigtsmæssigt, at der eksplicit gives udtryk for, at kendelsen ikke har taget stilling til arealets grænser. Kortet og de herpå angivne grænser kan derfor ikke efterfølgende påberåbes som de retligt gældende ejendomsgrænser. Det vil nemlig forudsætte, at der eksplicit er taget stilling til grænserne i kendelsen (se nedenfor).

Partsmedvirken i særlige tilfælde

Alligevel er det tænkeligt, at der også fremsættes indsigelse eller gives udtryk for usikkerhed/uenighed m.h.t. arealets grænser. Normalt foreligger der næppe noget egentligt modsætningsforhold mellem kommunen (der må forventes primært at være interesseret i at få anerkendt sin adkomst til fællesarealet, men i mindre grad anfægter grænserne) og lodsejerne (der ønsker grænserne anerkendt, men ikke anfægter kommunens adkomst). Mulighederne for at indgå forlig om skellene må almindeligvis forventes at være gode, og et forlig vil da kunne indgå i kendelsen (se UL.kom., s. 259). I den udstrækning det sker, er det dog nødvendigt, at den grænse, der indgås forlig om, beskrives entydigt af den bistående landinspektør.

Opnås der ikke forlig om grænserne, eller ønsker dommeren ikke, at kendelsen skal omfatte skelspørgsmål, må sådanne spørgsmål i kendelsen henvises til afklaring ved en landinspektør om fornødent ved en skelforretning, som vil kunne afholdes, når adkomsten til fællesjorden er fastslået.

Såfremt det ved de indledende undersøgelser vurderes, at der af lodsejerne er vundet hævd over fællesjord, vil der inden adkomstproceduren indledes, kunne ske matrikulær registrering af disse grænser i overensstemmelse med reglerne i BMA § 18, stk. 2. Uanset at kommunen ikke har tinglyst adkomst de oprindelige fællesjorder, vil de ændrede forhold kunne registreres som ejendomsberigtigelse alene på grundlag af kommunens accept af ejendomsberigtigelsen (eller landinspektørens erklæring om, at kommunen ikke har begæret adkomst til fællesjorden inden 4 uger efter modtagelsen af landinspektørens underretning).

Når sagen forelægges kommunen, bør det ske med de normale informationer om skellet (ændringskort og måleblad), og selv om det ikke eksplicit er krævet, bør kommunens erklæring rumme en accept af de fastlagte grænser. Der skal endvidere afgives skelerklæring af ejeren af den tilgrænsende ejendom.

Når skal fastlægges mod fælleslodder (B)

Også fælleslodder repræsenterer rudimenter af det gamle dyrkningsfællesskab, idet disse ejendomme forblev uudskiftede. Til forskel fra fællesjorderne - der oprindeligt tilhørte alle lodsejere i et uspecificeret

fælleseje - blev ejendomsretten til fælleslodder fastlagt som ideelle andele knyttet til flere, men bestemte matr.nr.e (se nærmere UL.kom., s. 25 f). Det drejede sig typisk om overdrevsarealer, englodder eller lignende arealer med ringe dyrkningsmæssig værdi, som blev benyttet til græsning, hvorfor man også ofte finder andelenes størrelse fastsat som det antal høveder, den berettigede kunne udsætte på arealet.

I forbindelse med fælleslodder vil samejeforholdet medføre vanskeligheder af samme karakter som i forhold til fællesjorder, da det i praksis vil være vanskeligt at indhente erklæring fra alle ejere. Hertil kommer problemer med at identificere andelenes og deres tilhørsforhold. Udstykning og arealoverførsel, der involverer fælleslodder, vil derfor vanskeligt kunne gennemføres.

Skal skellet mod en fælleslod fastlægges, gælder de almindelige regler i BMA, hvilket indebærer, at ejerne af andelenes må involveres som nævnt i § 4. Det omfatter ejerne af de matrikelnumre, som ifølge matriklen har andel i fællesloden og ejerkredsen ifølge tingbogen f.s.v.a. fraskilte andele.

Er grænsen mod en fælleslod ændret som følge af hævde, er der ingen særlige bestemmelser i BMA om den dokumentation, der kræves for den matrikulære registrering. Udgangspunktet er da også, at der skal afgives erklæring om hævde og skel fra alle i samejeforholdet. Er det ikke muligt at identificere den samlede ejerkreds, udelukker det, at hævdvundne ændringer kan registreres. Vanskelighederne med at identificere ejerne vil i praksis også gøre det vanskeligt at afholde skelforretninger, der involverer en fælleslod.

Ejendomsretten til en fælleslod vil evt. kunne søges afklaret gennem en ejendomsdom.

Når skel fastlægges mod offentlig vej (C)

Offentlige veje tilhører vejbestyrelsen, og for de fleste offentlige veje gælder, at vejbestyrelsens ejendomsret er sikret ved, at vejene er udskilt i matriklen (se LoOV kap. 8).

Uanset offentlige vejes matrikulære status er vejgrænsen ejendomsgrænse, hvis vejen i mindst 20 år har været optaget i vejregistret (jf.

Partsmedvirken i særlige tilfælde

LoOV § 8, stk. 1), men er vejen ikke udskilt, kan skellet naturligvis ikke fastlægges på grundlag af matriklens oplysninger (jf. UL § 34).

Skelfastlæggelse mod offentlig vej kan blive aktuel på flere måder, nemlig når en offentlig vej udskilles (i), i forbindelse med matrikulære arbejder på tilstødende ejendom, der grænser til en ikke udskilt offentlig vej (f.eks. udstykning af en grund, der grænser til vejen) (ii), og når en tidligere registreret vejgrænse ønskes fastlagt i marken (iii).

Skelfastlæggelse i forbindelse med vejudskillelse (i)

Offentlige veje udskilles i deres helhed på foranledning af vejbestyrelsen i h.t reglerne i LoOV kap. 8. Nye veje udskilles i forbindelse med deres etablering. Bestående veje udskilles lejlighedsvis.

Arealerhvervelse til nye veje sker som hovedregel ved ekspropriation. Da baggrunden for den matrikulære registrering er et tvangsindgreb, kan den matrikulære registrering ske uden at involvere ejerne af de ejendomme, der har afstået areal til vejen. Det er i disse tilfælde tilstrækkeligt, at vejbestyrelsen (eksproprianten) afgiver erklæring om, at de matrikulære forandringer sker på grundlag af og i overensstemmelse med ekspropriantens ekspropriationsbeslutning (jf. BMA § 21).

Er arealerhvervelsen sket ved aftale, må den matrikulære registrering foretages efter de almindelige regler, hvilket nødvendiggør skelerklæring i den udstrækning, der fastlægges nye grænser (se nærmere Matrikulær sagsudarbejdelse, s. 80 m.h.t. den matrikulære behandling, når vejen er/ikke er udskilt).

Vejskel adskiller sig principielt ikke fra andre skel, og der er derfor også behov for at involvere ejerne af de tilgrænsende ejendomme i forbindelse med vejudskillelser. En sådan skelerklæring er da også forudsat i BMA § 3, stk. 2.

Det forhold, at en vejudskillelse normalt involverer et stort antal ejendomme, medfører, at der er givet mulighed for, at skelerklæringen fra ejerne kan erstattes af en procedure, der indebærer skelpåvisning, men som ikke forudsætter, at ejerne eksplicit tiltræder skelfastlæggelsen (se nedenfor).

Når vejskellet fastlægges, vil der ofte blive placeret skelmærker i skellet (foretages der ikke afmærkning med skelmærker mod landbrugs- og skovbrugsarealer, bør skellet afmærkes med træpæle). Skelmærkerne placeres efter de almindelige regler i BMA.

I almindelighed vil man foretrække at foretage afmærkning ved, at der placeres skelmærker i vejskellet i sideskel til veje (mellem to ejendomme, der grænser til vejen). I praksis sker det imidlertid ofte ved, at skelmærket blot placeres i (midten af) det område, sideskellet fysisk optager i marken mod vejen, og uden at sideskellet har været fastlagt i sin helhed og derfor uden den undersøgelse, som forudsættes i BMA § 4, stk. 1. Skelmærket repræsenterer i så fald kun et punkt i vejskellet, men kan ikke tages som nogen sikker markering af sideskellet.

Et skelmærke, som på et måleblad er anført som anbragt i et sideskel til vejskellet, kan derfor ikke uden videre betragtes som et registreret skelpunkt i sideskellet, men alene som et skelmærke i vejskellet.

Er sideskellet ikke fastlagt i forbindelse med vejudskillelsen, bør den til vejen stødende ejendomsgrænse ikke anføres med skelsignatur på målebladet, men ejendomsgrænsen bør i stedet vises som et hegn.

Skelpåvisning

Er der ikke registreret nogen vejgrænse, men er vejen vist på matrikelkortet (med stiplede linjer), har disse markeringer af vejens grænser ingen værdi i forbindelse med fastlæggelse af vejskellet. Forholdet er nemlig det, at vejene på matrikelkortet i sin tid blev anført med standardbredder uanset deres faktiske bredde i marken. Hertil kommer, at vejene ofte kan være udvidet væsentligt i tidens løb. Resultatet er, at offentlige veje ofte i marken ligger med væsentligt større bredde, end de er anført med på matrikelkortet. Det forekommer også ofte, at vejene er blevet omlagt således, at beliggenheden ifølge kortet ikke svarer til beliggenheden i marken.

Vejudskillelsen gennemføres normalt ved, at landinspektøren fastlægger vejens grænser mod de tilstødende ejendomme.

I de tilfælde, hvor vejgrænsen allerede er fastlagt i forbindelse med tidligere matrikulære sager, må det undersøges, om den matrikulære grænse svarer til forholdene i marken. Er der uoverensstemmelse, må skellet fastlægges under hensyntagen til forholdene i marken, parternes oplysninger m.v.

På andre strækninger må vejgrænsen fastlægges på grundlag af forholdene i marken. Gennem landbrugs- og skovområder og andre arealer,

Partsmedvirken i særlige tilfælde

der anvendes ekstensivt, er der normalt ikke et egentligt hegn i vejgrænsen. Skellet må da fastlægges på grundlag af forholdene i marken, d.v.s. under hensyntagen til de etablerede grøfter og rabatter, ud fra etablerede elektriske hegn, eller elmaster (som normalt forudsættes opsat på vejarealet, hvorfor skellet da ikke kan placeres nærmere masterne end i deres bagkant) m.v.

Ved vejudskillelse vil det være almindeligt forekommende, at vejgrænsen skal fastlægges på en strækning, hvor grænsen mellem vejen og tilgrænsende ejendom varierer noget år for år. Uanset denne variation foretages den matrikulære registrering som ejendomsberigtigelse, når det dokumenteres, at vejen i mindst 20 år har været optaget på vejfortegnelsen, jf. BMA § 19, stk. 1 (forudsat, at vejen ikke har været omlagt i denne periode).

Vejgrænsens forløb afmærkes normalt ved træpinde, som altså er en foreløbig afmærkning, der alene repræsenterer landinspektørens vurdering af, hvordan skellet forløber.

Herefter skal lodsejerne, som berøres af vejudskillelsen, skriftligt underrettes om skelfastlæggelsen med oplysning om, at de inden for en frist på mindst 4 uger kan forlange, at landinspektøren påviser skellets beliggenhed i marken (jf. BMA § 3, stk. 2, pkt. 1).

Der er ikke noget til hinder for, at henvendelsen til lodsejerne fremrykkes, således at der allerede inden skelfastlæggelsen gives underretning til lodsejerne, idet der så vil være mulighed for også at give varsel om markarbejdets udførelse. I skrivelsen vil der også kunne være indeholdt oplysning om skelpåvisning - blot må der tages højde for, at indsigelsesfristen efter skelfastlæggelsen overholder 4-ugerskravet.

I de matrikulære regler er der intet foreskrevet om formen for underretningen til lodsejerne. I almindelighed må det anbefales, at der i underretningen gives oplysning om anledningen til, at arbejdet udføres, hvad der skal ske, hvad det medfører, og hvordan skellet er fastlagt, samt at der naturligvis peges på skelpåvisningsmuligheden. En fyldestgørende og klar forklaring vil kunne fjerne megen tvivl og usikkerhed og overflødig gøre skelpåvisning.

Anledningen vil typisk være, at vejbestyrelsen har anmodet om vejudskillelsen, som indebærer, at grænserne for den af vejbestyrelsen ejede vej fastlægges og registreres i matriklen. Det vil medføre, at matriklen ajourføres i overensstemmelse med de eksi-

sterende ejendomsforhold, således at vejarealet fragår den enkelte ejendom. Dernæst vil det være naturligt at give oplysninger om, hvordan skellet fastlægges (se ovenfor) og afmærkes (f.eks. med træpinde). Det skal endvidere fremgå, hvordan skelpåvisning kan begæres, og at der herved vil være mulighed for at fremsætte bemærkninger til den foreløbige afmærkning, samt om/hvordan der efterfølgende vil blive foretaget afmærkning og opmåling af skellet, hvis der opnås enighed om vejgrænsens beliggenhed.

En oplysning om, at vejudskillelsen gennemføres uden udgift for lodsejerne, kan formentlig også være nyttig.

De nuværende regler om skelpåvisning er udformet på grundlag af kritik fra Folketingets Ombudsmand, der fandt, at de tidligere regler ikke i tilstrækkelig grad gav ejerne mulighed for kontradiktion, når offentlige veje blev udskilt (FOB 1973, s. 301 ff).

Det forhold, der normalt giver størst vanskelighed i forbindelse med en vejudskillelse, er, at vejarealet hidtil matrikulært har været indeholdt i arealet for de ejendomme, hvorover vejen fører - uanset at vejarealet tilhører vejbestyrelsen. Når vejen udskilles, vil dette forhold blive synliggjort, idet udskillelsen giver anledning til, at vejarealet fraskrives de respektive ejendomme. Det kan i sig selv være vanskeligt at forklare og forstå, men det bliver ikke bedre af, at der ofte vil være tale om, at der fragår ejendommen et større areal, end der hidtil matrikulært har været anført som vejareal (se ovenfor).

Mange lodsejere opfatter derfor en vejudskillelse som en afståelse af areal, uanset at udskillelsen alene medfører en registrering af de bestående ejendomsforhold.

Såfremt der som offentlig vej udskilles et større areal fra ejendommen end det vejareal, som hidtil har været anført som vejareal i matriklen, vil der kunne være grundlag for at begære tilbagebetaling af en forholdsmæssig del af ejendomsskatten 5 år bagud.

Er der ikke begæret skelpåvisning, opfattes det som accept af den foreløbige afmærkede grænse, og registreringen kan ske, uden at lodsejeren har afgivet skelerklæring, men alene på grundlag af landinspektørens oplysning i sagen om, at skelpåvisningsproceduren har været anvendt i forbindelse med vejudskillelsen (jf. BMA § 3, stk. 2, pkt. 1).

Er der begæret skelpåvisning, er det derimod nødvendigt, at accept af grænsen kommer til udtryk, ved at lodsejerne tiltræder en skelerklæring, der eksplicit henviser til, at de accepterer skellet, således som det

Partsmedvirken i særlige tilfælde

ved skelpåvisningen er blevet fastlagt i marken. Der er ikke noget til hinder for, at skellet ændres i forbindelse med skelpåvisningen, såfremt landinspektøren vurderer, at den pågældende grænse opfylder betingelserne for at kunne registreres efter reglerne om ejendomsberigtigelse. Kan der ikke opnås tilslutning fra en lodsejer, kan skellet ikke fastlægges i forbindelse med vejudskillelsessagen, men må søges fastlagt ved en skelforretning. Vejudskillelsen må derfor sættes i bero - i hvert fald for den pågældende ejendom.

De skelerklæringer, der måtte blive afgivet i forbindelse med en vejudskillelse, vedrører ligesom skelpåvisningsproceduren alene selve vejskellet, medmindre det fremgår eksplicit, kan man derfor ikke tage en vejudskillelse som udtryk for en accept af sideskels beliggenhed.

Fastlæggelse af skel mod en ikke udskilt offentlig vej (ii)

Når skellet fastlægges mod en ikke udskilt offentlig vej, gælder de almindelige regler om partsmedvirken i BMA § 4, hvorfor vejbestyrelsen i givet fald må involveres som en hvilken som helst anden lodsejer.

Grænsen mod en uudsigt offentlig vej kan fastlægges og registreres, uden at vejen udskilles, idet det hverken er hensigtsmæssigt i registreringsmæssig henseende eller økonomisk rimeligt at pålægge rekvirenten af den matrikulære sag at bekoste en partiel udskillelse af vejen over den pågældende ejendom (kravet om matrikulær registrering af vejen i VMA afsn. 7.3.2. omfatter alene de situationer, hvor vejskellet fastlægges i sin fulde længde over den pågældende ejendom, men gælder f.eks. ikke ved udstykning af en parcel, som nødvendiggør, at skellet fastlægges på en delstrækning).

Bortset fra tilfælde, hvor vejgrænsen er registreret som følge af tidligere matrikulære forandringer på den tilgrænsende ejendom, vil der ikke være registrerede mål til vejgrænsen, hvorfor der må ske partsinddragelse efter bestemmelserne i BMA § 4, stk. 2, altså inden skellet fastlægges.

Fastlæggelse af et registreret vejskel (iii)

Ønskes et allerede registreret vejskel fastlagt, er det væsentligt at være opmærksom på bestemmelsen i LoOV § 88, stk. 2, der udelukker

hævdserhvervelse over udskilte vejarealer for tilgrænsende lodsejere (men ikke hævd til fordel for vejbestyrelsen). Denne regel indebærer, at matriklens registrering (måloplysninger) derfor normalt skal lægges til grund uanset forholdene i marken.

Selv om en vej ikke er udskilt, kan vejgrænsen være registreret f.eks. i forbindelse med udstykning op til vejen. Sådanne vejskel er ikke omfattet af LoOV § 88, stk. 2, og skellet må derfor fastlægges efter de almindelige regler (se også kapitel 2, s. 20 ff).

Er vejen udskilt, vil vejskellet normalt kunne fastlægges på baggrund af måloplysningerne, medmindre målingen ikke lader sig retablere.

Giver målingen et utilstrækkeligt grundlag for fastlæggelsen, må skellet fastlægges, således at der ikke opstår uoverensstemmelse med matrikelkortet. I så fald er det nødvendigt at involvere parterne efter reglerne i BMA § 4, stk. 2 og 3 (se ovenfor, s. 158 ff).

Er der uoverensstemmelse mellem den registrerede grænse og grænsen i marken, skal der ske partsinddragelse i h.t. BMA § 4, stk. 2. Vejbestyrelsen kan naturligvis - som følge af hævdsudelukkelsesreglen - forlange, at den registrerede grænse skal fastholdes som skel. Men regelen er ikke til hinder for, at skellet med vejbestyrelsens accept fastlægges i overensstemmelse med grænsen i marken (hvilket må afklares før skellet fastlægges). Er der under vejen inddraget et areal af den tilgrænsende ejendom, skal vejbestyrelsen og den tilgrænsende ejer naturligvis også inddrages, inden skellet fastlægges.

Foretages der afmærkning af/i registrerede skel mod en ikke udskilt vej, skal der ske orientering efter bestemmelserne i BMA § 4, stk. 3, hvortil dog bemærkes, at kommunen som vejbestyrelse ikke skal orienteres særskilt, idet kommunen jo får sagen forelagt i sin helhed i h.t. BKT § 1, stk. 1.

Kapitel 7

Skelforretninger

Mens det matrikulære regelsæt gennem tiden altid har indeholdt bestemmelser om registrerede skels afmærkning og indmåling, blev der først i 1949 indført regler til løsning af de situationer, hvor der var tvivl eller uenighed om ejendomsgrænsers beliggenhed. Den "konstatering af ejendomsgrænser", som tidligere var indeholdt i lovgivningen, forudsatte konsensus. Konsekvensen heraf blev, at parterne i en skelstrid var henvist til at gå til domstolene, som ikke er særligt egnede til at træffe afgørelse i denne type spørgsmål, hvis løsning normalt forudsætter en stor del teknisk (kartografisk og opmålingsmæssig) viden og en vurdering baseret på kendskab til de faktiske forhold i marken.

Til løsning af konfliktsituationer, der indeholder mange praktiske elementer eller forudsætter kendskab til de fysiske forhold, er der etableret særlige konfliktløsningsorganer (f.eks. landvæsensnævn og hegnssyn). Tilsvarende foreslog det af landbrugsministeriet under 25. marts 1946 nedsatte udvalg angående revision af lovreglerne om opretholdelse og drift af jordbrug i sin betænkning afgivet den 17. feb. 1948, s. 9 og s. 48, at der blev etableret en konfliktløsningsmulighed i landinspektørregi vedrørende skelspørgsmål, en ordning, som også ville aflaste domstolene. Det skete gennem reglerne om skelsætningsforretninger (UL 1949 kap. V).

Af to empiriske undersøgelser (LSP 1972, s. 493 ff og 1982, s. 248 ff) fremgår, at antallet af skelforretninger - bortset fra de første år - ligger på ca. 60 om året (perioden 1953-81 min. 26 max. 76). En senere, mindre undersøgelse tyder dog på en faldende tendens (jf. LSP 1997, s. 399). Målt i forhold til konfliktløsningsevnen har ordningen været en succes, idet mellem 90 og 95% af sagerne har fundet deres afgørelse i dette regi (hvad enten der er indgået forlig, eller fordi det foreløbigt afsatte skel er blevet accepteret som skel). I de tilfælde, hvor spørgsmålet herefter er blevet forelagt domstolene, er forholdet mellem stadfæstelse og underkendelse 2:1, hvortil kommer et mindre antal hævdede sager og sager, hvor der er indgået forlig om en anden beliggenhed.

De gældende regler om skelforretninger (som de nu benævnes), findes i UL §§ 35-40.

Reglerne repræsenterer en ajourføring af det tidligere regelsæt, som blev foretaget i forbindelse med udstykningsreformen.

Grundstrukturen i ordningen er opretholdt, med åstedsmødet som kernepunktet og landinspektøren som konfliktløser.

De væsentligste ændringer er, at ikke kun de respektive ejere, men alle med retlig interesse kan rejse en skelforretning, at hegnssynsmænd ikke mere er obligatoriske på åstedsmødet.

mødet, at omkostningsfordeling kan gøres mere nuanceret, og at der er givet mulighed for refusion af den del af omkostningerne, den enkelte måtte blive pålagt.

Skelforretning eller dom?

Skelforretningen har ikke kun til formål at fastlægge det registrerede skel i marken - i så fald ville det være tilstrækkeligt at rekvirere en landinspektør til at foretage en skelafsætning. Skelforretningernes formål er videregående: Nemlig at fastlægge den gældende ejendomsgrænse i situationer, hvor der er tvist om skellet, typisk fordi der er uoverensstemmelse mellem den registrerede grænse og grænsen i marken.

Ejendomsgrænsen kan imidlertid kun fastlægges, hvis der også kan tages stilling til hæv. Hvis hæv ikke kunne tages i betragtning, ville skelforretningsinstitutionen ganske enkelt være formålsløst (se også LSP.med. 1997, s. 11 B). Det fremgår da også eksplicit af UL § 38, at skelfastlæggelsen skal ske under hensyntagen til hæv. Betydningen af UL § 38 er den, *at den hævdserhvervelse, som har betydning for ejendomsgrænsers beliggenhed, må afklares ved en skelforretning, inden spørgsmålet kan indbringes for domstolene.*

KMS anfører i skr. af 16. dec. 1996 (LSP.med. 1997, s. 11 B), at UL § 38 ikke udelukker anlæggelse af retssag om, "hvorvidt der er vundet hæv på en del af en ejendom, hvis udstrækning parterne er enige om, selv om spørgsmålet ikke forinden er afgjort ved en skelforretning". Styrelsen anfører videre, at der i sådanne tilfælde, hvor uenigheden ikke omfatter grænsens beliggenhed, men alene angår en retlig bedømmelse af hævdsspørgsmålet, ikke er særlig grund til at søge spørgsmålet afklaret ved en skelforretning.

I de tilfælde, hvor der ikke er overensstemmelse mellem den fysiske og den registrerede grænse, er sagens kerne normalt ikke at fastlægge disse grænser, men derimod at tage stilling til konsekvensen af den udøvede råden, altså om der er vundet hæv. Den forståelse, KMS giver udtryk for, vil derfor reelt tillade, at mange sager kan anlægges ved domstolene uden forudgående skelforretning. I så fald vil domstolene formentlig være nødsaget til at udmelde en landinspektør som syns- og skønsmand, eller foranledige, at der rettes henvendelse til en landinspektør for at få rede på grænserne.

Skelforretning eller dom?

Bestemmelsen blev i ovennævnte betænkning (s. 48, sp. 2) betegnet som et "forbud mod, at en sag angående skels beliggenhed indbringes for domstolene, forinden den er søgt afgjort ved en skelsætningsforretning". I betænkningen anføres videre i bemærkningerne til bestemmelsen (som dengang var § 36), at sager, som efterfølgende indbringes for domstolene "vil være godt forberedt til en egentlig domstolsbehandling".

Det er på den baggrund ikke grund til at skabe tvivl om, at bestemmelsen i UL § 38 indebærer, at sager om skels beliggenhed herunder om grænsehævd skal afgøres ved en skelforretning, inden sagen kan indbringes for domstolene (se også U 1992.887 VLD og hertil U 1993 B 189). Det gælder, uanset at såvel den registrerede som grænsen i marken kan fastlægges præcist. En lodsejer vil under henvisning til UL § 38 derfor altid kunne forlange, at en skelstrid søges afklaret ved en skelforretning, inden sagen forelægges domstolene.

Bestemmelsen er rettet mod domstolene (og advokaterne) og hører derfor snarere hjemme i RPL. En sådan placering blev da også blev overvejet i f.b.m. udstykningsreformen (jf. Redegørelse no. 3, s. 74), men er ikke blevet gennemført, uden at begrundelsen dog fremgår af bemærkningerne i ULF.

Det kan derimod i tidsmæssig og økonomisk henseende være hensigtsmæssigt, at domstolene går direkte på sagen i tilfælde, hvor det drejer sig om hævd på *et særskilt beliggende areal* (hvis grænser i marken svarer til de matrikulære), hvis en ny ejer påberåber sig *hævdsfrigørelse*, hvis tvisten mellem parterne angår forståelse af en overdragelsesaftale, eller hvis der - foruden en stillingtagen til skellets beliggenhed - *indgår andre ejendomsretlige forhold i sagen, som landinspektører ikke kan tage stilling til* (se nedenfor).

Man kan således forestille sig, at ejerne f.eks. i forbindelse med en hegnssynssag har indgået forlig om skellets beliggenhed, hvis indhold der efterfølgende opstår tvivl eller uenighed om. Et sådant forlig forhindrer ikke i sig selv, at der kan gennemføres en skelforretning vedrørende den pågældende skelstrækning. Men angår substansen i konflikten forståelsen af det indgåede forlig, kan dette spørgsmål ikke afgøres ved en skelforretning, hvorfor ejerne må henvises til at søge spørgsmålet afklaret ved domstolene. Hvis dommen indebærer, at der ved forliget er aftalt en ændret grænse, skal denne grænse registreres (se også KMS skr. af 23. juni 1997, jr. no. U 1997/4794 - utrykt), men det må ske gennem en almindelig matrikulær sag (arealoverførsel). Kun hvis der gives dom for, at for-

liget ikke er retligt bindende for parterne, vil der være grundlag for en skelforretning vedr. skellet (for så vidt domstolene ikke også har taget stilling til skellets beliggenhed).

Hvis en part henvender sig til en advokat i sager, der angår skels beliggenhed, er det derfor væsentligt at få defineret problemstillingen, således at det kan afgøres, om problemet er af en sådan art, at der skal rekvireres en skelforretning, eller om spørgsmålet skal indbringes for domstolene. *En skelforretning er nødvendig, hvis sagen angår beliggenheden af skel, herunder ændringer i eksisterende skel som følge af grænsehævd.* Derimod vil sager, der vedrører fortolkning af indgåede aftaler eller om hævd på særskilte arealer, skulle behandles af domstolene.

Den bedømmelse af hævd, som skal foretages ved en skelforretning, omfatter en vurdering af, om betingelserne for hævdserhvervelse er opfyldt (jf. kapitel 5).

Det er derimod tvivlsomt, om landinspektøren kan tage stilling til en påstand om *hævdsfrigørelse*, som en ny ejer af en ejendom påberåber sig i h.t. TL § 26, stk. 1, efter hvilken en køber indtil 2 år efter erhvervelsen kan fortrænge en utinglyst hævd. Det skyldes primært, at bedømmelsen ikke kan ske uafhængigt af en hensyntagen til parternes aftale og omstændighederne i forbindelse med købet (se nærmere kapitel 5, s. 81 ff). En skelforretning er ikke egnet til at belyse disse forhold, som vil kunne nødvendiggøre særlige undersøgelser, og indkaldelse af en ny og større personkreds til åstedsmøde. Men der er ikke noget til hinder for, at landinspektøren redegør for retspraksis i sager, hvor der er nedlagt påstand i h.t. denne bestemmelse.

KMS anfører i LSP.med. 1997, s. 11 B (og modsat tilkendegivelsen i VSF afsn. 2.3.), at landinspektører "som led i afgørelser om skels beliggenhed kan afgøre alle spørgsmål om hævd, herunder om utinglyst hævd er bortfaldet efter tinglysningslovens § 1...". Der er herved anlagt en forståelse som indebærer, at UL § 38 giver grundlag for, at landinspektøren under en skelforretning også kan tage stilling til hævdsfrigørelse.

Uanset at en sådan stillingtagen kan være hensigtsmæssig, fordi man herved kan undgå en efterfølgende retssag med henblik på at få bedømt

Skelforretning eller dom?

en frigørelsespåstand, synes det ikke at være et anliggende, landinspektøren reelt har mulighed for at tage stilling til. En stillingtagen vil nemlig forudsætte, at landinspektøren på baggrund af den forudgående overdragelse kan vurdere, hvad køberen har erhvervet og, om køber besidder den fornødne gode tro.

Såfremt landinspektøren i forbindelse med en skelforretning bliver mødt med en påstand om hævdsfrigørelse, og holder sig til KMS's forståelse, kan man naturligvis ikke blot indskrænke sig til at efterprøve, om ejeren opfylder betingelsen for at kunne påberåbe sig bestemmelsen (at adkomst er lyst indenfor de sidste 2 år), og herefter lægge til grund, at hævden er fortrængt (se også LSP 1996, s. 252 f og 1997, s. 341 f).

En påstand om hævdsfrigørelse er ikke til hinder for, at skelforretningen gennemføres, hvis en af parterne ønsker forretningen fremmet (jf. UL § 38). Domstolene må herefter afgøre spørgsmålet om hævdsfrigørelse, evt. sammen med en prøvelse af skelfastlæggelsen, såfremt en af parterne ikke kan acceptere det ved skelforretningen fastlagte skel.

Bliver det under skelforretningen klart, at en ejer påberåber sig TL § 26, stk. 1, er der formentlig ikke noget til hinder for, at såvel spørgsmålet om skellets beliggenhed som om hævdsfrigørelse - uanset formuleringen af UL § 38 - indbringes for domstolene uden forudgående skelforretning. Men det forudsætter såvel retsformandens som parternes accept.

De omkostninger, rekvirenten har pådraget sig overfor landinspektøren for det indtil da udførte arbejde, må da udredes af rekvirenten, som dog overfor domstolene vil kunne nedlægge påstand om, at naboen pålægges at udrede alle eller dele af disse udgifter.

Hvis der i en stævning, der forelægges domstolene til behandling, indgår yderligere spørgsmål end skels beliggenhed herunder grænsehævd, eller hvis det først under domstolsbehandlingen bliver klart, at der i sagen indgår et spørgsmål om skels beliggenhed, taler praktiske forhold for, at domstolene kan tage stilling til det samlede problemkompleks. Men retten kan også vælge kun at behandle de spørgsmål, som alene kan afgøres af domstolene, og henvise parterne til at søge beliggenheden af skellet afklaret gennem en skelforretning, hvilket efter omstændighederne kan gøre det nødvendigt, at sagen udsættes, indtil skelspørgsmålet er klarlagt. Forudsætningen for, at domstolene under disse omstændigheder tager stilling også til skelspørgsmålet, må dog være, dels at der er en sammen-

hæng med de øvrige spørgsmål, der forelægges retten, dels at der udpeges en landinspektør som syns- og skønsmand (se s. 224 nedenfor).

Det vil også kunne forekomme, at der under en skelforretning afdækkes uenighed om forhold, som ikke kan afgøres ved en skelforretning. I så fald må de forskellige forhold, uenigheden vedrører, adskilles således, at det tydeliggøres, hvad der tages stilling til ved skelforretningen.

Er der en sådan sammenhæng mellem disse forhold, at det kan have betydning for - måske helt overflødiggøre - skelforretningen, bør parterne opfordres til at søge sådanne spørgsmål afklaret gennem et civilt søgsmål (f.eks. hvis en af parterne gør gældende, at der er rådet i h.t. en aftale med en tidligere ejer). Sker det ikke, kan skelforretningen gennemføres med en eksplicit tilkendegivelse om, at skellet er fastlagt uden hensyntagen til forhold, der i øvrigt er tvist om.

Skelforretning eller almindelig skelfastlæggelse?

Fastlæggelse af skel er en dagligdags foreteelse i alle landinspektørforretninger, hvad enten de foretages i forbindelse med en matrikulær sag eller i andre sammenhænge. Det normale er, at selve skelfastlæggelsen foretages som en nødvendighed i forbindelse med udførelse af andre opgaver (som når eksisterende skel fastlægges i forbindelse med udstykning eller en bygningsafsætning), og ofte uden at der herved konstateres afvigelser i forhold til den registrerede grænse, eller at fastlæggelsen giver anledning til indsigelse fra ejerne.

Der er ikke grund til at gennemføre den mere omfattende og omkostningstunge fastlæggelse gennem en skelforretning, hvis en normal skelfastlæggelse er tilstrækkelig.

En skelafsætning vil kunne være fyldestgørende, når der ikke er tvist, men bare tvivl om skellets beliggenhed. En skelfastlæggelse kan dog også give anledning til, at der opstår uenighed.

Er der uoverensstemmelse mellem matriklens grænse og grænsen i marken, kan hævud udelukkes, hvis skellet er yngre end 20 år (se også MD skr. af 8. juli 1983, KFE 1983.149, og VMA afsn. 7.3.2., sp. 1 samt Berg, s. 201 f). I så fald repræsenterer den registrerede grænse skellet mellem ejendommene. En almindelig skelafsætning vil i så fald kunne give rekvirenten et grundlag for imødegåelse af en igangværende hævdsråden. Selv om et yngre skel også ved en skelforretning skal fastlægges i overensstemmelse med matriklens registrering, vil en skelforretning

Skelforretning eller almindelig skelfastlæggelse?

alligevel kunne have en berettigelse derved, at den indebærer en retlig afbrydelse af en igangværende hævdsråden (se også kapitel 5, s. 128 f).

Som det fremgår af det foranstående, er der *kun grund til at gennemføre en skelforretning, når der er konstateret uenighed mellem ejerne om skellets beliggenhed*. Er der blot tvivl om skellets beliggenhed, vil det være tilstrækkeligt at lade en landinspektør fastlægge skellet på normal vis.

Det er derfor nødvendigt, at landinspektøren i forbindelse med rekvisitionen af en skelforretning vurderer, at der foreligger uenighed mellem ejerne om ejendomsgrænsens beliggenhed - men vigtigt, at det afklares uden i øvrigt at efterspørge sagens nærmere omstændigheder, ligesom en egentlig rådgivning må overvejes nøje, da det meget let vil medføre inhabilitet (se også kapitel 6, s. 167 ff og nedenfor om habilitet).

Når en skelforretning bliver rekvireret, vil det imidlertid ofte ikke være klart, hvori uenigheden består. Selv om landinspektøren rekvireres til "at fastlægge skellet", kan det være udtryk for helt andre konflikter f.eks. af naboretlig eller personlig karakter. Sådanne konflikter medfører ofte, at skelforretningens gennemførelse kompliceres.

Er det åbenbart, at sagen angår et forhold, der ikke kan tages stilling til ved en skelforretning, må sagen afvises og parterne henvises til at søge spørgsmålet afgjort på anden måde, om fornødent gennem et sagsanlæg ved domstolene.

Omvendt vil det også kunne være sådan, at en privatretlig tvist i realiteten indebærer en stillingtagen til grænsehævd (f.eks. gener som følge af et byggeri, opført i nærheden af skellet), men som ikke umiddelbart fremgår af den stævning, der indleveres for domstolene.

Det er derfor hensigtsmæssigt, at konfliktpunktet bliver identificeret og formuleret så præcist som muligt. Det afgørende er at få afklaret, om parterne er uenige om skellets beliggenhed. I bekræftende fald er en skelforretning nødvendig.

Såfremt den rådighedsudøvende påberåber sig en tidligere indgået aftale om overdragelse, bør skellet enten ikke fastlægges, før spørgsmålet om denne aftales gyldighed er afklaret, eller fastlægges med en tilkendegivelse om, at skellet er fastlagt på grundlag af de matrikulære oplysninger og uden hensyntagen til den påberåbte aftale om overdragelse.

Habilitet

Habilitetsreglerne i LL § 5 gælder for landinspektører, der udfører matrikulært arbejde.

I forbindelse med skelforretninger, hvor landinspektøren træffer afgørelse om skellets beliggenhed, er det nødvendigt at operere med et strengt habilitetskrav, der sikrer landinspektørens uvildighed og neutralitet (endnu mere væsentligt end i forbindelse med udførelse af almindelige matrikulære sager).

Reglerne udelukker, at landinspektører gennemfører skelforretninger vedrørende en ejendom, når landinspektøren har en væsentlig interesse i ejendommen, eller er interesseret i sagen på en måde, der i øvrigt kan vække tvivl om landinspektørens upartiskhed, når den nærmeste familie, en anden person, et selskab, en forening eller anden, privat, juridisk person, hvortil landinspektøren er knyttet ved et tjenesteforhold, har en væsentlig interesse i ejendommen (stk. 1) eller, når andre landinspektører i samme virksomhed på grund af inhabilitet er afskåret fra at udføre arbejdet (stk. 2).

Når habiliteten skal vurderes, er det altså ikke tilstrækkeligt, at landinspektøren vurderer sin personlige interesse, men det er også nødvendigt at være opmærksom på familierelationer og vurdere interessen hos personer m.v., til hvem landinspektøren har et ansættelsesmæssigt eller økonomisk afhængighedsforhold.

Habilitetsvurderingen må foretages umiddelbart efter rekvisitionen, når det er afklaret, hvilke ejendomme og ejere sagen involverer. Foreligger der inhabilitet, må landinspektøren meddele rekvirenten, at han p.g.a. inhabilitet er afskåret fra at forestå forretningen, og henvise rekvirenten til at rette henvendelse til en anden landinspektør (se også MD skr. af 9. maj 1974 i LSP 1974, s. 484). I almindelighed vil det ikke volde vanskeligheder eller give anledning til større besvær at foretage en sådan substitution.

Hvis der efterfølgende konstateres inhabilitet for den landinspektør, der har forestået en skelforretning, vil det som hovedregel indebære, at sagen må gå om - og at landinspektøren ikke kan kræve et vederlag for det for-gæves udførte arbejde.

Både af hensyn hertil, men også for at få landinspektørens upartiskhed

Habilitet

konstateret, er det derfor vigtigt, at parterne i en skelforretning på landinspektørens anmodning eksplicit giver udtryk for, at de ikke anser landinspektøren for at være inhabil (jf. VSF afsn. 4.2.).

Habiliteten går på interessen, ikke på den faglige habilitet (kompetence). Særligt i forbindelse med skelforretninger er det p.g.a. landinspektørens position som den neutrale konfliktløser væsentligt, at der ikke er nogen som helst tvivl om, at landinspektøren kan træffe en uhildet og upartisk afgørelse.

Ønsker landinspektøren at få parternes tilkendegivelse om habiliteten, bør det i givet fald ske umiddelbart efter rekvisitionen, idet en stillingtagen på åstedsmødet, som resulterer i, at der bliver givet udtryk for tvivl om landinspektørens habilitet, vil medføre, at det forudgående arbejde er udført forgæves. Men væsentligst er nok, at den mindste tvivl om habilitet for en tabende part meget let vil kunne fremstå som forklaring på et skuffende resultat.

En anden - men mere tidskrævende - mulighed er, at landinspektøren i stedet beder KMS om en vurdering af habilitetsspørgsmålet (jf. LL § 5, stk. 3).

Når der i forbindelse med skelforretninger skal tages stilling til landinspektørens habilitet, må der lægges særlig vægt på bestemmelsen i LL § 5, stk. 1, hvorefter landinspektøren ikke må være "interesseret i sagen på en måde, der kan vække tvivl om landinspektørens upartiskhed". Et væsentligt kriterium for inhabilitetsvurderingen vil da være, *om landinspektøren af parterne må antages at kunne betragtes som neutral og uvildig*.

Der bør ikke afgives fast tilbud på gennemførelse af en skelforretning, idet landinspektøren da vil kunne få en økonomisk interesse i at afslutte sagen, hvis det viser sig, at arbejdets omfang overstiger det forventede.

Der skal derfor anlægges en streng fortolkning af bestemmelserne i LL § 5 - på linje med habilitetskravene til dommere jf. RPL §§ 60-65 - ligesom der må udvises stor tilbageholdenhed med at meddele dispensationer efter LL § 5, stk. 4 (i overensstemmelse med tilkendegivelsen i cirk. nr. 172 af 16. aug. 1977 om ændring af landinspektørvirksomhed, pkt. 4).

Habilitetskravene - som formelt gælder landinspektørers udførelse af alle matrikulære arbejder - er derfor reelt strengere i forbindelse med udførelse af skelforretninger (jf. skr. af 23. jan 1997 i LSP.med. 1997, s.

10 B, hvoraf det fremgår, at en landinspektørs inhabilitet i forhold til at forestå afholdelse af en skelforretning i det konkrete tilfælde ikke udelukkede, at landinspektøren kunne udføre andre matrikulære arbejder vedrørende ejendommen). Denne relativitet i habilitetskravet, hvor habiliteten afhænger af det matrikulære arbejdes art, vanskeliggør habilitetsvurderingen og kunne betinge, at der var fastsat særlige habilitetskrav for udførelse af skelforretninger.

Nedenfor er der anført en række eksempler, som hviler på ovennævnte strenge vurdering af habiliteten i forbindelse med gennemførelse af skelforretninger. Selv om landinspektørens egen interesse eller andre interesserelationer forekommer ganske ubetydelige, vil det alligevel medføre inhabilitet:

- * hvor landinspektøren er ejer af den pågældende ejendom (jf. MD skr. af 15. aug. 1980 i LSP 1980, s. 280, ang. fraskillelse af 40 m² og optagelse af vej på ejendom tilhørende landinspektørfirmaet) eller er medejer (jf. MD skr. af 28. aug. 1965 i LSP 1966, s. 155, hvor landinspektøren ejede en aktiepost på 6000 kr. i et A/S med en samlet aktiekapital på 60.000 kr, og MD skr. af 28. april 1977 i LSP 1977, s. 397, hvor landinspektøren såvel under hensyn til det ringe antal medinteressenter (15) som indskudsbeløbets størrelse (125.000 kr.) i begge tilfælde var afskåret fra at udføre matrikulært arbejde).
- * hvis landinspektøren tidligere ensidigt har varetaget den ene af parternes interesser i forbindelse med en skelforretning (jf. skr. af 23. jan. 1997 i LSP.med. 1997, s. 10 B, hvor landinspektøren repræsenterede den ene ejer under en skelforretning vedr. en anden skelstrækning).
- * hvis den ene af ejerne er en af landinspektørfirmaets store kunder (f.eks. kommunen),
- * hvis der består en uafklaret retskonflikt, andre belastende relationer eller personlige venskabsforhold mellem en af ejerne og landinspektøren (se LSP 1982, s. 178 om betydningen af samlivsrelationer i forbindelse med udstykning),
- * hvis anledningen til skelforretningen er, at landinspektøren forinden har fastlagt skellet (jf. VSF afsn. 4.2, LSP 1982, s. 255 og LNK no. 114 af 15. juni 1988, LSP 1989, s. 3651 ff), eller har rådgivet en af parterne om dennes retsstilling i skelstriden.
- * hvis landinspektøren sidder i bestyrelsen for det firma eller den kommune, der ejer en af de implicerede ejendomme (hvilket er mere restriktivt, end hvis landinspektøren alene skulle udføre en matrikulær sag vedrørende ejendommen, jf. LSP 1982, s. 179, som gav udtryk for, at landinspektørens medlemskab af kommunalbestyrelsen var til hinder for, at landinspektøren foretog udskillelse af en offentlig vej, ejet af kommunen),
- * hvis en landinspektør i et firma er udelukket fra at forestå skelforretningen, er alle landinspektører i firmaet udelukket (jf. LL § 5, stk. 2). I forbindelse med skelforretninger vil bestemmelsen i LL § 5, stk. 1 også forhindre, at en landinspektør forestår

Habilitet

en skelforretning, der involverer en ejendom, der ejes af andre (ikke-landinspektører) ansatte i firmaet, idet der i så fald vil være tvivl om landinspektørens upartiskhed.

Derimod vil landinspektøren ikke være inhabil

- * hvis forretningen angår et jernbaneareal, selv om landinspektøren hyppigt rejser med det pågældende selskab,
- * selv om landinspektøren i sin tid udarbejdede den sag, hvorved skellet blev registreret,
- * selv om landinspektøren og en af ejerne er medlemmer af samme idrætsklub.
- * såfremt landinspektøren kun ejer en ubetydelig aktiepost i det selskab, der ejer den ene ejendom (f.eks. aktier i et stort pengeinstitut).

I tvivlstilfælde må det overvejes at lade parterne bekræfte landinspektørens habilitet (se foran s. 190).

Habilitetsreglerne omfatter ikke Sønderjylland, hvor det er offentligt ansatte landinspektører, der forestår forretningen (skelforretningsreglerne gælder ikke for Københavns og Frederiksberg kommuner). I dette område må habilitetsspørgsmålet afgøres på grundlag af forvaltningslovens regler. Selv om det ikke er udelukket, at andre end landinspektørens kolleger forestår skelforretningen, er praksis i de sønderjyske landinspektørkontorer, at skelforretningen gennemføres af en landinspektør fra et landinspektørkontor, der dækker et andet geografisk område.

Rekvisation

Skelforretninger kan rekvireres ikke kun af ejerne af de ejendomme, skellet afgrænser (jf. UL § 35, stk. 1, se uddybende UL.kom., s. 214 f, hvor der mere udførligt redegøres for de tilfælde, hvor skelforretninger ikke kan gennemføres, fordi den, der mener sig berettiget, ikke har adkomst på ejendommen, eller fordi adkomsten ikke er utvivlsom, eller fordi rekvisitionen angår særlige ejendomsgrænser), men af "enhver, der mener at have interesse i at få konstateret den rette beliggenhed af ejendomsgrænser".

Af BSF § 1 fremgår det imidlertid, at den pågældende skal have en retlig interesse i at få skellet fastlagt (hvilket er en naturlig konsekvens af, at adgangen til evt. indbringelse af landinspektørens afgørelse for domstolene er betinget af, at den pågældende har en retlig interesse i skel-spørgsmålet). Landinspektøren må i påkommende tilfælde vurdere, om en sådan tredjemand kan godtgøre den fornødne retlige interesse.

Det forekommer kun undtagelsesvis, at skelforretninger rekvireres af andre end ejerne af de ejendomme, skellet afgrænser. I den forbindelse skal man også være opmærksom på, at udgifterne til skelforretningen som udgangspunkt påhviler rekvirenten, og at rekvision foretaget af ikke-ejere som følge af den retlige interesse meget let kan medføre, at den pågældende bliver pålagt alle eller en væsentlig del af omkostningerne (se nedenfor s. 214 ff).

Det kan f.eks. være af interesse for en vejberettiget til en vej, der forløber langs et skel, at rekvirere en skelforretning (f.eks. hvis naboens råden indsnævrer passagen mellem skellet og en bygning), eller for offentlige myndigheder og koncessionerede virksomheder, der af hensyn til varetagelsen af deres opgaver ønsker et præcist kendskab til ejendomsgrænsens beliggenhed.

I Københavns og Frederiksbergs kommuner kan der ikke afholdes skelforretninger (jf. UL § 41, stk. 1), hvilket i ULF (sp. 420) er begrundet under henvisning til kommunernes tætte bebyggelse og til, at retssager om hævd kun sjældent er forekommet, samt at hegnsloven i øvrigt ikke gælder i Københavns kommune (hvorved der ikke er mulighed for at foretage omkostningsfordeling ved hegnssynet). En tvist om skellets beliggenhed må derfor indbringes for domstolene i disse kommuner. Bortset fra det sidste forhold, forekommer de andre begrundelser ikke tilstrækkeligt tungtvejende til, at skelforretninger ikke skulle kunne bruges med fordel i disse kommuner (som i bebyggelsesmæssig henseende ikke adskiller sig afgørende fra andre storbyer). Eventuelle habilitetsproblemer vil også kunne løses, f.eks. ved at lade en praktiserende landinspektør forestå forretningen.

I de områder af Danmark, hvor der eksisterer fri praksisret, rekvireres skelforretningen hos en praktiserende landinspektør. I Sønderjylland rekvireres skelforretningen hos et af KMS's lokale landinspektørkontorer.

Det er den, der først rekvirerer en skelforretning, der "vælger", hvilket landinspektørfirma der skal forestå forretningen, og de øvrige parter kan ikke modsætte sig dette valg. Har begge ejere rekvireret skelforretningen i forskellige firmaer, må det antages, at det er det firma, som er rekvireret først, som skal afholde forretningen, medmindre rekvirenterne aftaler andet.

En eventuel utilfredshed med den valgte landinspektør vil kunne give anledning til, at en ejer rekvirerer en anden landinspektør som bisidder under forretningen. Udgiften som følge heraf må dog afholdes af den, der har rekvireret den bisiddende landinspektør, da

Rekvisition

vederlag til en sådan bistand ikke er en for skelforretningens gennemførelse nødvendig omkostning (se dog nedenfor s. 218).

Såfremt rekvisitionen eksplicit sker med henblik på at afbryde en igangværende hævdsråden, bør der - hvis hævdstiden nærmer sig sit udløb - hurtigst muligt ved rekommanderet brev gives naboen (den rådende) underretning om rekvisitionen og dennes baggrund (hævdsafbrydelse), enten ved at fremsende et varsel om, at der senere vil blive indkaldt til åstedsmøde, eller i form af en oplysning om, at der foreligger en rekvisition på en skelforretning i dette øjemed. Denne oplysning kan eventuelt medtages i den orienteringskrivelse, der fremsendes til parterne (se også umiddelbart nedenfor).

Orienteringskrivelse

Når sagen er rekvireret, og landinspektøren mener, at det pågældende problem kan behandles ved en skelforretning, igangsættes den formelle procedure.

Selv om det ikke er krævet i reglerne, kan det både være rimeligt og hensigtsmæssigt, at der gives naboen (parterne) besked om, at der foreligger en rekvisition. Herved forhindres, at den anden part eventuelt retter henvendelse til en anden landinspektør med henblik på at få denne til at afholde en skelforretning vedrørende det samme skel. I skrivelsen kan der gives oplysning om landinspektørens forberedende arbejder og den tid, der forventes at medgå hertil, f.eks. fordi der skal fremskaffes materiale og oplysninger fra arkiver m.v.

Videre opnås, at parterne orienteres om den forestående skelforretning. I dette øjemed bør der gives besked om, at der efterfølgende vil blive indkaldt til åstedsmøde og i den forbindelse blive givet en nærmere orientering om sagens gang. Det er også vigtigt at påpege, at landinspektøren i h.t. UL skal fungere som en uvildig opmand for parterne. Oplysning om muligheden for at søge refusion, eller for at få partsomkostningerne dækket af retshjælpsforsikringen, er ligeledes væsentlige (se s. 201 f og 221 ff).

I brevet vil parterne endelig kunne opfordres til - inden en bestemt dato før åstedsmødets afholdelse - at fremsende kortmateriale og andre oplysninger eller at give meddelelse om personer, som de mener kan give oplysninger, der kan have interesse for skelspørgsmålet. De pågældende kan eventuelt opfordres til at give oplysning om belejlige datoer for åstedsmødets afholdelse.

Derudover kan der gives andre oplysninger om, hvordan landinspektøren

forventer at behandle sagen, og at parterne ved anbefalet brev efterfølgende vil blive indkaldt til åstedsmøde. Endelig kan det være hensigtsmæssigt at fortælle, at forberedelsen af skelforretningen kan nødvendigøre, at der foretages forundersøgelser i marken inden åstedsmødet.

Det er ikke hensigten med orienteringsskrivelsen at indlede en dialog med parterne, og en sådan kommunikation bør undgås. Fører orienteringen til, at naboen giver udtryk for uforståenhed eller måske ligefrem peger på en almindelig skelafsnævning som løsning, er det naturligvis væsentligt, at landinspektøren føler sig overbevist om, at en skelforretning er nødvendig. Nabovens eventuelle reaktioner vil kunne få betydning i forbindelse med omkostningsfordelingen.

Der er ikke noget til hinder for, at der umiddelbart efter rekvisitionen indkaldes til åstedsmøde, som da må tidsfæstes således, at der bliver mulighed for at gennemføre de fornødne forarbejder. I så fald vil det være hensigtsmæssigt, at skrivelsen til parterne endvidere udformes med et indhold, som anført nedenfor (under "indkaldelse").

Forberedelse af åstedsmødet

Det er væsentligt, at åstedsmødet afholdes på et velforberedt grundlag. Landinspektøren bør - uden at gøre sig inhabil - foretage forundersøgelser og indledende arbejder i et omfang, der muliggør, at åstedsmødet kan gennemføres uden udsættelse. Det sikrer det bedste grundlag for forretningen og sparer tid og penge.

Det vil således være nødvendigt, at der fremskaffes ejendomsoplysninger (a), matrikulære oplysninger (b), ligesom det kan være hensigtsmæssigt at foretage indledende undersøgelser i marken (c). Derimod bør der ikke tages kontakt med parterne med henblik på at afdække konflikten - det må ske på åstedsmødet (d). Når disse faktuelle forhold er afklaret, skal parterne indkaldes og åstedsmødet tilrettelægges (e).

Ejendomsoplysninger (a)

Skelforretninger kan kun afholdes mellem ejendomme, hvor der findes en tinglyst adkomsthaver (hvilket er forudsætningen for, at der kan præstere rådighedsattest jf. BSF § 9, stk. 2, no. 2), eller hvor adkomsten er utvivlsom (f.eks. offentlige veje og kommunalt ejede parker jf. BSF § 9, stk. 3). Er adkomsten ikke utvivlsom eller ikke lyst, kan skelforretningen først afholdes, når adkomsten til den pågældende ejendom er blevet fastslået (ved ejendomsdom eller for fællesjorder på grundlag af proce-

Rekvisition

duren i UL § 46). Det er derfor væsentligt at afklare, hvem der ejer de pågældende ejendomme og af praktiske årsager nødvendigt (f.eks. via ejendomsskatteregistret) at fremskaffe ejernes adresse.

Hvis en skelforretning omfatter et skel mod et areal, som på matrikelkortet udgør en del af fællesjorder (f.eks. en "tarm" af et gadejordsareal), men som i marken er inddraget under en tilgrænsende ejendom, kan skelforretningen gennemføres, såfremt ejeren af den tilgrænsende ejendom har vundet hævd over fællesjorden, jf. BMA § 18, stk. 2. Men skelforretningen behøver ikke at afvente den matrikulære registrering af denne ejendoms-hævd. Hvis kommunen som anført i ovennævnte bestemmelses no. 2 har afgivet erklæring, der accepterer hævd, vil det rumme en anerkendelse af adkomsten for den pågældende ejer af den tilgrænsende ejendom. Der er herefter ikke tvivl om adkomsten til arealet, og skelforretningen må da kunne gennemføres på dette grundlag (se også BMA § 17, stk. 4 om ejendomsberigtigelse mod arealer uden tinglyst adkomsthaver og BSF § 9, stk. 3 om skelforretning vedrørende skel mod offentlige ejendomme, hvor ejendomsretten er utvivlsom). Når skellet er fastlagt, er der grundlag for at registrere det hævdvundne areal under den tilgrænsende ejendom i h.t. reglerne i BMA § 18, stk. 2.

Derudover må der fremskaffes servitutoplysninger for de involverede ejendomme, idet andenmands råden over ejendomme i givet fald vil kunne være af betydning, når rådighedsudøvelsen over ejendommen skal fastlægges.

Panthaveroplysninger er derimod ikke relevante, fordi skelforretningen enten må fastslå, at skellet er uforandret, eller fordi det konstateres, at skellet er forandret som følge af hævd, der jo fortrænger panterettigheder.

Matrikulære oplysninger (b)

De primære matrikulære oplysninger omfatter data til det registrerede skel (mål- og fikspunktoplysninger samt matrikelkort). Men det vil også kunne være relevant at fremskaffe historiske oplysninger om skellene, idet der herved kan fås informationer, der kan kaste lys over baggrunden for de eksisterende forhold og deres opståen.

Markundersøgelser (c)

Undersøgelser i marken kan være nødvendige for at få rede på måloplysningernes anvendelighed og for at orientere sig om de faktiske grænser og forhold i marken.

I den udstrækning, det findes hensigtsmæssigt at foretage rekognoscerin-

ger eller målinger i marken, bør ejerne forinden varsles herom, og om hvornår disse arbejder vil blive foretaget, ligesom der bør gives oplysning om, at aktiviteterne alene er forberedende arbejder, som gennemføres på landinspektørens foranledning. I almindelighed må det for at sikre arbejdsro og neutraliteten foretrækkes, at ejerne ikke overværer disse forberedende arbejder, da et sådant fremmøde af den ene part let kan give anledning til misforståelser hos den anden.

Hvis ejerne er blevet orienteret om, at der er rekvireret en skelforretning, kan ovennævnte forberedende arbejder foretages, inden der er foretaget indkaldelse til åstedsmødet, ellers må de vente indtil indkaldelsen til åstedsmøde er fremsendt (idet der så i indkaldelsesskrivelsen kan redegøres for arbejdernes udførelse, jf. LNK no. 166, af 26. aug. 1996, LSP. med. 1996, s. 37 B, der udtalte kritik af, at der var indledt målearbejde, før der var sikkerhed for, at begge ejere var indvarslet til skelforretningen).

Er der ikke inden åstedsmødet foretaget indledende arbejder i et sådant omfang, at der skabes grundlag for at kunne fastlægge skellet ved skelforretningen, vil det kunne nødvendiggøre, at åstedsmødet må udsættes med henblik på at foretage de nødvendige opmålinger m.v. efterfølgende. Det vil betyde, at åstedsmødet må genoptages, hvilket vil være både fordyrende og give anledning til ulejlighed (for både parterne og landinspektøren).

Det må anbefales, at der inden åstedsmødet udarbejdes en situationsplan over den pågældende skelstrækning, som dels fremstiller de eksisterende forhold, dels angiver det matrikulære skels forløb. Hvis de forberedende arbejder udføres med henblik herpå, bør parterne gives oplysning herom, og kortet bør fremsendes til parterne sammen med indkaldelsen eller efterfølgende, men i god tid inden åstedsmødet.

F.s.v.a. de fysiske forhold, vil der på grundlag af luftfotos (som foreligger over hovedparten af landet, ofte i flere udgaver optaget med års mellemrum) kunne skaffes værdifulde oplysninger om den tidligere tilstand, det omtrentlige tidspunkt for forandringens opståen, ligesom man herved kan få et indtryk af forandringens stabilitet.

Kontakt til parterne (d)

Det er væsentligt, at landinspektøren opretholder en neutral position

Rekvisation

overfor parterne, hvorfor kommunikationen med disse bør undgås eller indskrænkes til alene at angå praktiske forhold vedrørende skelforretningens afvikling.

Der kan naturligvis gives generelle oplysninger og besvares konkrete spørgsmål, men den konkrete konflikt bør kun drøftes, når parterne er til stede. Der er ikke noget til hinder for, at en eventuel kommunikativ tilbageholdenhed begrundes netop i hensynet til landinspektørens neutralitet.

Selv om der ikke er noget til hinder for, at parterne får kendskab til det materiale, landinspektøren indsamler eller modtager, må det nøje overvejes, i hvilken udstrækning der skal fremsendes kopi heraf til parterne - og i givet fald til alle parter. I den konkrete situation kan det dreje sig om et betydeligt antal dokumenter, hvori ikke alle har interesse.

Forudsætningen for at udlevere materiale, parterne har tilsendt landinspektøren, er, at de erklærer sig indforstået med en sådan fremgangsmåde.

Indkaldelse (e)

Til åstedsmødet indkaldes foruden rekvirenten ejerne af de ejendomme, der afgrænses af det skel, forretningen angår. Endvidere indkaldes personer, som landinspektøren mener kan bidrage med oplysninger af betydning for skelfastlæggelsen (jf. VSF afsn. 3.).

Der er intet til hinder for, at en skelforretning omfatter flere skelforløb, der involverer flere ejendomme - men tidsmæssige og praktiske hensyn kan tale for, at sagen opdeles.

Indkaldelse af ejere skal ske under hensyntagen til tinglyste rådighedsindskrænkninger (f.eks. konkurs eller et betinget skøde). Er hele ejendommen eller en del af ejendommen, som den omtvistede skelstrækning vedrører, afhændet, må også erhververen indkaldes (se uddybende kapitel 6, s. 162).

Indkaldelsen skal ske med mindst 14 dages varsel, og der skal gives oplysning om mødested og -tidspunkt samt oplysning om, hvem der er indkaldt. Personer, som ejerne selv inviterer med, skal ikke indkaldes særskilt (det er den pågældende ejers anliggende). Både af hensyn til landinspektøren og parterne i sagen vil det dog være en fordel, at indkaldelsen indeholder oplysning også om de personer, der deltager uden ind-

kaldelse (hvilket forudsætter, at ejerne i en forudgående henvendelse er blevet anmodet om at oplyse navnene på sådanne personer).

Tidsfristen for indkaldelse regnes fra tidspunktet for modtagelsen af indkaldelsen (et forhold der f.eks. kan få betydning, hvis indkaldelsen er rettet til en person, der er bosat i udlandet). Men fristen gælder kun de personer, der *skal* indkaldes (ejerne af de berørte ejendomme og rekvirenten), hvorfor andre kan deltage, selv om det sker med kortere varsel.

Indkaldelse skal ske skriftligt ved anbefalet brev. Kan det ikke afleveres, og bliver det ikke indløst, kan det blive nødvendigt at lade skelforretningen forkynde for den pågældende ved stævningsmand i overensstemmelse med regler i RPL (se tilsvarende regler i HL § 34, stk. 4).

Indkaldelsen skal videre indeholde oplysning om tid og sted for åstedsmødet, ligesom der skal gives oplysning om, at parterne kan anmode om, at en eller flere af hegnssynets medlemmer deltager i forretningen (jf. BSF § 2, stk. 1 - om hegnssynets rolle).

Hegnssynsmænd deltager kun undtagelsesvis i skelforretninger (se LSP 1997, s. 399).

Deltager en eller flere hegnssynsmænd, vil hegnssynet herved få et umiddelbart kendskab til parterne og konflikten, og herved et forbedret grundlag for at foretage en eventuel fordeling af omkostningerne. Til orientering for parterne kan det være hensigtsmæssigt at vedlægge kopi af de gældende regler for skelforretninger.

I indkaldelsen (eller fremsendt som bilag til denne) må det endvidere anbefales, at der redegøres for omkostningerne for skelforretningen, om hæftelse for og fordeling af omkostningerne, og om mulighederne for at få omkostningerne ved skelforretningen godtgjort (se nedenfor s. 202), da disse forhold er vanskeligt tilgængelige og derfor ikke egnet til at blive præsenteret alene i mundtlig form på åstedsmødet.

Et paradigme på en mødeindkaldelse er indeholdt som bilag 1 i BSF. Den heri indeholdte opfordring til parterne til at medtage dokumenter m.v. af betydning for skellelsens beliggenhed, og anmodningen om at give oplysning om personer, der udover de nævnte skønnes at kunne bidrage med relevante oplysninger, skal ikke medtages, hvis det fremgår af den tidligere udsendte orienteringsskrivelse.

Af indkaldelsen bør det endvidere fremgå, at skelforretningen kan afholdes, selv om der

Rekvisation

ikke gives møde, samt at det kræver fuldmagt, hvis en part ønsker at lade sig repræsentere ved en anden person (fuldmagt kan evt. vedlægges i udfyldt stand).

Åstedsmødet

Da skeltrætter kan være ømtålelige, er det afgørende, at landinspektøren optræder korrekt, neutralt og kompetent (professionelt sikkert og myndigt).

Landinspektørens rolle er vanskelig som både mødeleder og konfliktløser. På trods af at skelforretninger må betragtes som et konfliktløsningsorgan, er der kun fastsat få procedureregler for åstedsmødets gennemførelse. For at lette landinspektørens funktion som mødeleder og forligsmand er det imidlertid hensigtsmæssigt, at skelforretningen forløber indenfor en fastlagt ramme, som tilgodeser, at de lovgivne krav respekteres og tillader, at de relevante oplysninger kommer frem (herunder at parterne kommer til orde), samt at der også bliver mulighed for, at landinspektøren kan vurdere sagen, udføre nødvendige målinger m.v. med henblik på at træffe en afgørelse.

Det er ikke ualmindeligt, at åstedsmødet overværes af en del personer (ejerne og deres bisiddere (advokater eller landinspektører), familiemedlemmer og eventuelle vidner). Hertil kommer landinspektøren og dennes medhjælpere, hvilket let bliver til, at omkring 10 personer deltager i mødet. På den anden side kan skelforretningen afholdes, selv om en af parterne ikke giver møde - også selv om det sker, uden at vedkommende har ladet sig repræsentere.

Som navnet antyder, afholdes åstedsmødet i marken, og forretningen skal indledes på en af de berørte ejendomme (jf. BSF § 2, stk. 1) f.eks. på rekvirentens. I den udstrækning det findes hensigtsmæssigt, kan det afsluttende forløb af skelforretningen afholdes indendørs (pkt. 1-5 og 10 nedenfor), blot det sker i sammenhæng med den egentlige åstedsforretning (pkt. 6-9 nedenfor).

Følgende struktur for mødet kan anvendes:

- 1 Skelforretningens baggrund og forløb
- 2 Formalia og omkostninger
- 3 Åstedsmødets afvikling
- 4 Resultatet af landinspektørens indledende undersøgelser
- 5 Besigtigelse af de faktiske forhold

- 6 Parternes påstande, identifikation af konflikten
- 7 Parternes forklaringer og begrundelser
- 8 Vurdering af beslutningsgrundlaget
- 9 Afgørelse og forligsprøve evt. udsættelse/genoptagelse af mødet
- 10 Omkostninger
- 11 Det videre forløb

Skelforretningens baggrund og forløb (1)

Mødet indledes med at oplyse anledningen til, at skelforretningen afholdes (hvem der har rekvireret skelforretningen, og hvorfor). Åstedsmødets afholdelse forudsætter, at der er sket behørig indvarsling (jf. BSF § 2, stk. 1), hvilket må konstateres.

Dernæst må der redegøres for, hvem der er indkaldt, hvordan og hvornår det er sket, og de pågældende personer må præsenteres. Møder ejerne med bisidder, eller møder en person som repræsentant for en part, må der redegøres herfor og eventuel fuldmagt må fremlægges. Herefter præsenteres de øvrige deltagere, herunder landinspektøren og dennes medhjælper(e).

Formalia og omkostninger (2)

Det fremgår af BSF § 2, stk. 2, at landinspektøren "ved forretningens begyndelse" skal oplyse parterne om de gældende regler om skelforretninger (i), herunder om omkostningsopgørelse og -fordeling og om godtgørelse af omkostningerne (ii). Denne orientering kan være mundtlig, men da den rummer mange konkrete, og væsentlige oplysninger, må det anbefales, at orienteringen om skelforretningens regelgrundlag foretages skriftligt. I så fald er det tilstrækkeligt på åstedsmødet blot at henvise hertil.

Regelgrundlaget (i)

Såfremt parterne med indkaldelsen har modtaget kopi af de gældende bestemmelser om skelforretninger, kan der blot henvises til disse. Men det vil være hensigtsmæssigt, at der kort redegøres for de væsentligste forhold, således at parterne bliver klar over deres retsstilling, skelforretningens mulige resultater og muligheden for at indbringe sagen for domstolene.

Åstedsmødet

Landinspektørlovens habilitetskrav (LL § 5) gælder også for skelforretninger (se ovenfor s. 189 ff), og det må anbefales, at det konstateres, at parterne ikke mener, der foreligger inhabilitet.

Endelig må det nævnes, at parterne ikke udtaler sig under vidneansvar, men i givet fald må være indstillet på at skulle gentage deres udtalelser for domstolene (jf. VSF afsn. 4.3.).

Omkostningsfordeling og refusion (ii)

Der bør gives oplysning om reglerne for udgiftsfordeling, hvem der kan foretage denne fordeling, og hvordan det i givet fald skal foregå.

Det er væsentligt, at hovedlinjerne klarlægges:

at det som udgangspunkt er rekvirenten der betaler, men at denne kan anmode om, at omkostningerne fordeles mellem parterne, når skellet er endeligt fastlagt,

at en sådan fordeling kan foretages af landinspektøren, hvis parterne er enige herom, men

at det i modsat fald foretages af hegnsynet (mod et vederlag), hvortil begæring må fremsættes inden 8 uger efter modtagelsen af landinspektørens opgørelse over omkostningerne, samt

at der er mulighed for at søge om refusion i statsamtet (jf. UL § 40, BSF § 10, stk. 3 og § 11 og VSF afsn. 7.3.), ligesom der vil være mulighed for,

at hus- eller familieforsikringen dækker udgifterne.

Disse oplysninger må gives senest i forbindelse med indkaldelsen til skelforretningen for at give parterne mulighed for at undersøge refusionsmuligheden og betingelserne herfor (se uddybende nedenfor s. 214 ff).

Åstedsmødets afvikling (3)

Åstedsmødets formål er at give parterne lejlighed til på stedet at redegøre for deres opfattelse af, hvor skellet er beliggende.

Af hensyn til mødets forløb er det hensigtsmæssigt, at der redegøres for, hvordan mødet påtænkes afviklet (jf. de følgende pkt. er 4-9). I den henseende bør det pointeres, at landinspektøren leder mødet (og fungerer som ordstyrer).

I den udstrækning det ikke er tilkendegivet i indkaldelsen, vil det også

være hensynsfuldt at forsøge at fikserer mødets varighed, herunder at afklare, om parterne har tidsmæssige bindinger på deres tilstedeværelse.

Resultatet af landinspektørens indledende undersøgelser (4)

Når parterne har haft lejlighed til at udtale sig, bør landinspektøren redegøre for det forberedende arbejde, han har udført. I den udstrækning landinspektøren har foretaget forudgående undersøgelser og arbejder, kan der redegøres for disses art, hvornår de har været udført, og hvad de har resulteret i.

Der kan endvidere gives oplysninger vedrørende skellets opståen, fund af skelmærker eller spor/rester heraf, måloplysningers beskaffenhed, uoverensstemmelsens størrelse og opståen, f.s.v. det har kunnet klarlægges f.eks. på grundlag af luftfotos osv. Er der udarbejdet/udleveret en situationsplan, kan den præsenteres og forklares. Parterne må have lejlighed til at stille supplerende spørgsmål til landinspektørens forberedende arbejder.

På dette tidspunkt under skelforretningen er det for tidligt at redegøre for den afklaring, forundersøgelserne måtte have affødt.

Besigtigelse af de faktiske forhold (5)

Normalt vil det allerede af rekvisitionen fremgå, hvilken grænse tvisten omfatter. Men den pågældende strækning må udpeges i marken, således at det er helt klart for alle, hvilken skelstrækning skelforretningen angår (det er muligt, at uenigheden kun udgør en del af skellet mellem ejendommene).

Parternes påstande, identifikation af konflikten (6)

For at få identificeret konflikttemaet, er det nødvendigt, at parterne får mulighed for at nedlægge deres påstande om skellets beliggenhed. Der er ikke krav om, at disse påstande skal formuleres i RPL's former. Landinspektøren må om fornødent være behjælpelig med at få en påstand formuleret således, at den angår forhold, der kan behandles ved en skelforretning og får en sådan klarhed, at der ikke er tvivl om påstandens indhold.

Landinspektøren kan herefter formulere det problem, der skal tages stilling til ved skelforretningen.

Parternes forklaringer og begrundelser (7)

Da udgangspunktet for skelforretningen er strid om skellet, er det åbent, at parterne skal have lejlighed til at fremføre alle de forhold, som de mener kan have relevans for skellets beliggenhed. Under normale omstændigheder vil det være naturligt, at rekvirenten får ordet først.

Derudover vil det kunne være nødvendigt, at andre får lejlighed til at udtale sig. Det gælder både personer, som med ejernes accept har givet møde, og andre, som efter landinspektørens opfattelse kan bidrage med oplysninger, der kan have betydning for sagen.

Er de pågældende personer, som formodes at kunne bidrage med oplysninger af betydning for sagen, ikke til stede, må åstedsrådet afbrydes, og kan først genoptages, enten når de pågældende har udtalt sig skriftligt eller er blevet indvarslet til deltagelse i det genoptagne møde. Parterne udtaler sig ikke under vidneansvar (men må være indstillet på i givet fald at skulle gentage/vedstå udtalelsen, hvis skelfastlæggelsen senere indbringes for domstolene). Ejerne kan ikke modsætte sig, at andre end ejerne får ordet, men ingen har pligt til at udtale sig.

Er der uoverensstemmelse mellem grænsen i marken og den registrerede grænse, er det centrale at få tilvejebragt det bedst mulige grundlag for at kunne vurdere, om der er vundet ejendomshævd. Landinspektøren har pligt til selv at søge sagen oplyst i den udstrækning, det skønnes nødvendigt (og er muligt), og må om fornødent selv søge disse oplysninger tilvejebragt. Landinspektøren kan derfor på egen hånd stille de fremmødte spørgsmål til afklaring af sagens omstændigheder, men bør i øvrigt afholde sig fra at censurere eller kommentere de afgivne udtalelser.

Vurdering af beslutningsgrundlaget (8)

Efter bestemmelsen i DL 5-5-3 påhviler bevisbyrden for ejendomsret den, der ikke besidder det pågældende areal (jf. Tolstrup, s. 79). Denne bestemmelse har dog ikke praktisk betydning i forbindelse med skelforretninger, fordi landinspektøren ikke skal fastlægges skellet alene på grundlag af parternes påstande og anbringender, men også på grundlag af egne undersøgelser og vurderinger. Det er derfor mere dækkende at sige, at besiddelse rummer en formodning for ejendomsret, men at landinspektøren har en selvstændig forpligtigelse til at vurdere, om denne formodning er holdbar.

Afgørelsen om skellets beliggenhed træffes på grundlag af de fremkomne oplysninger, landinspektørens egne undersøgelser, de faktiske omstændigheder og en vurdering af, hvilke af de foreliggende oplysninger der skal tillægges betydning.

Denne vurdering er grundlaget for landinspektørens afgørelse og bør derfor overvejes nøje, også med henblik på at kunne motivere afgørelsen overfor parterne i forbindelse med, at skellet fastlægges i marken (se nedenfor). Opnås der ikke forlig, skal begrundelsen for afgørelsen endvidere indgå i den redegørelse, der skal udarbejdes.

Det forholder sig derfor ikke således, at den faktiske grænse skal fastlægges som skel, hvis ejeren ikke kan sandsynliggøre/anfægte, at besidderen ikke har vundet hævd, hvilket også ville føre til det uacceptable resultat, at grænsen i marken i så fald måtte fastlægges som ejendomsgrænse, uden at hævdgrundlaget var prøvet (se også Dansk Tingsret, s. 32, Ejendomsretten I, s. 663 og mere udførligt Formuerettigheder, s. 76 ff).

Ifølge bestemmelsen i DL 5-5-3 påhviler det den, der vil bestride besidderens ret, at godtgøre sin bedre ret. Bestemmelsens anvendelsesområde er situationer, hvor der foreligger adkomstmangel eller tvivl om adkomst (jf. U 1947.146 VLD, hvor en bredejers begrænsende råden ikke fandtes tilstrækkelig til ved hævd at anfægte besidderens ejendomsret til en ø, se også LSP 1969, s. 254, der kommenterer U 1960.1081 VLD, ang. ejendomsretten til et tilvækstareal), men omfatter ikke tilfælde, hvor ejendomsretten til et areal er fastslået (tinglyst).

Skelafmærkning og skelerklæring (9)

Landinspektøren skal fastlægge skellet på baggrund af matriklens og de fremkomne oplysninger, forholdene i marken, egne undersøgelser og målinger.

Er der behov for yderligere undersøgelser eller opmålinger, før skellet kan fastlægges, må mødet afbrydes og skellet fastlægges, når åstedsmødet genoptages.

Landinspektøren har pligt til at søge parternes tilslutning til det skel, der fastlægges (jf. BSF § 3). Det betyder, at *landinspektøren aktivt skal arbejde for at opnå enighed*, i hvilken henseende det er nødvendigt, at landinspektøren redegør for sin vurdering af sagen og begrunder resultatet overfor parterne, *før* skellet fastlægges i marken. Der må også gives parterne mulighed for at stille spørgsmål, ligesom landinspektøren på anmodning må uddybe eller gentage begrundelsen for sin afgørelse, således at

Åstedsmødet

der i videst mulig udstrækning skabes sikkerhed for, at parterne forstår afgørelsen (uanset om de er uenige eller utilfredse).

Det er naturligvis også væsentligt, at skellets præcise forløb er udpeget for parterne, og at der ikke er tvivl om skellets forløb i marken. Normalt vil det ske ved, at skellet afmærkes - ofte i form af betonskelpæle, der er mere stabile end jernrør. Skellet kan dog afmærkes med provisoriske mærker (f.eks. træpæle), f.eks. fordi der skal foretages nedgravning af skelpæle, eller fordi det er nødvendigt at foretage beregninger til afsætning af mellempunkter i et bevokset terræn.

Når skellet er fastlagt, kan rekvirenten ikke uden de øvrige parters accept hæve skelforretningen med henblik på at forhindre et forventet resultat og yderligere sagsomkostninger (jf. BSF § 4, stk. 1).

Ved skelforretninger er det landinspektørens opgave at fastlægge "den rette ejendomsgrænse" (jf. UL § 36, stk. 1). Hvis det viser sig, at der under skelforretningen kan opnås forlig mellem parterne om en grænse, der ikke er ejendomsgrænsen (som altså afviger fra den registrerede, og som ikke er en hævdsgrænse), kan sagen ikke formelt afsluttes som en skelforretning, men må videreføres som en almindelig matrikulær sag. Da landinspektøren jo også i disse tilfælde har løst opgaven, er det ikke hensigtsmæssigt, at bestemmelserne hindrer, at skelforretningen fortsættes på dette grundlag.

Hæves skelforretningen, kan omkostningerne ikke fordeles efter UL § 39, hvorfor det er vigtigt, at det også søges afklaret, om der kan opnås forlig om fordeling af sagens omkostninger.

Opnås der enighed om den fastlagte grænse, *skal parterne underskrive erklæring herom* (jf. UL § 36, stk. 2, no. 1 og BSF § 4, stk. 1, samt paradigmet i VSF, bilag 3), men det fremgår ikke, om en sådan tiltrædelse, der skal være skriftlig, skal ske på åstedsmødet. Det bør normalt foretrækkes, specielt i tilfælde hvor det har været vanskeligt at opnå tilslutning fra en af parterne. Forligserklæringen må da udfærdiges på stedet. Af hensyn hertil vil det være hensigtsmæssigt, hvis der til åstedsmødet medbringes en fortrykt skrivelse (f.eks. med et indhold som vist i VSF, bilag 3, som suppleres med en beskrivelse af det ved forliget fastlagte skel).

Når forlig under skelforretningen for at være bindende i følge BSF § 4, stk. 2 også skal tiltrædes af en part, der ikke ejer en af de implicerede ejendomme, skyldes det, at en sådan part på linje med ejerne kan indbringe spørgsmålet om skellet beliggenhed for domstolene (jf. BSF § 5, stk. 2). Dertil kommer, at tiltrædelse af forliget er nødvendig, såfremt der ved forliget også er taget stilling til fordeling af omkostningerne, som involverer den pågældende.

Kan der ikke opnås forlig på åstedsmødet, er der ikke noget til hinder for, at forretningen udsættes kortvarigt med henblik på at give parterne en kort frist til eftertanke, såfremt det vurderes, at forligsmuligheden herved forbedres.

Der er intet til hinder for, at åstedsmødet afbrydes, hvad enten det er nødvendigt af hensyn til landinspektørens arbejde for at fremskaffe yderligere oplysninger, eller fordi parterne anmoder om det. I så fald må der tages stilling til, hvordan mødet genoptages. Når skellet er foreløbigt fastlagt, kan mødet ikke genoptages, og landinspektøren skal da udfærdige den i BSF § 5, stk. 1 nævnte "erklæring om skelforretningen".

I de tilfælde, hvor der indgås forlig om skellet, skal landinspektøren ikke udarbejde nogen erklæring i h.t. BSF § 5. Er der ikke taget stilling til omkostningernes fordeling på åstedsmødet, vil det af hensyn til hegnssynets fordeling af udgifterne være hensigtsmæssigt, at landinspektøren skriftligt begrunder afgørelsen, da resultatet af skelforretningen indgår som et fordelingskriterium.

Opnås der ikke forlig, er det fastlagte skel foreløbigt, idet parterne inden for 8 uger kan indbringe skelspørgsmålet for domstolene. Det afmærkede skel bevarer sin foreløbige status, indtil det er afklaret, om sagen indbringes for domstolene, eller indtil der foreligger indenretligt forlig eller en upåanket dom (se nedenfor).

Omkostninger (10)

I de tilfælde, hvor parterne tilslutter sig landinspektørens afgørelse, er skellet endeligt. Det er derfor muligt at fordele udgifterne ved skelforretningen.

Indgås der forlig om skellet, indgås der ofte også forlig om omkostningsfordelingen, hvorfor landinspektøren inden og under mødet bør forberede sig på at komme med et udspil. Opnås der enighed herom, bør udgiftsfordelingen indgå som en del af forligserklæringen.

Det er imidlertid væsentligt at være opmærksom på, at refusion af mere end halvdelen af omkostningerne ved skelforretningen forudsætter, at fordelingen er foretaget af hegnssynet (jf. BSF § 11, stk. 4, se også nedenfor s. 214 ff).

Åstedsmødet

Forlig under skelforretningen vedrørende omkostningerne vil formentlig typisk forudsætte ligedeling. Men er der accept om skævdeling, bør det overvejes, om der i forliget eksplisit skal medtages en tilkendegivelse om, enten at parterne afstår fra at søge refusion, eller et forbehold om, at parterne ikke er udelukket fra at forelægge spørgsmålet om fordeling af omkostningerne for hegnsynet, hvis der efterfølgende opnås tilsagn fra statsamtet om refusion.

Skelforretninger er normalt omkostningstunge, og spørgsmålet om udgifternes fordeling vil derfor kunne få en opnået enighed om skellet til at bryde. Der er derfor ikke noget krav om, at landinspektøren skal søge omkostningerne fordelt, men det kan ske på rekvirentens anmodning. Der er ikke noget til hinder for, at landinspektøren afslår at foretage fordelingen, såfremt det skønnes, at udgiftsfordelingen bør behandles af hegnsynet (jf. UL § 39 og BSF § 19, stk. 3).

De personer, der er indkaldt til åstedsmødet (bortset fra rekvirenten og ejerne), vil kunne kræve at blive holdt skadesløse for de direkte udgifter, vedkommende har afholdt for at kunne deltage. Det er landinspektøren, der afgør, om disse personers deltagelse i skelforretningen har været relevant. Det gælder også, hvis landinspektøren på egen hånd har indkaldt personer til åstedsmødet, idet indkaldelse jo i så fald netop foretages, fordi det skønnes nødvendigt, og det forhold, at landinspektøren har foretaget indkaldelse på egen hånd, kan næppe medføre, at landinspektøren bliver inhabil forbindelse med en eventuel omkostningsfordeling (således som det anføres i KMS skr. af 29. aug. 1991, LSP.med. 1991, s. 20 B). Andet ville også være upraktisk, da hegnsynet alene skal fordele omkostningerne, ikke vurdere omkostningernes størrelse og berettigelse.

Det videre forløb (11)

Åstedsmødet afsluttes med, at der redegøres for, hvad der videre skal ske. Har parterne tilsluttet sig det fastlagte skel, tilbagestår kun den matrikulære registrering.

Er der ikke opnået forlig, har parterne en frist på 8 uger til at beslutte, om spørgsmålet om skellets beliggenhed ønskes forelagt domstolene (jf. UL § 36, stk. 2, no. 2), hvilket forudsætter, at der udtages stævning.

For at give parterne det bedst mulige grundlag for at foretage denne vurdering (evt. sammen med deres rådgiver) skal landinspektøren udarbejde en *redegørelse om skelforretningen* (jf. BSF § 5, stk. 1, se umiddelbart nedenfor).

Efter modtagelsen af *opgørelsen over omkostningerne* har rekvirenten mulighed for - ligeledes med en frist på 8 uger - at anmode hegnsynet om

at foretage fordeling af udgifterne. (jf. BSF § 10, stk. 3). I de tilfælde, hvor der ikke er forlig om skellet, skal opgørelsen fremsendes sammen med ovennævnte redegørelse.

Når skellet er endeligt fastlagt, skal skelforretningen registreres i matriklen (jf. UL § 37, stk. 1). Det forudsætter, at skellet opmåles og registreres i matriklen (jf. BSF §§ 9, stk. 1, se også UL.kom., s. 236 f).

Redegørelsen om skelforretningen og omkostningsopgørelsen

Indgås der ikke forlig på åstedsmødet, skal landinspektøren snarest muligt udarbejde en redegørelse for skelfastlæggelsen i form af en erklæring om skelforretningen med det indhold, der fremgår af BSF § 5, stk. 1 (jf. VSF afsn. 5.2.1.).

Redegørelsens primære formål er at give parterne og deres eventuelle rådgivere mulighed for at vurdere, om afgørelsen skal indbringes for domstolene. Redegørelsen skal naturligvis indeholde en præcis beskrivelse af landinspektørens afgørelse, altså hvilken grænse der fastlægges som skel, dels i tekst, dels grafisk i form af et måleblad. Men derudover er det overordentlig væsentligt, at der i redegørelsen gives en udførlig forklaring på og begrundelse for de forhold, der har ført til landinspektørens fastlæggelse af ejendomsgrænsen. Redegørelsen bør i princippet være så udførlig og forklarende, at parterne eller disses rådgivere ikke har behov for at rette yderligere forespørgsel til landinspektøren med anmodning om at få redegørelsen uddybet eller begrundet.

Den afgørelse, der træffes ved en skelforretning, må sidestilles med afgørelser, der træffes af landvæsens- og taksationskommissioner og hegnssyn f.s.v. at det skel, der fastlægges ved en skelforretning, er endeligt, såfremt parterne ikke indbringer skelspørgsmålet for domstolene. Der kan derfor være grund til at udforme redegørelsen efter de indholdsprincipper, der anvendes ved koncipering af kendelser - mens formen for redegørelsen er mindre afgørende (der er f.eks. ikke noget til hinder for, at redegørelsen indledes med en præsentation af den trufne afgørelse).

Redegørelsen for skelforretningen bør indledes med oplysning om

- de skrivelser, der er fremsendt til parterne,

Redegørelsen om skelforretningen og omkostningsopgørelsen

- parternes eventuelle reaktion herpå
- hvilke arbejder og undersøgelser landinspektøren har udført inden åstedsmødet,
- indkaldelsen til åstedsmødet
- tid og sted for åstedsmødets afholdelse, og
- hvilke ejendomme skelforretningen vedrører.

Redegørelsen må derudover indeholde oplysninger om

- hvem der har rekvireret skelforretningen
- hvem der var indkaldt, hvem der var mødt, og i hvilken egenskab de fremmødte var til stede,
- landinspektørens habilitet,
- de nedlagte påstande,
- de afgivne forklaringer, som bør refereres kortfattet men dækkende,
- fremlagt materiale,
- landinspektørens egne undersøgelser,
- landinspektørens begrundelse for afgørelsen,
- grundlaget for skellet fastlæggelse (mål, matrikelkort eller faktiske forhold)
- en beskrivelse af det fastlagte skel i forhold til hegn og terrængenstande og af skelmærkernes art og placering samt nedennævnte kort.

Der bør endelig gives oplysning om navn og adresse på hegnssynets formand, til hvem anmodning om udgiftsfordeling kan fremsendes, og fristen for at indbringe udgiftsfordelingen for hegnssynet.

Som bilag til redegørelsen skal der udarbejdes et kort, som i praksis er et måleblad (udarbejdet efter reglerne i BMA § 36) over skelstrækningen (jf. BSF § 5, stk. 1, pkt. 7 og VSF afsn. 5.2.1.). Kortet skal også udfærdiges, selv om skellet fastlægges i overensstemmelse med matriklens registrering, og må derfor være i overensstemmelse med en eventuel tidligere måling (bortset fra målingsunøjagtigheder), hvilket naturligvis ikke udelukker, at den nye måling udføres mere omfattende end den foreliggende. For at sikre bevis for modtagelsen og datoen herfor, må det også her anbefales, at erklæringen fremsendes anbefalet.

Hvis stævning udtages, er landinspektørens rolle som konfliktløser op-hørt.

Domstolsprøvelse

Landinspektørens afgørelse kan inden 8 uger efter datoen for modtagelsen af landinspektørens redegørelse indbringes til prøvelse for domstolene af såvel ejerne som rekvirenten (jf. UL § 36, stk. 2, no. 2). Sker det ikke, er det fastlagte skel endeligt.

Hvis stævning udtages, sker det som hovedregel i den retskreds, hvor sagsøgte bor (jf. RPL § 235, stk. 1), men retssagen kan også anlægges i den retskreds, hvor ejendommene er beliggende (jf. RPL § 240, stk. 1). Der er ikke noget krav om, at parterne skal give landinspektøren meddelelse om deres beslutning. For at få afklaret, om der er udtaget stævning, er det derfor nødvendigt, at landinspektøren undersøger begge muligheder.

Ligger ejendommene i forskellige retskredse, indebærer ovennævnte principper, at sagen skal indbringes for byretten i den retskreds, hvor indstævntes ejendom er beliggende.

Udtages der stævning, har det afsatte skel fortsat status som et foreløbigt skel. Selv om landinspektørens afgørelse stadfæstes, vil skellet være foreløbigt, indtil appelfristen er udløbet. Påankes sagen, er skellet først endeligt, når der foreligger en upåanket dom.

Så længe skellet er foreløbigt, kan der ikke ske registrering i matriklen.

Bortset fra de særlige tilfælde, hvor en sag tillades indbragt for domstolene efter udløbet af 8 ugers-fristen (jf. UL § 36, stk. 4, BSF § 7 og VSF afsn. 5.2.5.), er der ikke fastsat bestemmelser i udstykningslovgivningen, som sikrer landinspektøren underretning om domstolenes afgørelse. Den vindende parts interesse i at få skellet registreret vil formentlig føre til, at landinspektøren kontaktes, men landinspektøren må i øvrigt selv følge sagens videre forløb ved domstolene. Hvis det efter udløbet af 8-ugersfristen efter skelforretningens afslutning ved forespørgsel til retten bliver oplyst, at afgørelsen er indbragt for domstolene, er det hensigtsmæssigt, at landinspektøren anmoder retsformanden om at blive underrettet om domsresultatet, når det foreligger.

Domstolsprøvelse

Kun hvis et forlig under en skelforretning eller (inden- eller uden)retligt forlig, der tilføres retsbogen, fastslår beliggenheden af den gældende ejendomsgrænse, kan det danne grundlag for registrering (jf. BSF § 9, stk. 1). Er der vundet hævde, sker registreringen ved ejendomsberigtigelse. I matrikulær sammenhæng erstatter forliget kun den almindelige skelerklæring. Fastlægges matriklens grænse som skel, giver skelforretningen/dommen ikke anledning til forandringer i de registrerede grænser, bortset fra, at der registreres nye mål til skellet.

Indgås der forlig om at fastlægge skellet med en beliggenhed, der ikke svarer til matriklens oplysninger, eller som ikke udgør hævdsgrænsen, må den matrikulære registrering af denne grænse ske som arealoverførsel, hvor ejerne skal tiltræde skelerklæring.

I forbindelse med domstolsbehandlingen sker det, at der indkaldes en landinspektør som syns- og skønsmand. Den landinspektør, der har fastlagt skellet, vil naturligvis ikke kunne udmeldes, men han kan indkaldes som vidne (jf. Lbr.min. skr. af 22. juni 1957, LSP 1957, s. 287, og MD skr. af 23. okt. 1975, LSP 1976, s. 3).

Bliver skellets beliggenhed ændret ved dom, skal den matrikulære registrering af skellet ændres i overensstemmelse hermed, når det er afklaret, at dommen ikke ankes (jf. BSF, der i § 6 stk. 1 markerer dette forhold gennem ordet "endelig" dom), og det påhviler landinspektøren snarest at ændre skellets beliggenhed i marken (jf. UL § 36, stk. 3). For at sikre at den grænse, som der indgås forlig om, også kan fastlægges i marken, bør dommeren, inden dommen afsiges, rådføre sig med en landinspektør (se også LSP 1982, s. 258). Ejerne skal da med en frist på mindst 14 dage indkaldes til at overvære, at skellet afmærkes i overensstemmelse med domsresultatet (jf. UL § 36, stk. 3 og VSF afsn. 5.2.5.). Herefter må det ændrede skel indmåles.

Landinspektøren skal herefter give erklæringen om skelforretningen på tegning om de ændringer, der følger af rettens afgørelse, og kortet over skelstrækningen må rettes eller omtegnes i overensstemmelse hermed. Parterne tilsendes kopi af disse dokumenter (jf. BSF § 6, stk. 3).

Bestemmelsen i UL § 36, stk. 4, der giver mulighed for domstolsprøvelse efter udløbet af 8-ugersfristen, blev indsat i forbindelse med folketingsbehandlingen.

Reglerne i 2. og 3. punktum skal sikre, dels at den eventuelle ændring af skellet bliver foretaget i marken, dels at skellet registreres i matriklen. I disse tilfælde, hvor den oprindelige skelforretningssag kan være afsluttet, skal retten underrette KMS om domsresultatet (jf. VMA afsn. 5.2.5.). Fastlægges skellet af retten med en anden beliggenhed

end det foreløbige skel, kan skellet i givet fald afmærkes af en anden landinspektør end den, der har afholdt skelforretningen.

Registrering af skelforretninger

Mens der i forbindelse med matrikulære sager ikke er krav om registrering af skel, der fastlægges (afmærkes) i overensstemmelse med matriklens måloplysninger, skal der altid ske registrering af skel, der fastlægges ved en skelforretning (jf. BSF § 9, stk. 1), altså også hvis det er det i matriklen registrerede skel, der fastlægges i marken.

Det gælder altså også, selv om skellet fastlægges i overensstemmelse med matriklens måling. Selv om der ikke herved sker ændring i ejendomsforholdene, er registreringen ønskelig dels af hensyn til ejendomsregistrets informationsværdi (som indeholder oplysning om skelforretninger), dels fordi der normalt vil blive foretaget en ny måling til skellet. Registreringen er også hensigtsmæssig, fordi skelforretningen udelukker hævds erhvervelse 20 år efter forretningens afslutning (skellet får derfor i den henseende samme status som et nyt skel).

For skel, der er fastlagt ved skelforretning, gælder således de samme regler som for nye skel, der opstår ved udstykning, matrikulering, arealoverførsel og teknisk ændring, samt for bestående skel, der registreres ved ejendomsberigtigelse. I alle disse tilfælde skal skellene afmærkes og indmåles i overensstemmelse med bestemmelserne i BMA kap. 11 (jf. VMA afsn. 17.1.). I de tilfælde, hvor man ved skelforretningen har fastlagt ejendomsgrænsen med en ændret beliggenhed, er det åbenbart, at registrering er nødvendig.

Det er almindelig praksis, at målingen vedrørende skel, der er fastlagt ved skelforretning, er mere omfattende end den, der foretages i forbindelse med almindelige matrikulære forandringer.

Svarende til hvad der gælder for ejendomsberigtigelse, skal der heller ikke i forbindelse med skelforretninger, der fastslår hævd, ske forelæggelse for myndigheder i h.t. plan- og arealanvendelseslovgivningen.

Det fastlagte skel vil blive registeret i matriklen, medmindre der konstateres formelle fejl eller mangler i skelforretningens gennemførelse eller i den medfølgende dokumentation. KMS vil kunne indhente nærmere oplysninger eller forklaring på tekniske fejl m.v. Mangler, der ikke har betydning for landinspektørens afgørelse eller for parternes medvirken og stillingtagen, vil eventuelt kunne afhjælpes. Konstateres der væsentlige (uoprettelige) fejl, vil skellet ikke blive registreret, og sagen afvises. Det kan f.eks. være, at det forelø-

Registrering af skelforretninger

bigge skel ikke er blevet afsat ved skelforretningen, eller at erklæringen om skelforretningen først er udarbejdet længe efter åstedsmødet (jf. Lbr.min. skr. af 29. dec. 1956, LSP 1956, s. 221) eller som anført i ULF sp. 418, at en af de berørte ejere ikke har været indkaldt til skelforretningen og ikke har deltaget i åstedsmødet.

Nægtelse af registrering vil være ensbetydende med forretningens ugyldighed. Ejendomsgrænsen må herefter i givet fald fastlægges gennem en helt ny skelforretning, der må ledes af en anden landinspektør, idet den første vil være inhabil, fordi der nu foreligger en væsentlig interesse i sagens udfald (jf. LL § 5, stk. 1)

Landinspektøren skal snarest efter, at skellet er blevet endeligt, indsende fornøden dokumentation til KMS (jf. BSF § 9, stk. 1, og stk. 2, der opregner den dokumentation, der er grundlaget for noteringen), og registreringen sker ved, at skelforretningen noteres i matriklen.

Hvis der under skelforretningen er opnået forlig om en grænse, der ikke svarer til ejendomsgrænsen mellem ejendommene (som altså hverken er i overensstemmelse med matriklens skel eller udgør ejendomsgrænsen som følge af hævde), må skelforretningen hæves, og den matrikulære registrering må gennemføres som arealoverførsel. Tilsvarende gælder, hvis grænsen fastlægges med en sådan beliggenhed ved dom eller indenretligt forlig.

Såfremt parterne efter skelforretningen, men inden udløbet af fristen for at indbringe skelspørgsmålet for domstolene, tiltræder skelerklæring eller skriftligt tilkendegiver, at de ikke ønsker spørgsmålet forelagt domstolene, vil skellet kunne registreres inden 8 ugersfristen udløber.

Omkostningsfordeling

Den, der har rekvireret skelforretningen, hæfter for betalingen for de udgifter, sagen har givet anledning til. Er der ikke indgået forlig om fordeling af omkostningerne på åstedsmødet, kan hegnssynet på begæring af rekvirenten beslutte, at omkostninger helt eller delvis skal betales af andre. Forudsætningen for, at en part kan få refunderet mere end halvdelen af omkostningerne ved en skelforretning, er, at fordelingen er foretaget af hegnssynet (jf. UL § 39, stk. 1 og BSF § 10, stk. 3).

Rekvirentens begæring om, at hegnssynet foretager fordeling af omkostningerne, skal fremsættes skriftligt og senest 8 uger efter modtagelsen af

landinspektørens opgørelse. Beslutning herom træffes ved en egentlig hegnssynsforretning i h.t. HL's regler (jf. UL § 39, stk. 2).

Hegnssynet har tre medlemmer, der udpeges af kommunalbestyrelsen. Hegnssynets primære opgave er at træffe afgørelse i tvister om hegnsforhold (se Berg, s. 30 f og f.s.v.a. hegnssynets sammensætning og virke s. 159 ff), men behandler herudover fordeling af omkostninger ved skelforretninger (jf. UL § 39, BSF § 10, se også Berg s. 202 f).

Omkostningerne kan først fordeles, når skellet er endeligt fastlagt; først da kendes resultatet af skelforretningen (jf. UL § 39, stk. 2). Er der ikke indgået forlig om skellet, kan der først ske indkaldelse til hegnssynssagen, når 8-ugersfristen for indbringelse af skellets beliggenhed for domstolene er udløbet (jf. BSF § 5, stk. 2) - thi først da er skellet endeligt. Fordelingen af parternes andele af omkostningerne skal fastsættes som forholdstal (jf. BSF § 10, stk. 3).

Indbringes skelspørgsmålet for domstolene, forhindrer UL § 39, stk. 1, at omkostningerne ved skelforretningen fordeles sammen med udgifterne til sagens førelse ved domstolene. Først når der foreligger upåanket dom, kan hegnssynet tage stilling til fordelingen af omkostningerne ved skelforretningen.

Det er hverken praktisk eller nødvendigt at afskære domstolene fra tage stilling til fordelingen af omkostningerne ved skelforretningen, og bestemmelsen i UL § 39, har da heller ikke forhindret, at domstolene faktisk har fordelt omkostningerne ved skelforretningen som en del af de samlede omkostninger. Der bør åbnes for denne mulighed, ved en kommende revision af UL.

For at kunne foretage en fordeling af omkostningerne efter retningslinjerne i BSF § 10, stk. 3, er det væsentligt, at hegnssynet ikke kun kender resultatet af skelforretningen. Er der ikke indgået forlig om skellet ved skelforretningen, vil der i landinspektørens redegørelse kunne fås nyttige informationer om forholdene i marken og skelforretningens baggrund og en begrundelse for resultatet.

Hegnssynet vil også have behov for at få andre oplysninger om parternes optræden, parternes interesse i at få skellet fastlagt m.v. Det påhviler parterne at oplyses sagen i den henseende. Har parterne indgået forlig om skellet, skal landinspektøren ikke udarbejde erklæring om skelforretningen, hvorfor det kan være hensigtsmæssigt, at den part, der har indbragt spørgsmålet for hegnssynet, anmoder om, at landinspektøren også ind-

Omkostningsfordeling

kaldes til mødet og får lejlighed til at redegøre for de omstændigheder, der har betydning for omkostningsfordelingen (se nedenfor s. 219 ff).

De omkostninger, der kan fordeles, omfatter alle de udgifter, der er forbundet med skelforretningen, og som fremgår af landinspektørens opgørelse. Det omfatter ud over landinspektørens honorar og udlæg - herunder eventuelle forkyndelsesomkostninger (a) de udgifter en part har afholdt til fremskaffelse af oplysninger (b), vederlag til en hegnssynsmand, som måtte have deltaget i skelforretningen (c), men ikke vederlaget til hegnssynet for selve omkostningsfordelingen (jf. BSF § 10, stk. 1 og 2). Hegnssynet skal uden videre lægge opgørelsen til grund. En eventuel utilfredshed med opgørelsen må forfølges på anden måde (f.eks. ved henvendelse til Praktiserende Landinspektørers Forening eller i form af et søgsmål ved domstolene).

Landinspektørens honorar og udlæg (a)

Landinspektørens arbejder vil i almindelighed blive opgjort på grundlag af det faktiske tidsforbrug, hvortil kommer de udgifter og udlæg, som landinspektøren har afholdt til fremskaffelse af oplysninger og materialer herunder eventuelle omkostninger foranlediget af, at det har været nødvendigt at foretage forkyndelse af tidspunktet for åstedsmødet. Landinspektørens honorar dækker ikke kun afholdelse af selve skelforretningen, men omfatter også det arbejde, som følger af, at skelforretningen skal registreres i matriklen. Det drejer sig om udarbejdelse af de dokumenter, som er nødvendige for, at registreringen kan foretages.

Landinspektøren må selv afgøre, hvornår han ønsker betaling for sit tilgodehavende. Der er intet til hinder for, at rekvirenten anmodes om at dække alle udgifter, eller at landinspektøren forlanger et a contobeløb indbetalt. Rekvirentens mulighed for at få godtgjort en del heraf af na-boen, afhænger herefter af omkostningsfordelingen.

Da rekvirenten hæfter overfor landinspektøren, må rekvirenten også bære rentetabet for de beløb, der er betalt til landinspektøren, for perioden indtil der tages stilling til omkostningsfordelingen. Accepterer landinspektøren udsættelse med betalingen, indtil hegnssynet har fordelt omkostnin-

gerne, giver renteloven (lbkg. nr. 583 af 1. sept. 1986) mulighed for forrentning af landinspektørens tilgodehavende. Sådanne renteudgifter kan derfor ikke opfattes som en omkostning, der er forbundet med skelforretningen, og de kan derfor ikke medtages i omkostningsopgørelsen.

Når hegnssynet (landvæsenskommissionen) har truffet afgørelse, må de skyldige beløb udredes i overensstemmelse med den trufne afgørelse. Har rekvirenten afholdt udgifterne, skal de andele, sagens anden part (øvrige parter) er blevet pålagt, udredes til rekvirenten. Er der givet eller opnået der tilsagn om refusion, eller har den pågældendes forsikringsselskab accepteret, at eventuelle partsomkostninger dækkes af retshjælpsordningen (se nedenfor), må KMS/det pågældende forsikringsselskab afholde udgiften.

Såfremt rekvirenten hos sit forsikringsselskab har fået tilsagn om dækning af udgifterne ved en skelforretning, er incitamentet til at søge omkostningerne refunderet afhængigt af, om tilsagnet er givet betinget af, at omkostningerne er blevet fordelt.

Refusionen skal ske til den, der har fået tilsagn herom. Har rekvirenten ikke allerede betalt landinspektøren, kan refusionsbeløbet med den pågældendes accept udbetales til landinspektøren.

Indbringes landinspektørens afgørelse for domstolene, kan skelforrettningens omkostninger ikke medregnes i sagsomkostninger for sagens førelse ved domstolene, og de er derfor heller ikke omfattet af et evt. tilsagn om fri proces. Fordeling af omkostningerne skal derfor foretages af hegnssynet, når der foreligger upåanket dom.

Manglende indfrielse af det pengekrav, der måtte følge af en skelforretning og den ved forlig eller upåanket kendelse fastsatte omkostningsfordeling, vil udgøre grundlag for umiddelbart udlæg ved fogedretten (jf. RPL § 478, stk. 1).

Partsudgifter (b)

Også de udgifter, som parterne har pådraget sig til fremskaffelse af oplysninger om skelforholdene, kan medtages i de omkostninger, som kan fordeles. Det er dog en forudsætning, at landinspektøren skønner, at de har været ønskelige og rimelige.

Omkostningsfordeling

Der kan også dækkes udgifter, selv om de ikke har været afgørende for sagens resultat. Landinspektørens afgørelse kan ikke påklages til eller tilsidesættes af hegnssynet (jf. VSF afsn. 7.1.).

Ordet "oplysninger" skal forstås bredt. Det er således også muligt at få dækket rejseudgifter. Det må antages, at det kun er direkte udgifter, der dækkes, således ikke tabt arbejdsfortjeneste hos de fremmødte. Formuleringen "udgifter som en part har afholdt" betyder ikke, at der kun kan medregnes udgifter, som de umiddelbare parter (ejerne og en eventuel rekvirent) har afholdt, men at det også omfatter udgifter, som andre deltagere i åstedsmødet har haft i anledning af skelforretningen (jf. forudsætningsvis KMS skr. af 29. aug. 1991, LSP.med. 1991, s. 20 B).

Såfremt en part inden skelforretningen har søgt landinspektørrådgivning med henblik på at få en vurdering af nødvendigheden af at gennemføre en skelforretning, vil en sådan rådgivning kunne medføre, at den pågældende landinspektør bliver inhabil, såfremt skelforretning rejses. Landinspektørens honorar vil dog kunne medregnes i omkostningsopgørelsen for skelforretningen, fordi en sådan rådgivning ville kunne medtages, såfremt rådgivningen ikke medfører inhabilitet (jf. Redegørelse no. 3, s. 88).

Der kan derimod ikke foretages fordeling af udgifterne til en eventuelt bistående advokat og andre, hvis tilstedeværelse ikke har til formål at bidrage med oplysninger til nærmere belysning af skellets beliggenhed (jf. VSF afsn. 7.1.). Advokathonoraret vil derimod kunne dækkes af den pågældendes retshjælpsforsikring (se nedenfor).

Honorar til hegnssynet (c)

Der tilkommer hegnssynet et honorar for deltagelsen i hegnssynsforretningen efter bestemmelserne i bkg. nr. 1079 af 11. dec. 1996 om vederlag til hegnssynsmænd m.v. Såfremt der på en parts begæring har deltaget én eller flere hegnssynsmænd i åstedsmødet, må den pågældende part selv aftale honoraret med de(n) pågældende. En sådan udgift kan medtages i omkostningsfordelingen.

Omkostningerne til den matrikulære registrering skal også fordeles, selv om de ikke er afholdt, når omkostningerne fordeles. Da registrering af skelforretninger er afgifts- og gebyrfri, og landinspektørens arbejde normalt af teknisk art, vil udgifterne være af begrænset størrelse. Registreringsudgifterne hertil deles mellem parterne i overensstemmelse med den fordeling, der måtte være blevet fastlagt for udgifterne for selve skelforretningen.

I de tilfælde, hvor hegnssynet anmodes om at foretage fordelingen, skal rekvirenten inden 8 uger efter modtagelsen af landinspektørens opgørelse

rette henvendelse til hegnssynets formand (nærmere oplysning kan fås ved henvendelse til den kommune, hvor rekvirentens ejendom ligger).

Indbringes spørgsmålet om skellets beliggenhed for domstolene, er det skel, landinspektøren har fastlagt ved skelforretningen ikke endeligt. Også i disse tilfælde skal anmodning til hegnssynet fremsættes inden 8 uger efter modtagelsen af omkostningsopgørelsen (se LSP 1995, s. 431). Men hegnssynet kan først foretage udgiftsfordelingen, når der foreligger indenretligt forlig eller en upåanket dom.

Hegnssynet behandler anmodningen om udgiftsfordeling efter de regler, der gælder for hegnssyn (jf. HL kapitel VI). Anmodningen skal opfylde kravene i HL § 34, stk. 2, hvilket indebærer, at det må anføres, hvilke forhold rekvirenten ønsker bedømt (i hvilken henseende det - under henvisning til landinspektørens redegørelse om skelforretningen og opgørelsen over omkostningerne, samt til andre relevante dokumenter, der vedlægges sagen - vil være tilstrækkeligt, kort at fremsætte begæring om, at hegnssynet fordele udgifterne i anledning af den foretagne skelforretning). Herudover skal der nedlægges en påstand, som udtrykker rekvirentens opfattelse af, hvordan udgifterne skal fordeles. I henvendelsen må der endvidere gives oplysning om modpartens navn og ejendommens matrikulære betegnelse.

Hegnssynet skal herefter indkalde parterne til møde. Indgås der ikke forlig, afsiger hegnssynet en kendelse på selve mødet eller senest 8 dage efter på et behørigt indvarslet hegnsmøde, hvor der også tages stilling til, om der skal ske fordeling af det vederlag, der tilkommer hegnssynet. Såfremt hegnssynet finder, at der er behov for det, kan landinspektøren også indkaldes til åstedsforretningen med henblik på at afgive forklaring om baggrunden for skelforretningen, dennes forløb og resultat (jf. HL § 38 og § 39).

Hegnssynets afgørelse kan inden 4 uger påklages til landvæsenkommissionen (jf. UL § 39, stk. 3, se mere udførligt Berg, s. 176 ff og LSP 1995, s. 430 ff).

Fordelingsprincipperne

Som det fremgår af UL § 39, skal hegnssynet tage hensyn til interesserne i en konstatering af ejendomsgrænsens rette beliggenhed (i), herunder baggrunden for (ii) og resultatet af skelforretningen (iii).

Reglerne om fordeling af udgifterne tillader, at udgifterne fordeles skævt, eller at de fuldt og helt pålægges en af parterne, idet der kan lægges vægt på et bredere sæt af hensyn, end under de tidligere regler, som kun tillod fordeling mellem parterne, hvor der var begrundet tvivl om skellets rette

Fordelingsprincipperne

beliggenhed, og hvor det måtte antages at være i begge parter interesse at få skelspørgsmålet afklaret (se også ULF, sp. 419).

Parternes interesse (i)

Hvem der har rekvireret skelforretningen har i sig selv ingen betydning for omkostningsfordelingen. Derimod er det væsentligt at få klarlagt, hvilken interesse parterne har i at få skellet fastlagt.

Entydige og fastlagte ejendomsgrænser er som udgangspunkt i begge ejeres interesse. I det tilfælde, hvor der *ikke er synlige hegn i marken mellem ejendommene, eller hvor hegnet er uskarpt*, vil det derfor - medmindre andre forhold også gør sig gældende (se nedenfor) - som udgangspunkt være naturligt at fordele omkostningerne lige mellem parterne.

Men det er væsentligt at have for øje, at dette ligedelingsprincip kan fraviges under hensyntagen til skelforretningens baggrund (nærmere omstændigheder og parternes optræden).

Skelforretningens baggrund (ii)

En skelforretning kan således være *nødvendig for at imødegå en igangværende råden iværksat af en nabo*, der er fortsat på trods af indsigelser, eller fordi en eksisterende afmærkning (og evt. uanset at skellet tidligere er blevet fastlagt af en landinspektør) ikke respekteres eller fjernes. Skelforretningen får herved karakter af en beskyttelsesforanstaltning, nødvendiggjort af naboens uberettigede råden, hvilket taler for, at denne pålægges alle eller størstedelen af omkostningerne.

Tilsvarende er det ikke ualmindeligt, at det under en skelforretning bliver klart, at skelforretningen er initieret af og dens forløb vanskeliggøres af en enkelt ejers *uhensigtsmæssige optræden*, hvad enten det skyldes chikane eller andre forhold. Ved udgiftsfordelingen kan en sådan optræden føre til en skævdeling af omkostningerne, se også LSP.med. 1997, s. 51 B. Er skelforretningen foranlediget af den *ene ejers behov* f.eks. som følge af salg eller bebyggelse af ejendommen, vil det være rimeligt, at den pågældende ejer selv må udrede alle eller størstedelen af omkostningerne.

Skelforretningens resultat (iii)

Fastlægges grænsen i marken som skel i tilfælde, hvor denne grænse ikke er i overensstemmelse med den registrerede grænse, er det udtryk for en

accept af, at der er vundet hævde, mens fastlæggelse af den registrerede grænse omvendt anerkender den registrerede grænse som den gældende (jf. det under (a) anførte). I den udstrækning skelforretningen bekræfter hhv. den hævdedes og ejerens ejendomsret, vil den pågældende fremstå som vinder.

Det forekommer dog klart, at resultatet af skelforretningen som kriterium for udgiftsfordelingen må vurderes på grundlag af sagens baggrund og omstændigheder. Fordelingen foretages på grundlag af en samlet vurdering af ovenstående forhold, idet det forekommer rimeligt, at skævdeling (fordelingen) foretages under hensyntagen til den usikkerhed, der i det konkrete tilfælde har været om skellets rette beliggenhed, således forstået at resultatet tillægges større betydning, hvis taberen på forhånd burde have kunnet indse, at det ville blive resultatet (hvilket for udenforstående fremstår på den måde, at resultatet ikke forekommer overraskende).

En skævdeling til fordel for "vinderen" vil således kunne øges eller mindskes afhængigt af sagens øvrige omstændigheder (den adfærd, der er udøvet, behovet for at få skellet fastlagt, tvivl om skellets beliggenhed osv.), og hvilken betydning de hver for sig tillægges.

Resultatet kan blive, at omkostningerne deles lige, at den ene part pålægges alle udgifter, eller skævdeling i alle tænkelige fordelingsforhold, som indebærer, at parterne skal udrede ulige andele af omkostningerne.

Det må antages, at anke til landvæsenskommissionen af hegnessynets fordeling i h.t. UL § 39, stk. 3 primært vil ske i tilfælde, hvor der fastsættes en skævdeling og særligt, når omkostningerne skævdeles, da der i så fald er alt at vinde - og kun lidt at tabe (nemlig det eventuelle vederlag til landvæsensnævnets sagsbehandling). Men anke er også mulig, når der ligedeles med henblik på at pålægge modparten en større del af omkostningerne.

Refusion

På foranledning af Folketingets Retsudvalg er der indført en mulighed for at få refunderet de udgifter, som en part måtte blive pålagt at udrede ved en skelforretning, svarende til den mulighed, der eksisterer for at få fri proces ved domstolene.

Forudsætningen for, at der kan bevilges refusion, er, at den pågældende har haft *rimelig grund til at rekvirere sagen eller uden rimelig grund er blevet påført sagen* og ikke kan afholde udgifterne uden at lide *betydeligt økonomisk afsavn* (jf. BSF § 11, stk. 1, no. 1 og 2).

Refusion

Refusion af mere end halvdelen af sagens omkostninger forudsætter, at omkostningsfordelingen er foretaget af hegnssynet (jf. BSF § 11, stk. 4).

Ordningen er tænkt som en refusionsordning - ikke som en mulighed for at få fri proces. Ansøgning om refusion skal sendes til statsamtet. Når en ansøgers økonomiske trang skal vurderes, finder reglerne, fastsat med hjemmel i RPL § 330, stk. 1 og § 331a, anvendelse med de fornødne tilpasninger (jf. BSF § 11, stk. 3). Disse fremgår af bkg. no. 573 af 17. dec. 1980 om fri proces. Et refusionstilsagn indebærer, at KMS skal refundere den pågældendes andel i omkostningerne ved skelforretningen.

I gennemsnit blev der i 5-årsperioden 1992-1996 udbetalt ca. 18.000 kr. pr. sag, og det største udbetalte beløb var godt 63.000 kr. I de 269 sager, som undersøgelsen omfattede, blev der udbetalt i alt ca. 471.000 kr., hvilket er mindre end oprindelig anslået. Der blev ydet refusion i 26 sager, hvilket svarer til ca. 1 sag ud af hver 10. (se LSP 1997, s. 399).

Først når skellet er endeligt (skelforretningen er afsluttet eller dom afsagt), er det muligt at vurdere "rimeligheden" af skelforretningen (jf. det foranstående). Hertil kommer, at det ikke er udelukket, at den pågældende fritages fra at udrede nogen andel af omkostningerne. Der er da heller ikke noget til hinder for, at ansøgning om refusion først fremsendes, når skelforrettningens omkostninger er opgjort og eventuelt fordelt.

Den part, som ikke har rekvireret skelforretningen, er kun tilskyndet til at søge om refusion, hvis den pågældende pålægges at udrede en del af (evt. alle) omkostningerne ved skelforretningen. Ansøgning skal fremsendes til Statsamtet senest 8 uger efter at, den pågældende har modtaget meddelelse om hegnssynets afgørelse (jf. BSF § 11, stk. 2).

Det kan imidlertid være en afgørende forudsætning for rejsning af en skelforretning at få et indtryk af sagens økonomiske omfang, herunder at få afklaret, om der er mulighed for at få refunderet udgifterne.

Der er intet i reglerne, der hindrer, at ansøgning om refusion fremsendes, inden skelforretningen rekvireres, idet skelforrettningens omkostninger da må baseres på en vurdering af den pågældendes økonomiske situation og et overslag over skelforrettningens omkostninger. Et refusionstilsagn må da betinges af, at "rimeligheds"forudsætningen opfyldes.

Et forhåndstilsagn bør endvidere kun omfatte en del af de omkostninger, den pågældende måtte blive pålagt af hegnsynet, idet ordningen ikke bør føre til, at et refusionstilsagn medfører, at den pågældende påtager sig eller pålægges alle omkostninger.

Familie- eller husforsikringer indeholder normalt en *retshjælpsordning*, hvorfor parterne bør gives oplysning om, at der er mulighed for at få omkostningerne dækket af forsikringsselskabet. Det er væsentligt, at forsikringsselskabet kontaktes inden åstedsmødet. Betingelsen for at få omkostningerne dækket er normalt, at der medvirker en advokat som bisidder for ejeren.

Parterne må derfor gøres opmærksom på denne mulighed så tidligt som muligt, efter at skelforretningen er rekvireret - gerne allerede i orienterings- eller indkaldelsesskrivelsen. Det kan være erstatningspådragende, hvis landinspektøren forsømmer at give oplysning herom (se også LSP. med. 1996, s. 249).

Voldgift

Der er ikke noget til hinder for, at parterne i en skelstrid i stedet for at søge skellet fastlagt ved en skelforretning kan aftale at søge spørgsmålet løst ved voldgift (jf. voldgiftslovens § 1 - lov nr. 181 af 24. maj 1972) f.eks. for herved at spare tid.

I skelspørgsmål vil alene landinspektører p.g.a. eneretten til matrikulære arbejder (jf. LL § 4, stk. 1) kunne fungere som voldgiftsmænd. Afgørelsen, der formelt er en voldgiftskendelse, kan fuldbyrdes ved domstolene (lovens § 9), og det er derfor ikke nødvendigt, at det af aftalen fremgår, at parterne er forpligtet til at medvirke til gennemførelsen af de som følge af kendelse nødvendige matrikulære forandringer (se dog nedenfor).

En voldgiftskendelse kan imidlertid ikke sidestilles med en afgørelse truffet under en skelforretning. Det indebærer for det første, at skellet skal fastlægges i respekt af de almindelige regler herom i udstykningslovgivningen, herunder reglerne om partsinddragelse (jf. BMA § 4). For det andet kan registreringen ikke ske i form af en notering i matriklen på grundlag af voldgiftskendelsen, men må gennemføres i overensstemmelse med de almindelige regler om matrikulære forandringer - altså som en ordinær matrikulær sag.

Voldgiftskendelsen indebærer som anført ovenfor, at parterne er bundet af kendelsen og forpligtet til at efterleve denne. Det medfører, at parterne

Voldgift

skal afgive de for den matrikulære registrering nødvendige erklæringer. Er det i voldgiftskendelsen lagt til grund, at grænsen er forandret som følge af hævvd, skal parterne derfor afgive den normale dokumentation for ejendomsberigtigelse. Ejerne skal afgive erklæring om hævvsanerkendelse og om skellets beliggenhed (jf. BMA § 17, stk. 1). Det gælder også en ejer, der under voldgiften har anfægtet hævvsgrundlaget.

Hvis et skel søges fastlagt ved voldgift, skal der - og på trods af uenigheden om skelspørgsmålet - være konsensus om konfliktløsningen. Denne fremgangsmåde forudsætter altså en høj grad af rationalitet og distance til skelstriden.

Ofte er skelspørgsmål blot en del af en sammensat nabokonflikt. I så fald (d.v.s. under normale omstændigheder) må det anses for mest betryggende, at skellet søges fastlagt ved en skelforretning, der gennemføres efter et regelsæt, som sikrer parternes retsstilling og en løsning af skelstriden uanset parternes indbyrdes forhold.

Som voldgiftsmand må landinspektøren fastlægge skellet efter de almindelige regler om skelfastlæggelse, som normalt kan gøres både billigere og hurtigere end en skelforretning. Der er ikke noget til hinder for, at parterne kan nedbringe tidsforbruget til gennemførelse af en skelforretning ved at afstå fra de fastsatte indkaldelses- og ankefrister i UL. Den tidsmæssige gevinst herved er dog begrænset.

Landinspektører kan i medfør af RPL kap. 19 udpeges af domstolene som *syns- og skønsmænd* med henblik på at fastlægge et skel. Hvis landinspektøren udmeldes af domstolene som syn- og skønsmand i en situation, hvor der er tvist mellem parterne om forhold, der har betydning for hegnets beliggenhed, bør han gøre retten opmærksom på bestemmelsen i UL § 38. Konsekvensen vil da kunne blive, at sagen afvises eller stilles i bero.

Hvis landinspektøren udmeldes for at fastlægge ejendomsgrænsen, vil det normalt ikke kunne foretages, uden at parterne involveres. Skelfastlæggelsen vil derfor meget let kunne foregribe domstolens afgørelse. Det er ikke anbefalelsesværdigt at søge at eliminere dette problem ved at begrænse landinspektørens arbejde til alene at omfatte en fastlæggelse af skellet uden at involvere parterne, hvis oplysninger normalt er væsentlige for skelfastlæggelsen.

I de særlige tilfælde, hvor domstolene vil kunne tage stilling til beliggenheden af skel (se ovenfor s. 184), bør landinspektøren derfor alene bidrage med oplysninger af objektiv art: Hegns beliggenhed og alder, beliggenheden af det matrikulære skel, hvordan forholdene

kan antages at have udviklet sig, og hvor længe de har bestået bedømt ud fra forholdene på stedet eller ud fra flyfotos m.v., generelle oplysninger om de konkrete ejendomsforhold, hegnings- og formodningsregler osv, ligesom landinspektøren naturligvis vil kunne fastlægge/udpege den registrerede grænse i marken - altså uden at der er taget stilling til, om denne grænse repræsenterer ejendomsgrænsen.

Derimod er der ikke noget til hinder for, at landinspektøren som syns- og skønsmand fastlægger ejendomsgrænsen, såfremt det er nødvendigt i forbindelse med andre spørgsmål, der er forelagt domstolene til bedømmelse, men hvor skellets beliggenhed ikke er stridens genstand, forudsat at parterne på forhånd erklærer at ville respektere det herved fastlagte skel. Skelfastlæggelsen sker da efter de almindelige regler i udstykningslovgivningen, hvilket efter omstændighederne vil kunne nødvendiggøre, at landinspektøren kontakter ejerne i denne forbindelse.

Hegnssynssager

Hegnssynssager rejses med henblik på at fastslå, hvordan hegnsoordningen skal være i konkrete tilfælde, hvor naboerne ikke kan opnå enighed herom på egen hånd. Ønske om rejsning af en hegnssynssag skal rettes til hegnssynet (jf. HL § 34), der efter en besigtigelse i marken (åstedsforretning) afsiger kendelse om hegnsf forhold (typisk om hegnets etablering, art, højde eller vedligeholdelse, og om fordeling af omkostningerne ved hegnets etablering).

Såfremt der i forbindelse med en hegnssynssag opstår tvivl eller uenighed om hegnet står i skellet, kan hegnssynet ikke tage stilling til disse spørgsmål, der alene kan afgøres af landinspektører (jf. LL § 4, UL kap. 5 og Berg, s. 202). Hegnssynssagen kan da først videreføres, når skellet er blevet fastlagt.

Forudsætningen for, at hegnssynssagen kan gennemføres, er da, at skellet er blevet fastlagt enten som en almindelig skelfastlæggelse (d.v.s. med udgangspunkt i matriklens oplysninger, men under hensyntagen til de faktiske forhold og oplysningerne om skellet), eller gennem en skelforretning.

Der er intet til hinder for - og det er hensigtsmæssigt - at hegnssynet i givet fald er behjælpelig med at identificere problemets karakter (også for at få afklaret, om spørgsmålet kan behandles af hegnssynet eller ikke).

Hegnssynssager

Hegnssynet bør imidlertid afholde sig fra at påtage sig en mæglerrolle, da hegnssynet ikke besidder den fornødne kompetence i skelspørgsmål (men skal på den anden side ikke forhindre, at parterne indgår forlig herom, se nedenfor pkt. a).

Skelspørgsmål under en hegnssynssag

Selv om hegnssynssager angår spørgsmål om hegns beskaffenhed, kan man forestille sig, at der under en hegnssynssag rejses spørgsmål om skellets beliggenhed, og at parterne bliver enige om at betragte en given grænse som ejendomsgrænse mellem ejendommene (a), eller at der opstår tvivl eller uenighed om skellets beliggenhed (b).

Forlig om ejendomsgrænsen (a)

Da hegnssynet kun kan tage stilling til hegn i skel, forudsætter hegnssynets behandling principielt, at hegnet er sammenfaldende med skellet (eller er placeret som eget hegn langs skellet).

Det er dog ikke nødvendigt, at skellet fastlægges inden hegnssynssagen gennemføres. Hvis parterne under en hegnssynssag er enige om at betragte hegnet som et fælleshegn, eller at en bestemt grænselinje skal lægges til grund for hegnssynets behandling, kan hegnssynssagen gennemføres på dette grundlag. Findes der på åstedsmødet skelmærker, som ejerne er enige om markerer skellet, kan der ved hegnssynssagen kun tages stilling til forhold vedrørende hegn, der er placeret (eller som etableres) i skel-linjen.

Opnås der enighed om at fastlægge en grænse som ejendomsgrænse, der ikke er i overensstemmelse med synlige skelmærker, må hegnssynssagen udsættes med henblik på at få denne grænse fastlagt som skel (jf. HL § 34, stk. 5). Først når det er afklaret, om forligsgrænsen er eller kan registreres som skel, kan hegnssynssagen videreføres.

Findes der under hegnssynssagen skelmærker, der afviger fra det eksisterende hegn, men hvis betydning ejerne er uenige om, skal hegnssynet forholde sig som anført nedenfor.

Efterfølgende uenighed om indholdet af et indgået forlig udelukker ikke, at der afholdes skelforretning vedrørende skellet. Angår tvisten ikke skellets beliggenhed, men derimod hvordan forliget skal forstås, bør en

skelforretning ikke afholdes, men parterne må henvises til at søge spørgsmålet afklaret gennem et civilt søgsmål (se også ovenfor s. 183 f).

Uenighed om ejendomsgrænsens beliggenhed (b)

Såfremt en af naboerne påstår, at det eksisterende hegn ikke er et fælleshegn, må hegnssynet udsætte sagen (jf. HL § 37, stk. 1, 1. punktum, som hviler på den forudsætning, at hegnet er placeret i skellet).

Bestemmelsen pålægger den, der påstår, at skellet ikke ligger i hegnet (eller at et eksisterende hegn ikke repræsenterer ejendomsgrænsen), at rekvirere en landinspektør til at fastlægge skellet. Hegnssynet må da fastsætte en frist med henblik på, at den pågældende søger skellet fastlagt, og hegnssynssagen må udsættes.

Forudsætningen for, at hegnssynet kan tage stilling, er altså, at der er enighed om hegnets placering (i skellet). I de tilfælde, hvor der er etableret eget hegn, må hegnsejeren forventes at påpege dette. Men det vil jo reelt indeholde en påstand om, at hegnet ikke er et fælleshegn, hvorfor reglen tilsiger, at sagen skal udsættes, og hegnsejeren pålægges at foranledige skellet fastlagt. Hvilket ikke forekommer rimeligt.

Bestemmelsen er imidlertid møntet på fælleshegn, altså hegn, som faktisk fungerer som fælleshegn, og udelukker derfor næppe, at hegnssynet ud fra forholdene i marken, oplysninger om hegnets vedligeholdelse m.v., kan afgøre, om hegn er eget hegn og videreføre sagen på dette grundlag.

Tilsvarende gælder, såfremt det på grundlag af en forudgående skelfastlæggelse dokumenteres, at skellet forløber i hegnet.

Nedlægges der påstand om, at der er vundet hævd til et hegn, der oprindeligt er opsat som eget hegn, og derfor nu skal betragtes som et fælleshegn, kan hegnssynet lægge dette til grund, medmindre naboen påstår, at hegnet ikke et fælleshegn.

Det må antages, at omstændighederne ofte vil have en sådan karakter, at skellet ikke kan fastlægges ved en almindelig skelfastlæggelse (som dog er tilstrækkelig, hvis skellet er yngre end 20 år), men må foretages gennem en skelforretning.

For at undgå, at en part herigennem trækker en sag i langdrag, bør hegnssynet fastsætte en kort frist (f.eks. 14 dage, Berg, s. 202: 4 uger) inden for hvilken den pågældende skal dokumentere, at en landinspektør er rekvireret til at fastlægge skellet. Hegnssynssagen kan da først genoptages, når skellet er fastlagt (hvad enten det er sket ved en almindelig skelfastlæggelse eller gennem en skelforretning).

Hegnssynssager

Har hegnet eksisteret i marken i mere end 20 år, vil der kunne være vundet hævd til denne grænse. Den hævde vil da rimeligvis plædere for, at hegnet udgør fælleshegnet, mens naboen må antages at påberåbe sig den matrikulære grænse. Det er sidstnævnte, der skal pålægges at rekvirere en landinspektør til at fastlægge skellet.

Omkostningerne ved en sådan skelfastlæggelse påhviler den, der rekvirerer skellet fastlagt. Men er parterne enige at respektere det skel, landinspektøren fastlægger, er der intet til hinder for - men det er nok undtagelsen - at der også indgås aftale om at dele landinspektørudgifterne. Kun hvis skelfastlæggelsen sker ved en skelforretning, vil der i øvrigt være mulighed for at fordele omkostningerne. I så fald vil udgifterne endog kunne pålægges en ejer (modparten) fuldt ud eller delvis (se ovenfor s. 219 ff).

Skelforretningen kan resultere i, at ejendomsgrænsen i marken fastlægges i overensstemmelse med den registrerede grænse, eller at det fastslås, at grænsen i marken er ændret som følge af hævd. Hvis ejendomsgrænsen er ændret, repræsenterer den registrerede grænse derfor ikke de gældende ejendomsforhold, og det ved skelforretningen fastlagte skel skal derfor registreres som den gældende ejendomsgrænse (jf. UL § 37, stk. 1, der pålægger landinspektøren at indsende de nødvendige oplysninger til KMS).

Hegnssynssag for at imødegå naboråden

En ejer af fast ejendom kan i h.t. HL § 7, stk. 1 forlange, at der rejses fælleshegn i skellet mod naboejendommen. I mangel på enighed om hegnets art og dimensioner må hegnssynet anmodes om at afgøre spørgsmålet (i h.t. HL kapitel VI).

Rejsning af hegn vil normalt være tilstrækkeligt til at imødegå naboråden. Hvad der i det konkrete tilfælde må anses for at være et forsvarligt hegn, afhænger af den pågældende lokalitet (HL § 10, stk. 1) og den anvendelse, der gøres af ejendommene (HL § 8, stk. 1). I egentlige landområder vil et enkeltrådshegn efter omstændighederne være tilstrækkeligt. Et sådant hegn yder dog kun et begrænset fysisk værn mod uberettiget naboråden, på den anden side vil også det forhold, at begge ejere pålægges en andel af hegnrejsningsudgiften kunne dæmpe en nabos uretmæssige råden.

Er der uenighed om skellets placering, vil det kunne nødvendiggøre, at skellet inden hegnrejsningen fastlægges af en landinspektør.

Er der rejst et fælleshegn, er hegnet beskyttet af bestemmelsen i HL § 26, som indebærer, at en skadevolder ved kendelse kan pålægges at udbedre skaden.

Hegnssynet kan i h.t. HL § 10, stk. 1 tage hensyn til, at hegnet skal yde beskyttelse mod fredskrænkelser i form af indtrængen fra naboejendommens beboere, brugere eller besøgende (HL § 10, stk. 1). Denne bestemmelse hjemler næppe, at hegnssynet kan behandle sager, hvor et hegn ønskes rejst og udformet m.h.p. at imødegå naboens råden.

Udgifterne til fælleshegn deles som udgangspunkt mellem ejerne. HL indeholder hjemmel til at foretage skævdeling af hegnsudgiften, såfremt anvendelsen af eller ejerens råden over naboejendommen betinger opsætning af et særligt (kostbart) hegn (jf. HL § 8, stk. 1 og Berg, s. 82). Bestemmelsen må imidlertid anses for at være møntet på tilfælde, hvor en ejendoms anvendelse betinger et særligt hegn for at undgå fredskrænkelser af naboejendommen, men kan næppe anvendes i tilfælde, hvor hegnet opsættes med henblik på at værne skellet. Hvis en ejer ønsker et særligt kostbart hegn opsat, må det altså ske på egen bekostning, bortset fra at hegnssynet kan godkende, at naboen pålægges at dække sin andel af udgiften til etablering af et normalt, forsvarligt hegn det pågældende sted.

Der er i h.t. HL § 44 adgang til at iværksætte tvangsfuldbyrdelse overfor en nabo, som undlader at udføre det arbejde eller at afholde de omkostninger, som er blevet ham pålagt af hegnssynet.

Anmeldelse til politiet fører formentlig ikke til noget, idet fredskrænkelser af den her omtalte slags betragtes som et privatretligt anliggende, der henvises til afklaring ved domstolene.

Udstedelse af et fagedforbud kan kun tænkes undtagelsesvis, dels fordi et sådant skridt forudsætter, at der foreligger en akut risiko, dels p.g.a. at omstændigheder i ovennævnte situationer ikke vil rumme en fornøden afklaret retsstilling i privatretlig henseende.

Retlig imødegåelse af en uberettiget naboråden vil derfor alene kunne ske i form af et civilt søgsmål, hvilket i sig selv ikke rummer mulighed for fysisk imødegåelse.

Kapitel 8

Hvad gør jeg, hvis -

- jeg ikke ved, hvor skellet ligger?

Normalt er hegn i marken placeret således, at midten af hegnet står i skellet.

I byområder ser man ofte, at bebyggelse er opført i skel. I det åbne land og i andre ekstensivt benyttede områder er der af og til ingen - eller kun en diffus - fysisk markering af skellet i marken.

Kendskab til skellets beliggenhed vil særligt have interesse, når ejendommen skal udnyttes intensivt, f.eks. til byggeri i eller tæt på skellet. Selv om der findes hegn i marken, vil det da være nødvendigt at kende skellets nøjagtige placering.

Man vil på egen hånd kunne undersøge, om skellet er afmærket i marken, men ønskes der sikkerhed for, at mærket står korrekt, eller ønskes skellets nøjagtige placering fastslået f.eks. af hensyn til projekteringen af et byggeri, må skellet fastlægges af en landinspektør.

Hvis en påtænkt anvendelse eller et byggeri forudsætter kendskab til ejendommens grænser, bør de registrerede måloplysninger (måleblade eller andet kortmateriale) ikke benyttes som projekteringsgrundlag, medmindre det er afklaret, at skellene svarer til ejendomsgrænsen i marken.

- jeg ikke kan finde skelmærkerne?

Når nye skel opstår, skal de afmærkes, men der gælder ingen regel om, at skel altid skal være afmærkede.

Skel, der er fremkommet ved udskiftningen i slutningen af 1700- og begyndelsen af 1800-tallet, har aldrig været afmærket. Heller ikke ældre skel er nødvendigvis blevet afmærket, eller der kan være anvendt forgængeligt afmærkningsmateriale.

Selv om nye skel - og i visse tilfælde også eksisterende skel - siden 1925 normalt er blevet afmærket i forbindelse med matrikulære arbejder (se s. 40 ff), vil man ofte opleve, at der ikke findes skelmærker i marken, uden at der umiddelbart kan gives en forklaring på, hvordan skelmærket er forsvundet.

Såfremt skellet i øvrigt er markeret ved hegn, mur, bebyggelse m.v., er det normalt uden større betydning, at skellet ikke er afmærket.

Hvis det er nødvendigt at kende skellets beliggenhed, vil det matrikulære

skel altid kunne afsættes på grundlag af matriklens oplysninger. De registrerede oplysninger til skellene er dog varierende, men findes der gode mål til skellene, vil de normalt kunne retableres ganske præcist (se s. 49 ff). Afviger grænsen i marken fra den registrerede, kan skellet ikke uden videre fastlægges i overensstemmelse med matriklens registrering (se s. 76 ff).

Landinspektører har eneret til at foretage denne skelfastlæggelse, hvorfor der må rettes henvendelse til en praktiserende landinspektør, eller til matrikelmyndigheden (i Sønderjylland, Københavns og Frederiksberg kommuner, se s. 7 f).

- naboen ikke vil respektere skelmærkerne?

Skelmærker anbringes i ejendomsgrænser, og skal derfor respekteres af ejerne/brugerne af ejendommene.

Er der tvist om skelmærker er placeret korrekt, eller om et (eller flere) skelmærke(r) markerer skellet, vil en landinspektør kunne rekvireres til at afklare forholdet ved en almindelig skelfastlæggelse - en fremgangsmåde som er tilstrækkelig, hvis skellet er yngre end 20 år, og hvis ejerne er enige om at søge forholdet afklaret på denne måde.

Kan en sådan fælles forståelse ikke opnås, udelukker det ikke, at en landinspektør rekvireres til at fastlægge skellet, men er der tvist om skellets beliggenhed, vil det kunne være nødvendigt at fastlægge skellet ved en skelforretning. Udgifterne til afholdelse af forretningen påhviler rekvirenten, men kan af hegnssynet fordeles mellem parterne på grundlag af en vurdering af skelforretningens baggrund og resultat. Det er almindeligt, at udgifterne herved fordeles på parterne, herunder at udgifterne fuldt ud eller hovedsageligt pålægges en af ejerne (se s. 214 ff). Findes der skelmærker i marken, vil det kunne tillægges betydning, når udgifterne skal fordeles, såfremt skelforretningen bekræfter, at skelmærkerne står i skellet, og at taberen ikke kunne have nogen rimelig formodning om, at mærkerne ikke markerer ejendomsgrænsen.

Hvis ejeren på trods af tydelige mærker ikke respekterer ejendomsgrænsen (og f.eks. udøver råden over naboejendommen), er situationen vanskelig. Ganske vist vil en skelfastlæggelse/skelforretning kunne gennemføres, men det vil ikke i sig selv kunne forhindre fortsat uberettiget råden. I så fald må der anvendes andre midler (se nedenfor).

Hvad gør jeg, hvis -

- jeg ønsker at imødegå naboens uberettigede råden over min ejendom?

Hvis en nabo (eller en bruger af ejendommen) har iværksat en råden over et areal, som en ejer mener tilhører ham, er det som udgangspunkt væsentligt at få afklaret, hvor ejendomsgrænsen ligger. Er det tvivlsomt, må skellet fastlægges af en landinspektør. Men er der ikke tvivl om skellets beliggenhed, og fører mundtlig og/eller skriftlig påtale overfor ejeren ikke til, at naboens uberettigede råden ophører, må andre muligheder overvejes.

Anmeldelse til politiet fører næppe til, at denne myndighed tager affære, idet et sådant privatretligt anliggende formentlig vil blive henvist til afklaring ved domstolene.

Er der ikke noget hegn i marken, vil hegnsrejsning være en mulighed - særligt i byområder, hvor det er naturligt at opsætte hegn. Kan der ikke opnås enighed med naboen om etablering af et fælleshegn, må der rettes henvendelse til hegnssynet med henblik på at få gennemført en hegnssyns-sag (se s. 225 ff). Hegnssynet vil da kunne tage stilling til, hvilket hegn der skal etableres. Der er mulighed for tvangsfuldbyrdelse af hegnssynets beslutninger.

Hvis der er uenighed om, hvor skellet ligger, kan hegnssynet dog først tage stilling til hegnsspørgsmålet, når det er afklaret, hvor skellet ligger. Hegnssynet har heller ikke mulighed for at træffe beslutning om, at hegnet skal udformes på en særlig måde (f.eks. med særligt kraftige betonpiller) med henblik på at imødegå uberettiget naboråden (se s. 228 ff).

- jeg er uenig med naboen om, hvor skellet ligger?

Det viser sig ofte, at skelstridigheder blot er (et af flere) udtryk for et dårligt naboskab, som kan have sin årsag i helt andre forhold. I så fald er skelstriden blot et middel i nabostriden, og erfaringen viser, at skel-fastlæggelsen da ofte vanskeliggøres.

Landinspektøren kan rekvireres til at fastlægge skellet i de tilfælde, hvor der er tvivl eller uenighed om skellets beliggenhed. Det vil altid være muligt på grundlag af de registrerede oplysninger om skellet, men må ske under hensyntagen til forholdene i marken og parternes oplysninger (se s. 71 ff).

Er der blot tvivl om skellets beliggenhed, er det tilstrækkeligt at anmode

en landinspektør om at afsætte skellet. Er der derimod tvist om skellet, udelukker det ikke, at en landinspektør på anmodning fra en af ejerne fastlægger skellet på grundlag af de registrerede oplysninger, såfremt landinspektøren er overbevist om, at ejendomsgrænsen svarer til den matrikulære grænse, hvilket forudsætter, at der ikke findes hegn i marken, som afviger fra skellets beliggenhed ifølge matriklen, og at hævde kan udelukkes. I modsat fald må skellet fastlægges ved en skelforretning (se s. 182 ff).

- hegnet mod naboen ikke står i skellet?

Hvis man mener, at der er uoverensstemmelse mellem den fysiske grænse i marken - hegnet - og den matrikulære grænse (det registrerede skel), er der flere forhold, der må vurderes:

For det første er det vigtigt at få afklaret, om der overhovedet er uoverensstemmelse. Selv om der findes skelmærker, er det ikke sikkert, at de er placeret korrekt. Er der ingen skelmærker, vil det matrikulære skel måske kunne fastlægges på grundlag af de måloplysninger, der findes på målebladet, vedhæftet udstykningskortet. Ønskes den præcise beliggenhed fastslået, må skellet fastlægges af en landinspektør.

For det andet er der ikke nødvendigvis grund til bekymring, hvis hegnet ikke står i skel. Af hegnsloven fremgår således, at hegn mod vejarealer skal holdes helt på egen grund (se s. 20 ff), et forhold man også kan finde i andre situationer, hvor anvendelsen af ejendommene er forskellig (f.eks. mellem bebyggede grunde og landbrugsjorder), men hegnet kan også være placeret udenfor skellinjen som "eget hegn" f.eks. for herved at få mulighed for at forøge hegnets højde.

Der er kun grund til at være agtpågivende, hvis et hegn, der ikke står i skellet, fremtræder som et fælleshegn mellem ejendommene. I så fald vil der nemlig være mulighed for, at der kan vindes hævde til denne grænse, såfremt forholdet har bestået i mindst 20 år (og forudsat at betingelserne for hævdeserhvervelse i øvrigt er til stede, se s. 97 ff). Står hegnet på egen ejendom, vil naboen have mulighed for at vinde hævde. Står det på naboejendommen, vil der kunne vindes hævde mod naboen.

I sidstnævnte situation skal man være opmærksom på, at en mundtlig eller skriftlig påtale overfor en nabo, der har iværksat en råden ind over skellet, ikke er tilstrækkelig til at afbryde rådighedens hævdevirkning.

Hvad gør jeg, hvis -

Ejendomsretten kan kun håndhæves enten fysisk (ved at rådighedsudøvelsen bringes til ophør), eller retligt (ved at en landinspektør rekvireres til at afholde en skelforretning, se s. 182 ff).

- skelmærket er fjernet eller beskadiget?

Skelmærker må ikke flyttes, fjernes, beskadiges eller ødelægges (se s. 43 ff). Det fremgår af UL § 45, hvorefter det påhviler skadevolder at afholde udgifterne til punktets retablering.

Hvis et skelmærke er fjernet eller beskadiget, vil det i praksis ofte være umuligt at identificere skadevolder. Hvis skadevolderen nægter at påtage sig at få skaden udbedret, eller kan skadevolderen ikke udpeges med bestemthed, vil spørgsmålet kun kunne afklares gennem et civilt søgsmål. I den forbindelse kan der i påstanden indgå et krav om, at naboen skal afholde eventuelle udgifter som måtte være afholdt til retablering af skelmærket.

Handlinger begået med forsæt vil kunne danne grundlag for politianmeldelse og for ikendelse af en straf i form af bøde.

Matrikelmyndigheden vil ikke kunne tage stilling til mulige overtrædelser af UL § 45, og sådanne spørgsmål kan heller ikke behandles under en skelforretning.

- jeg ønsker at få mål til ejendommens skel?

Måloplysninger til skel findes, f.s.v.a. skel fremkommet i nyere tid, anført på særlige måleblade (se s. 47 ff). En kopi af målebladet vil være vedhæftet det udstykningskort, der blev udfærdiget i forbindelse med ejendommens udstykning. Måloplysninger til skel, der er fremkommet ved en senere matrikulær sag, der angår skellet, vil kunne rekvireres hos matrikelmyndigheden. Kopi af måloplysninger findes også i kommunernes arkiver.

Når måloplysninger anvendes til projekteringsarbejder m.v., må man være opmærksom på, om de svarer til de faktiske grænser i marken.

Længderne af skellene (dimensionslængder) vil endvidere kunne beregnes ud fra de oplysninger, der er indeholdt i det digitale matrikelkort (se s. 53 ff). Men her er det væsentligt at være opmærksom på, at sådanne beregnede skellængder - som følge af den anvendte metode ved fremstil-

ling af det digitale matrikelkort - normalt ikke svarer til de skellængder, som fremgår af eller kan beregnes ud fra målebladene (som har bedst kvalitet).

Afvigelserne kan være større eller mindre. Det digitale matrikelkorts oplysninger er bedst (men ikke fejlfri), f.s.v.a. punkter, der på kortet er markeret med kreds.

Afstande, der er beregnet på grundlag af det digitale matrikelkort, kan ikke anvendes til kontrol/afsætning af skel.

- jeg mener, at et skelmærke er placeret forkert?

Om et skelmærke er rigtig placeret vil alene kunne afgøres på grundlag af matriklens oplysninger. Væsentligt i den forbindelse er særligt de målinger, der er udført til skellet i forbindelse med matrikulære arbejder. I almindelighed vil det ikke være muligt at kontrollere et skelmærkes placering på grundlag af tekniske kort eller afstandsmål beregnet ud fra det digitale matrikelkort (se ovenfor).

Uden faglig uddannelse og viden kan det imidlertid være vanskeligt at vurdere et skelmærkes placering på dette grundlag - målebladene kan være vanskelige at aflæse, ligesom faktisk anvendelse af deres oplysninger - ud over professionel indsigt - kan forudsætte både matematisk behandling og særligt udstyr. Det vil normalt betinge, at en landinspektør må rekvireres til at kontrollere skelmærkets placering.

Hvis en lodsejer fjerner eller ødelægger et skelmærke, vil det kunne give anledning til, at der rejses en straffesag mod den pågældende. Kun landinspektører er berettiget til at flytte skelmærker, der er placeret forkert (se s. 43 ff).

- jeg mener, at landinspektøren har fastlagt skellet forkert?

Landinspektørers fastlæggelse af skel kan ikke påklages. I Sønderjylland, i Københavns og Frederiksberg kommuner, hvor skelfastlæggelsen forstås af matrikelmyndigheden, fremgår det direkte af UL § 13, stk. 3 og 4. I det øvrige land, hvor skel fastlægges af praktiserende landinspektører, er der mulighed for at indbringe spørgsmål vedrørende landinspektørers udførelse af matrikulære arbejder for Landinspektørnævnet, ligesom der er mulighed for at forelægge sådanne sager for Den danske Landinspektørforenings responsumudvalg (se s. 10 f). Hverken nævnet

Hvad gør jeg, hvis -

eller udvalget har dog mulighed for at tage konkret stilling til skelfastlæggelsens rigtighed, da en sådan stillingtagen forudsætter kendskab til forholdene på stedet.

Hvis en anden landinspektør, der er medlem af Den danske Landinspektørforening, rekvireres til at vurdere det udførte arbejde eller fastlægge skellet, skal den pågældende iagttage de kollegiale forskrifter i Vedtægt for landinspektørvirksomhed, hvilket bl.a. indebærer en pligt til at gøre sig bekendt med kollegaens arbejde og give denne lejlighed til at udtale sig, inden udtalelse afgives eller arbejdet afsluttes. Det gælder dog ikke, hvis en landinspektør efterfølgende rekvireres til at afholde en skelforretning vedrørende skellet. Det må dog forventes, at skellet i forbindelse med en sådan skelforretning kun undtagelsesvis vil blive fastlagt med en anden beliggenhed.

En skelfastlæggelse indebærer, at landinspektøren skal fastlægge den gældende ejendomsgrænse. Når skellet er fastlagt, står landinspektøren inde for den fastlagte grænse. Hvis skellet ved en skelforretning efterfølgende fastlægges med en anden beliggenhed, vil der kunne være grundlag for et erstatningskrav mod den landinspektør, der fastlagde skellet forkert.

- afstanden mellem skelmærker/hegn ikke passer med de registrerede mål?

I almindelighed må det forventes, at der er overensstemmelse mellem de registrerede mål (afstande) mellem skelpunkter og de faktiske afstande i marken. Opmålinger foretaget i ældre tid blev dog udført med instrumenter og under anvendelse af metoder, som medførte en begrænset nøjagtighed (se s. 49 ff), hvorfor der kan være mindre afvigelser mellem de registrerede mål og den faktiske placering (afstandene målt i marken). Afvigelser kan imidlertid også skyldes fejl begået i forbindelse med skellets afmærkning eller ved opmålingen.

Sammenligning med matrikelkortet vil normalt kun kunne afsløre større afvigelser mellem de registrerede og de faktiske grænser. Det skyldes dels kortets lille målforhold, dels det forhold, at skellene kan være gengivet fortegnet på kortet. Afstande, der fremkommer ved direkte måloptagelse på matrikelkortet eller beregnes ud fra skelpunktsdata fra de digitale matrikelkort, vil ofte også afvige fra oplysningerne på målebladet og kan derfor heller ikke umiddelbart anvendes til kontrol af skels belig-

genhed. Der kræves professionel viden for at vurdere afvigelsens årsag og betydning.

Hvis hegnet i marken afviger fra de registrerede mål til skellet, er der grund til opmærksomhed, såfremt hegnet udgør den faktiske grænse mellem ejendommene i marken. Har denne situation nemlig bestået i 20 år, vil der være mulighed for hævds erhvervelse til denne grænse (se redegørelsen ovenfor om de situationer, hvor hegnet ikke står i skellet).

- ønsker vished for, at ejendommen har den størrelse, der fremgår af offentlige registre?

Det er matrikelregistret, der fungerer som basisregister for samlede faste ejendomme (jordarealer). Giver matrikulære ændringer anledning til registrering af nye eller ændrede grænser i matriklen, vil der blive anført et ny areal for de berørte ejendomme. Nøjagtigheden af de arealer, de offentlige registre anfører for et matr.nr./en ejendom, er meget varierende. Arealet af parcelhusgrunde og andre ejendomme, der anvendes intensivt, og som er udstykket i nyere tid, vil normalt være beregnet på grundlag af en måling, og nøjagtigheden er derfor stor. Arealet af landbrugsejendomme og andre mere ekstensivt udnyttede arealer, er derimod som hovedregel beregnet på grundlag af et - ofte ikke særligt nøjagtigt - matrikelkort, og den faktiske størrelse kan afvige betydeligt fra det registrerede areal (se s. 57 ff).

Hertil kommer, at en ejendomsgrænse kan være forandret i marken, hvad enten det skyldes naturlige forandringer (se s. 133) eller er en følge af hævds erhvervelse p.g. af anden mands råden (se s. 97 ff). I så fald vil det også give anledning til ændring af ejendommens størrelse.

Man vil derfor ikke ubetinget kunne gå ud fra, at det areal, ejendommen er anført med i de offentlige registre, er korrekt. I den udstrækning det er væsentligt, at ejendommen har en bestemt størrelse, vil det kunne nødvendiggøre yderligere undersøgelser/opmåling (evt. at skellene fastlægges).

Ved ejendomsoverdragelse er det almindeligt, at ejendommens areal anføres i skødet med den størrelse, der er noteret i tingbogen. Hvis det efterfølgende viser sig, at der er arealmangler, vil køber i almindelighed ikke kunne gøre mangelskrav gældende.

Hvad gør jeg, hvis -

- fastlæggelse af et eksisterende skel medfører, at ejendommens areal bliver mindre?

Matriklens arealer kan være beregnet på forskellig måde, og nøjagtigheden er varierende (se ovenfor redegørelsen umiddelbart foran). Såvel ny opmåling af eksisterende skel som nyberegning af arealer på grundlag af matrikelkortet vil kunne afstedkomme ændringer i de berørte ejendomes arealer.

Uanset om arealet forandres i opad- eller nedadgående retning, er det væsentligt at være opmærksom på, at ændringen ikke afspejler en ændring af ejendommens faktiske areal i marken, men alene er en følge af, at unøjagtigheder i matriklens registrering er blevet afhjulpet.

Det er klart, at matrikulære forandringer, der skyldes, at der afstås areal fra ejendommen, indebærer, at ejendommens areal bliver mindre. Men det vil også kunne forekomme, at arealet for en ejendom forandres i forbindelse med en matrikulær sag, selv om der ikke er afstået areal.

Selv om offentlige veje tilhører vejbestyrelsen, forekommer det, at vejen ikke er registreret som offentlig vej i matriklen, men derimod på matrikelkortet henligger som en del af de ejendomme, vejen fører over. Ofte er der i så fald anført et vejareal i matriklen, som er beregnet på grundlag af matrikelkortets udvisende. Men normalt vil vejen i marken optage et væsentligt større areal, end det vejareal, der er anført i matriklen.

Det påhviler vejbestyrelsen at foranledige offentlige veje udskilt. I så fald må vejgrænsen fastlægges (se s. 20 ff) og vejarealet opmåles. Det er væsentligt at være opmærksom på, at en sådan vejudskillelse alene er en registrering af de bestående ejendomsforhold. Vejudskillelsen vil indebære, at vejarealet fragår de berørte ejendomme. Der er således ikke tale om, at der ved vejudskillelsen er afstået areal til vejen, selv om det ud fra de matrikulære forandringer ser sådan ud.

- jeg ved køb af en ejendom ønsker at vide, hvor skellet ligger?

I forbindelse med køb af en ejendom vil køber normalt foretage en besigtigelse af ejendommen. Køber kan i så fald forvente kun at erhverve ejendommen, således som den er forevist, eller som den kan iagttages. Er ejendommens grænser ændret som følge af aftale, hævde eller naturlige forandringer, vil man derfor ikke kunne forvente at overtage arealer, som ligger udenfor ejendommens fysiske grænser (se s. 81 ff).

Man vil derfor ikke uden videre kunne gå ud fra, at ejendommens grænser svarer til grænserne på matrikelkortet (eller som de er fastlagt på måleblade), hvortil bemærkes, at matrikelkortet gengiver ejendommens grænser med en mere eller mindre korrekt geometri (se redegørelsen ovenfor vedrørende de situationer, hvor afstanden mellem skelmærker/hegn ikke passer med de registrerede mål).

Er det afgørende for køber at kende den præcise beliggenhed af ejendommens grænser, er det nødvendigt at få en landinspektør til at fastlægge skellene.

- grænserne for ejendommen/arealet afviger fra det, der er aftalt ved købet?

Udstykning gennemføres almindeligvis med henblik på afhændelse af det udstykkede areal. Såfremt udstykningen foretages, inden der er indgået aftale om overdragelse, afgør ejeren af den ejendom, der udstykkes, hvordan udstykningen skal foretages, men efterfølger udstykningen overdragelsesaftalen, skal udstykningen naturligvis gennemføres i overensstemmelse med det, der er aftalt.

I den matrikulære sag kommer det til udtryk på den måde, at såvel ejeren som køberen af den udstykkede parcel skal tiltræde den erklæring om skellet, som indgår i den matrikulære sag, og som er udtryk for en godkendelse af, at det nye skel er fastlagt (afmærket) i marken med den beliggenhed, som parterne har aftalt.

En parcelkøber bør derfor forlange enten, at skellet bliver påvist i marken (evt. som det er afmærket), eller at skelerklæringen henviser til et (date-ret) måleblad, der angiver skellenes beliggenhed og afmærkning. Herefter kan der ikke ske ændring af skellet, uden at såvel sælger som køber accepterer det. Også ved andre matrikulære forandringer skal ejerne tiltræde en skelerklæring.

Hvis man efterfølgende alligevel mener, at skellet ikke er fastlagt i overensstemmelse med det, der er aftalt, kan det skyldes uklarhed om, hvordan aftalen skal forstås (herunder, at der er opstået uoverensstemmelse mellem det skel, ejeren har afgivet erklæring om i forbindelse med en grunds udstykning, og det areal/den grænse, sælger (ejeren) og køber efterfølgende har indgået aftale om) - et spørgsmål, som om fornødent må afklares af domstolene. Skyldes uoverensstemmelsen fejl el.lign., begået

Hvad gør jeg, hvis -

af landinspektøren, vil spørgsmål herom kunne forelægges domstolene, Landinspektørnævnet eller Den danske Landinspektørforenings responsumudvalg (se s. 10 f).

- der er blevet foretaget afmærkning i skellet mod naboen?

Afmærkning i eksisterende grænser kan forekomme af forskellige årsager. Hvis det i forbindelse med en matrikulær sag konstateres, at grænsen i marken er forandret i forhold til den registrerede grænse som følge af hævde eller naturlige ændringer, er det nødvendigt, at landinspektøren kontakter begge ejere, inden skellet fastlægges. Ejerne skal også inddrages før skellet fastlægges, hvis ingen tydelig grænse findes i marken, eller hvis der på anden måde er tvivl om skellets rette beliggenhed. Er grænsen forandret, kan den ændrede grænse kun registreres som skel (ejendomsgrænse), såfremt begge naboer er enige herom og tiltræder en skelerklæring, eller såfremt skellet er fastlagt ved en skelforretning.

Men afmærkning i eksisterende skel kan være nødvendiggjort af matrikulære arbejder på en ejendom. I så fald er det tilstrækkeligt, at naboen efterfølgende orienteres om skelfastlæggelsen (se s. 153 ff). Afmærkning kan ske både af eksisterende skelpunkter og i nye skelpunkter, der etableres i et eksisterende skel for at markere et sideskel på naboejendommen (treskelpunkt). Naboen skal orienteres i begge disse situationer, også selv om der ikke er tvivl om skellets beliggenhed (f.eks. fordi der findes et tydeligt hegn i marken eller gode mål til skellet).

- jeg er blevet indkaldt i en skelsag?

Det fremgår af UL § 38, at ingen strid om et skels beliggenhed kan indbringes for domstolene, uden at der forinden er afholdt en skelforretning, hvor skellet er blevet fastlagt af en landinspektør.

En ejer af en ejendom vil således under henvisning til ovennævnte bestemmelse kunne fremsætte indsigelse overfor byretten, såfremt stævningen modtages uden forudgående skelforretning. Ved skelforretningen kan skellet fastlægges i overensstemmelse med matriklens registrering af skellet, men afviger grænserne i marken fra matriklens skel, skal landinspektøren ved skelforretningen tage stilling til, om der er vundet hævde til denne grænse, og i bekræftende fald fastlægge denne grænse som skel. Såfremt der indgår andre problemstillinger i en skelsag end skellets

beliggenhed, vil sagen kunne anlægges for domstolene uden forudgående skelforretning, men det forudsætter, at ejerne af de implicerede ejendomme er indforstået hermed (se s. 183 ff).

- jeg ønsker at modsætte mig, at der opstår nye skel på naboejendommen?

Kun hvis der foreligger et særligt retsgrundlag, vil der være mulighed for at modsætte sig udstykning og andre matrikulære forandringer på naboejendommen.

I forbindelse med udstykning kan der lægges servitutter på den udstykkede ejendom, og kun i den udstrækning det er sket, vil bebyggelse og udstykning på naboejendommen (den udstykkede ejendom) kunne reguleres ad privatretlig vej. Man må dog være opmærksom på, at kommunen gennem en lokalplan kan fastlægge bestemmelser, der fortrænger sådanne servitutbestemmelser.

Det er formentlig ikke selve det forhold, at der etableres nye skel på naboejendommen, der volder bekymring, men derimod den efterfølgende anvendelse af arealerne. Udstykning og bebyggelse skal ske i overensstemmelse med lovgivningen, bindende bestemmelser i planer og de servitutter, der hviler på ejendommen.

Hvis udstykning eller bebyggelse af naboejendommen forudsætter dispensation fra kommunen, vil en sådan dispensation kunne nødvendiggøre, at ejerne af naboejendommen har haft mulighed for at udtale sig, men kommunen behøver ikke at rette sig efter de indsigelser, der måtte fremkomme.

- ingen landinspektør ønsker at fastlægge skellet?

Landinspektører har eneret til at udføre matrikulært arbejde. Men eneretten medfører også, at en rekvirent har krav på at få udført et arbejde, som landinspektører er enerettigt til at udføre. Hvis en landinspektør som følge af travlhed, tidligere oplevelser med den pågældende rekvirent el. lign. afslår at påtage sig et rekvireret arbejde, må den pågældende henvende sig til en anden landinspektør.

Er det ikke muligt at få nogen landinspektør til at påtage sig arbejdet, må rekvirenten henvende sig til KMS, der med hjemmel i LL § 6 kan pålægge en landinspektør at udføre arbejdet. Rekvirenten må da være indstillet

Hvad gør jeg, hvis -

på, at der forlanges deponeret et beløb eller indbetaling af et acontobeløb (se s. 10).

Forkortelser

BD:	Byretsdom
Bkg.:	Bekendtgørelse
BKT:	Bekendtgørelse no. 453 af 11. juni 1992 om udstykningskontrollen
BL:	Bekendtgørelse no. 805 af 9. september 1995 af byggelov
BMA:	Bekendtgørelse no. 1021 af 17. december 1997 om matrikulære arbejder
BSF:	Bekendtgørelse no. 109 af 25. februar 1991 om skelforretninger med de ændringer, der fremgår af KMS's forslag til ændringer af 11. december 1997
BUK:	Bekendtgørelse no. 107 af 25. februar 1991 om udstykningskravet
Cirk.:	Cirkulære
FOB:	Folketingets Ombudsmands beretning (årgang og sidenummer), Schultz
FT:	Folketings Tidende (afd., folketingssamling, spaltenummer)
HD:	Højesteretsdom
HK:	Højesteretskendelse
HL:	Bekendtgørelse no. 779 af 11. december 1987 af lov om hegn (med senere ændringer)
HRT:	Højesterets Tidende

Forkortelser

JT:	Juridisk Tidsskrift
Juristen:	Juristen (årgang og sidenummer), udgives af Danmarks Jurist- og Økonomforbund
KFE:	Kendelser om fast ejendom (årgang og sidenummer), Jurist- og Økonomforbundets Forlag
KMS:	Kort- og Matrikelstyrelsen
KMS-loven:	Lov no. 749 af 7. december 1988 om Kort- og Matrikelstyrelsen
Lbkg.:	Lovbekendtgørelse
Lbr.min.:	Landbrugsministeriet
LL:	Bekendtgørelse no. 925 af 18. november 1992 af lov om landinspektørvirksomhed
LNK:	Landinspektørnævnets kendelse, offentliggjort i Landinspektørens Meddelelsesblad
LSP:	Landinspektøren (årgang og sidenummer), udgivet af Den danske Landinspektørforening
LSP.med.:	Landinspektørens Meddelelsesblad (årgang og sidenummer, B = blå sider), udgives af Den danske Landinspektørforening
LOHD:	Landsover- samt Hof- og Stadsretsdom
LoOV:	Bekendtgørelse no. 711 af 11. september 1997 af lov om offentlige veje
MD:	Matrikeldirektoratet

- NBL: Lov no. 9 af 3. januar 1992 om naturbeskyttelse (med senere ændringer)
- OLK: Overlandvæsenskommissionskendelse
- RPL: Bekendtgørelse no. 752 af 15. august 1996 af lov om rettens pleje (med senere ændringer)
- TfOoM: Tidsskrift for Opmaalings og Matrikulsvæsen (årgang og sidenummer), udgivet af Den danske Landinspektørforening
- TfR: Tidsskrift for Rettsvitenskap (årgang og sidenummer), Universitetsforlaget, Oslo
- TL: Bekendtgørelse no. 622 af 15. september 1986 af lov om tinglysning (med senere ændringer)
- U: Ugeskrift for Retsvæsen (årgang og sidenummer), GadJura
- UB: Bekendtgørelse no. 129 af 23. marts 1982 om udstykningsarbejder m.v. (med senere ændringer)
- ULF: Forslag til lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lovforslag no. 8 fremsat den 4. oktober 1989
- VMA: Vejledning om matrikulære arbejder, Kort- og Matrikelstyrelsens vejledning no. 23 af 28. februar 1991
- VKT: Vejledning om udstykningskravet, Kort- og Matrikelstyrelsens vejledning no. 25 af 28. februar 1991
- VL: Bekendtgørelse no. 404 af 19. maj 1992 af lov om vandløb som ændret ved lov no. 402 af 14. juni 1995
- VLD: Vestre Landsrets dom

Forkortelser

- VLK:** Vestre Landsrets kendelse
- VLT:** Vestre Landsrets Tidende
- VSF:** Vejledning om skelforretninger, Kort- og Matrikelstyrelsens vejledning no. 24 af 28. februar 1991
- VUL:** Bekendtgørelse no. 810 af 10. september 1996 af lov om vurdering af landets faste ejendomme
- ØLD:** Østre Landsrets dom
- ØLK:** Østre Landsrets kendelse

Litteraturfortegnelse

Aftaler:

Lennart Lyngge Andersen m.fl., Aftaler og mellemmand, G.E.C. Gad, København 1991

Berg:

Bendt Berg, Hegnsloven, Eget Forlag, Birkerød 1993

Blok:

Peter Blok, Ejerlejligheder, 3. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1995

Dansk Miljøret:

W.E. von Eyben, Dansk Miljøret, bind 1-4, Akademisk Forlag, Universitetsforlaget i København, 1977 og 78

Dansk Retspleje:

Jens Anker Andersen & Erik Werlauff, Dansk retspleje i hovedtræk, G.E.C. Gad, København 1993

Dansk Tingsret:

Knud Illum, Dansk Tingsret, 3. omarb. udg., Juristforbundets Forlag, København 1976

Ejendoms køb:

Fr. Vinding Kruse, Ejendoms køb, 6. udg. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1992

Ejendomsretten:

Fr. Vinding Kruse, Ejendomsretten, bind I-III, 3. udg., G.E.C. Gad, København 1951

Formueretlige Emner:

Hans Henrik Wagner m.fl., Formueretlige Emner, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1992

Litteraturliste

Formuerettigheder:

W.E. von Eyben, Formuerettigheder, 7. udg., Akademisk forlag, 1983

Forvaltningsret:

Ellen Margrethe Basse m.fl.:

Forvaltningsret - Almindelige emner, 2. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1989

Hævd:

H. Krag Jespersen, Hævd, Juridisk Bogformidling, Århus Universitet, 1977

Illum:

Knud Illum, Tinglysning, 7. udg. ved Lars Buhl m.fl., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1994

Landinspektøransvaret:

Finn Martensen, Landinspektøransvaret, Den danske Landinspektørforenings forlagsvirksomhed, 1981

Mangler ved fast ejendom:

H.P. Rosenmeier, Mangler ved fast ejendom, 3. udg., GadJura, København 1996

Matrikulær sagsudarbejdelse:

Lars Ramhøj, Matrikulær sagsudarbejdelse, 3. udg. Aalborg Universitetscenter, Februar 1993

Pagter:

Lene Pagter Kristensen, Tinglysningsloven, 1. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1984

Redegørelse no. 3:

Redegørelse nr. 3 om revision af udstykningsloven, Matrikeldirektoratet, 1987

Skelafsætning:

Stig Enemark og Lars Ramhøj, Skelafsætning, Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet, 1995

Tinglysning

Knud Illum, Tinglysning, 7. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1994

Tinglysningskommentar:

Hans Willumsen, Tinglysningsloven med kommentarer, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1997

Tolstrup:

Flemming Tolstrup, Landboret, 3. udg., Juristforbundets Forlag, København 1968

UL.kom.:

Lars Ramhøj, Udstykningsloven med kommentarer, G.E.C. Gad, København 1992

V.E. Pedersen:

V.E. Pedersen, Lærebog i Matrikelvæsen, 1. del, 2. udg., D.S.R. Forlag, København 1966

Domsregister

HRT 1858.684 HD 35
HRT 1862.819 HD 31

KFE 1983.149 187
KFE 1990.102 24
KFE 1991.114 22
KFE 1995.153 120
KFE 1996.232 79
KFE 1997.81 79
KFE 1997.98 79

U 1871.621 HD 119
U 1872.739 LOHD 105
U 1872.779 HD 128
U 1874.299 LOHD 110
U 1874.540 HD 34
U 1875.401 HD 106
U 1875.505 LOHD 26, 33, 35
U 1876.331 HD 108
U 1877.113 HD 99, 102
U 1877.1033 LOHD 31
U 1878.556 HD 102
U 1880.658 LOHD 125
U 1881.558 LOHD 124
U 1883.592 HD 129
U 1883.914 HD 107
U 1886.1220 LOHD 106
U 1887.406 VLD 101
U 1889.658 HD 108
U 1896.994 HD 104
U 1899.668 LOHD 103, 104
U 1902.559 ØLD 120, 131
U 1904.179 LOHD 119
U 1911.531 HD 111
U 1913.891 HD 100, 104
U 1913.911 HD 97
U 1915.88 LOHD 126
U 1915.589 HD 112
U 1918.53 HD 103
U 1918.191 HD 114
U 1918.258 VLD 107
U 1918.511 HD 100

U 1918.731 HD 36
U 1919.75 HD 16, 17
U 1919.340 HD 106, 118
U 1920.574 HD 83, 131
U 1921.447 HD 126
U 1922.121 HD 32
U 1922.402 ØLD 34
U 1923.331 HD 100
U 1924.179 ØLD 119
U 1925.156 ØLD 110
U 1925.515 ØLD 112
U 1926.344 HD 32
U 1926.532 VLD 125
U 1926.946 HD 107
U 1927.388 ØLD 32
U 1927.553 HD 16, 101
U 1927.1066 ØLD 121
U 1928.1144 ØLD 112
U 1932.175 ØLD 111
U 1932.39 HD 108, 114, 116
U 1932.507 HD 32, 101
U 1932.692 HD 76, 100
U 1932.712 HD 35
U 1932.982 ØLD 25, 100
U 1932.986 ØLD 34
U 1933.92 HD 31, 76, 103
U 1934.1024 HD 95
U 1934.1090 VLD 99, 102, 105
U 1936.103 HD 83
U 1937.961 ØLD 96
U 1937.1122 ØLD 131
U 1938.545 HD 83, 131
U 1940.474 HD 97
U 1941.504 HD 33
U 1942.32 HD 89, 122
U 1942.1075 HD 35
U 1943.676 ØLD 17
U 1944.381 ØLD 18
U 1944.1181 VLD 17
U 1946.132 VLD 99, 115
U 1946.162 ØLD 119
U 1946.434 VLD 112

U 1947.146 VLD 33, 131, 205
U 1948.258 VLD 107, 108, 114
U 1949.163 ØLD 32
U 1952.641 ØLD 86, 88, 114, 122
U 1953.40 HD 103, 112
U 1953.131 OLK 29
U 1954.253 HD 99, 108
U 1954.484 HD 114
U 1956.609 HD 29
U 1958.535 HD 105
U 1959.293 HD 106
U 1960.450 VLK 131, 171
U 1960.1081 VLD 37, 205
U 1961.803 HD 89
U 1961.1055 VLD 17, 19
U 1966.483 ØLD 90, 96, 97
U 1966.893 ØLK 131
U 1969.11 HD 35, 131
U 1969.502 ØLD 80, 86, 90
U 1969.667 HD 85, 90
U 1970.225 VLD 80
U 1971.106 HD 80
U 1972.815 VLD 36
U 1974.773 BD 131
U 1978.894 HD 100, 117
U 1980.1077 ØLD 113, 171
U 1981.286 HD 95, 96
U 1982.956 ØLK 131
U 1987.845 VLD 113
U 1991.27 HD 90
U 1992.887 VLD 109, 114, 128, 185
U 1994.668 VLD 114
U 1997.1401 VLK 131

VLT 1932.189 VLD 18
VLT 1944.188 VLD 83
VLT 1956.203 VLD 101, 106

Stikordsfortegnelse

- Absolut nøjagtighed
- i matrikelkortet, 55
- Adgang
- til privat ejendom i f.b.m. matrikulære arbejder, 169
- Adkomst
- til fællesjorder, 171
- Advokathonorar
- kan ikke medtages i omkostningerne ved en skelforretning, 218
- Afbrydelse
- af hæv, 128
retlig - af hævdråden, 187
- Afmærkning
- af skel, 41
- af skel, fastlagt ved dom, 212
udflyttet/indrykket -, 42
uoverensstemmelse mellem - og mål, 140
- Aftale
grænseændringer som følge af -, 77
uberigtigede -rs gyldighed, 79
utinglyste -rs stilling ved overdragelse, 88
- Afsætning
hvad forstås ved - af skel?, 63
- Analoge
- matrikelkort, 54
- Arealangivelse
betydningen af -r i skøder, 86, 96
nøjagtigheden af matriklens -, 57
- Arealmangel
købers beføjelser hvis -, 94
- Besigtigelse
betydning af - ved køb, 89
- Beskadigelse
- af skelmærker, 43
- Beskikkelse
tildeling af - til landinspektører, 9, 74
- Bestående skel
hvad forstås ved -?, 61
- Blindt
- skel, 60
- Bygningsafsætning
skelfastlæggelse i f.b.m. -, 62
- Digitale
- matrikelkort, 54
- Dom
- eller skelforretning?, 183
- Domstolsprøvelse
- af skel fastlagt ved skelforretning, 211
- Egne hegn
skels beliggenhed i f.t. -, 24
- Ejendomsberigtigelse
registrering af forandringer ved -, 145
skelerklæring i f.b.m. -, 154
- Ejendomsdom
hvilke spørgsmål kan afklares ved -?, 130
- Ejendomsgrænse
ved skelfastlæggelse skal -n fastlægges, 69
- Eksisterende skel
hvad forstås ved -?, 61
- Ekstensiv råden
hævdsrhvævelse på grundlag af -, 101
- Ekstinktion
- af hæv, 88, 127
- Ensidige hegn
-s placering i f.t. skel, 15
- Erklæring
- om skelforretningen, 207
- Erstatning
- for fysiske skader forvoldt af landinspektører, 169

- som følge af arealmangel, 95
- skrav som følge af forkert skelfastlæggelse, 159

- Faktisk grænse**
 - hvad forstås ved -,? 61
- Fejl**
 - i den matrikulære registrering, 87
 - i f.m. skelforretninger, 214
 - landinspektørens ansvar for -, 12
 - rettelse af -, 148
- Fjernelse**
 - af skelmærker, 43
- Flytning**
 - af skelmærker, 43
- Foreløbigt skel**
 - som følge af skelforretning, 211
- Forholdsmæssigt afslag**
 - som følge af arealmangel, 95
- Forlig**
 - ved skelforretning, 206, 214
 - indenretligt - om beliggenheden af skel, 212
- Fysisk grænse**
 - hvad forstås ved -?, 61
- Fællesjord**
 - adkomst til -, 171
 - partsmedvirken når skel fastlægges mod -, 170
 - skelforretning mod -, 196
- Fælleslod**
 - partsmedvirken når skel fastlægges mod -, 174

- Grænsehævd**
 - kan afgøres ved skelforretning, 185
- Grænseændring**
 - som følge af aftale, 77
 - som følge af hævd, 97
 - som følge af naturlige forandringer,

- 133
- Gyldighed**
 - af uberigtigede aftaler, 79

- Habilitet**
 - i f.b.m. skelfastlæggelse, 168
 - i f.b.m. skelforretninger, 189
- Hartkorn**
 - ældre betegnelse for ejendommens værdi, 4
- Hegn**
 - mod privat fællesvej, 22
 - mod vej og jernbane, 20
 - om hovedgårde, 16
 - om kirkegårde, 19
 - om skove, 17
 - s placering i f.t. skel, 15
- Hegnforordningen**
 - fastlagde princippet om "halvt" hegn, 15
- Hegnssyn**
 - ets fordeling af omkostningerne ved en skelforretning, 214
 - smænds deltagelse i skelforretninger, 199
 - ssag for at imødegå naboråden, 228
 - skelspørgsmål under en -ssag, 226
- Holme**
 - hvem tilhører -?, 34
- Honorar**
 - til advokat og hegnssynet kan ikke medregnes i omkostningerne, 218
- Hovedgårdshegn**
 - er ensidige hegn, 16
- Hæveadgang**
 - som følge af arealmangel, 95
- Hævd**
 - i f.t. egne hegn, 24
 - i strid med lovgivningen, 118
 - over offentlige veje, 20, 181
 - serhvervelse på grundlag af uberettiget råden, 107

Stikordsfortegnelse

- serhvervelse på grundlag af ulovlig råden, 118
 - sfrigørelse, 127
 - sgrænse i hegn, 104, 120
 - stid ved ejendomshævd, 122
 - afbrydelse af -, 128
 - entydig grænse nødvendig for grænse-?, 120
 - forhindrer ond tro -serhvervelse?, 113
 - retlig afbrydelse af -, 187
 - grænseændringer som følge af -, 97
 - hvem tager stilling til -?, 130
 - rådighedsperiodens længde ved ejendoms-, 122
 - stillingtagen til - under en skelforretning, 183
 - suspension af -sråden, 109
 - utinglyst - i f.b.m. overdragelse, 88
- Identifikation**
- af det, der overdrages, 83
- Indberetning**
- af måling, 146
- Inddæmmede areal**
- skel omkring et -, 37
- Indenretligt**
- forlig om beliggenheden af skel, 212
- Indkaldelse**
- til skelforretning, 128
- Indlægning**
- af skel på matrikelkortet, 56
- Indmåling**
- af skelpunkter, 47
- Indrykket**
- afmærkning, 42
- Indsigelse**
- mod et fastlagt skel, 158
 - har - mod hævdsråden suspensionsvirkning?, 109
- Inhabilitet**
- i f.b.m. matrikulære arbejder, 168
- Jernbane**
- hævdserhvervelse vedr. -, 118
 - skel mod -, 20
- Kanaler**
- skels beliggenhed i -, 30
- Kirkegårde**
- skel om -, 19
- Klage**
- over landinspektører, 10
 - over matrikelmyndigheden, 12
- Kollektiv råden**
- hævdserhvervelse på grundlag af -, 111
- Kort**
- vedr. et foreløbigt fastlagt skel, 210
 - digitale matrikel-, 54
- Kortfejl**
- overensstemmelser som følge af -, 144
- Køb**
- hvad erhverves ved -?, 81, 87
 - hvilken betydning har besigtigelse i f.b.m. -?, 89
- Køber**
- s mangelsbeføjelser, 95
 - inddragelse af - i f.b.m. skelfastlæggelse, 162
- Købstæder**
- matrikuleringen af -, 4
- Labile grænser**
- registrering af -s beliggenhed, 145
 - skels beliggenhed i f.t. -, 26
- Landinspektør**
- er har eneret til at fastlægge skel, 9, 73

- ens adgang til privat ejendom, 169
- ens rolle i f.b.m. skelfastlæggelse, 167
- klage over -er, 10
- Landinspektørattest
 - om rådighed, 163
- Landinspektørloven
 - indeholder bestemmelser om landinspektørvirksomhed, 9
- Landinspektørnævnet
 - behandler klager over landinspektører, 10
- Lejeaftale
 - hævd kan ikke vindes på grundlag af en -, 106
- Lån
 - hævd kan ikke vindes, hvis besiddelsen skyldes -, 106
- Markundersøgelse
 - ved skelfastlæggelse, 72
 - ved skelforretning, 196
- Matrikel
 - de ældre og den gældende -, 1
- Matrikelkort
 - udarbejdet på grundlag af udskiftningskort, 3
 - tets kvalitet, 53
 - tets nøjagtighed, 55
 - forbedring af -et, 140
 - uoverensstemmelse mellem mål og -, 139
- Matrikelmyndigheden
 - varetager ejendomsregistreringen, 7
 - klage over -, 12
- Matriklen
 - er en fortegnelse over arealer, 1
 - s arealstørrelser, 57
 - s indhold, 5
 - s oplysninger om skel, 71
 - hvad forstås ved -s grænse?, 61
 - rettelse af -s registrering, 148
- Matrikuleringen
 - af købstæder, 4
 - af Sønderjylland, 3
- Matrikulær sag
 - skelfastlæggelse i f.b.m. en -, 62
- Matrikulært arbejde
 - inhabilitet i f.b.m. udførelse af -, 168
 - udførelse af -, 9
- Matrikelvæsen
 - ets organisering, 7
- Midtlinjeprincippet
 - angiver skels normale beliggenhed, 15
- Midtstrømslinjen
 - angiver skellets beliggenhed i vandløb, 28
- Måloplysninger
 - til udskiftningsstel, 38
 - til udstykningsstel, 47
 - s kvalitet, 49
 - indberetning af supplerende -, 146
 - uoverensstemmelse mellem -, 138
 - uoverensstemmelse mellem - og afmærkning, 140
 - uoverensstemmelse mellem - og kort, 139
- Nærhedsprincippet
 - angiver skels beliggenhed i vand- og tilvækstarealer, 26
- Odde
 - ejendomsretten til en -, 36
- Offentlig vej
 - hævdserhvervelse vedr. -, 118
 - orientering i f.b.m. skelfastlæggelse mod -, 160
 - partsmedvirken når skel fastlægges mod -, 175

Stikordsfortegnelse

- skel mod -, 20
- skelpåvisning ved udskillelse af -, 177
- Ombygning
 - af skelmærker, 43
- Omkostninger
 - ved skelforretning, 214
 - fordeling af - ved skelforretning, 219
 - hvilke - kan fordeles?, 216
- Ond tro
 - hævdserhvervelse og -, 113
- Orienteringsskrivelse
 - om skelforretningen, 194
- Opgrøde
 - skel i -arealer, 34
- Overdragelse
 - hvad erhverves ved -?, 87
 - købers mangelsbeføjelser ved-, 94
- Partsinddragelse
 - i f.b.m. skelfastlæggelse, 150
 - når skel fastlægges mod fællesjorder, 170
 - når skel fastlægges mod fælleslodder, 174
 - når skel fastlægges mod offentlig vej, 175
 - hvordan skal -n foretages?, 165
- Panthaver
 - forholdet til -e, 165
- Praktiserende landinspektører
 - har eneret på at fastlægge skel, 8
- Privat ejendom
 - landinspektørens adgang til -, 169
- Påbud
 - om matrikulær registrering, 78
- Redegørelse
 - om skelforretningen, 208
- Refusion
 - af omkostningerne ved en skelforretning, 202, 221
- Registreret grænse
 - hvad forstås ved -?, 61
- Registrering
 - af unøjagtigheder og mangler, 146
 - af skel fastlagt ved en skelforretning, 213
 - betydningen af manglende -, 79
 - hvilke aftaler kræver matrikulær -?, 77
 - påbud om -, 78
 - rettelse af matriklens - ved en teknisk ændring, 146
- Rekvision
 - af en skelforretning, 192
- Relativ nøjagtighed
 - i matrikelkortet, 55
- Responsumudvalg
 - Den danske Landinspektørforenings -, 11
- Restejendom
 - afmærkning af skel omkring -men, 66
- Retshjælpsordning
 - i f.b.m. en skelforretning, 223
 - oplysning om - før en skelforretning, 194,
- Rettelse
 - af matrikelkortet, 107
- Råden
 - afbrudt -, 123
 - berettiget -, 107
 - hvilken - kan føre til hævd?, 98
 - kollektiv -, 111
 - ulovlig -, 118
 - uregelmæssig -, 126
- Rådgivning
 - kan medføre inhabilitet-, 168
- Rådighedsattest
 - i f.m. matrikulære sager, 162
 - når ejerne tiltræder skelerklæring, 163

- Salg
 skelerklæring ved -, 162
- Servitut
 forholdet til -ter ved skelfastlæggelse, 165
- Skel
 - mod søterritoriet, 33
 - mod vej og jernbane, 20
 - om kirkegårde, 19
 - om skove, 17
 - om/i søer, 31
 -s beliggenhed i f.t. egne hegn, 24
 -s beliggenhed i f.t. labile grænser, 26
 -s beliggenhed i hegn, 15
 -s beliggenhed i kanaler, 30
 -s beliggenhed i opgrødearealer, 27, 34
 -s beliggenhed i vandarealer, 26
 -s beliggenhed i vandløb, 27
 -s beliggenhed omkring inddæmmet areal, 37
 -s indmåling, 47
 begrebet -, 60
 indlægning af - på matrikelkortet, 56
- Skelafmærkning
 forskrifter om -, 40
 hvornår skal - foretages?, 41
- Skelafsætning
 begrebet -, 63
- Skelerklæring
 - ved skelfastlæggelse, 159
 - ved udstykning, 162
 hvem skal underskrive -?, 164
 lovgivningens betydning for -er, 78
 rådighedsattest i f.b.m. -, 163
- Skelfastlæggelse
 - på trods af uenighed, 146
 formålet med -, 62
 grundlaget for -, 71
 hvad forstås ved -?, 60
 hvem er berettiget til at foretage -?, 8, 73
- indsigelse mod -, 158
 konsekvenserne af forkert -, 158
 købers medvirken ved -, 162
 partsinddragelse i f.b.m. -, 150
 skelerklæring ved -, 159
 skelmøde i f.b.m. -, 166
 undersøgelsespligten i f.b.m. -, 64, 70
 ved - skal ejendomsgrænsen fastlægges, 69
- Skelforretning
 - eller dom?, 183
 - i tilfælde af uenighed om skellet, 188
 - m.h.p. at afbryde hævdsråden, 194
 indkaldelse til en -, 198
 markarbejde i f.b.m. en -, 197
 redegørelse om -, 208
 rekvision af en -, 128
 orienteringsskrivelse i f.b.m. -, 194
 registrering af skel fastlagt ved en -, 213
- Skelmærker
 - der står upræcist eller forkert, 46
 -s fjernelse, beskadigelse, flytning og ombytning, 43
- Skelmøde
 - i f.b.m. skelfastlæggelse, 166
- Skelpunkter
 -s indmåling, 47
- Skelpåvisning
 - i f.b.m. vejudskillelse, 177
- Skelændring
 - som følge af aftale, 77
 - som følge af hæv, 97
 - som følge af naturlige forandringer, 133
- Skove
 skel om -, 17
- Skøde
 arealoplysninger i -r, 96
- Snigebrug
 ikke hævds erhvervelse på grundlag af -, 108
- Stævning

Stikordsfortegnelse

- udtagelse af - vedr. skel fastlagt ved en skelforretning, 211
- Suspension
- af hævdevirkning, 109
- Syns- og skønsmand
landinspektørers virke som -, 224
udpegning af landinspektør som -, 212
- Særskilt areal
anerkendelse af adkomst på -, 111
fastlæggelse af skel ved fraskillelse af et -, 66
- Sø
skel om/i -er, 31
- Sønderjylland
matrikuleringen af -, 3
udførelse af matrikulære arbejder i -, 8
- Søterritoriet
skels beliggenhed mod -, 33
- Teknisk ændring
rettelse af kortfejl ved -, 139, 148
rettelse af matriklen ved -, 146
- Tekniske arbejder
skelfastlæggelse i f.b.m. -, 62
- Tilvækstareal
ejendomsretten til -, 35
- Tinglysning
ved - kontrolleres udstykningskravet, 7
- Udflyttet
- afmærkning, 42
- Udjævning
- af eksisterende mål, 52
- Udskiftning
- af landbrugsjorder, 38
-skort, 3
ingen mål til -sskel, 38
- Udskillelse
- af offentlig vej, 176
- Udstykning
skelertilæring ved -, 162
- Udstykningskravet
- kontrolleres ved tinglysning, 7
- Uenighed
- om skels beliggenhed, 188
- Underretning
- af lodsejere før matrikulære markarbejder, 169
- Uoverensstemmelse
- i måloplysninger, 138
- mellem mål og afmærkning, 140
- mellem mål og kort, 139
- som følge af unøjagtigheder og fejl, 134
størrelsen af -r, 134
- Vandløb
skels beliggenhed i -, 27
- Vedtægt
- for landinspektørvirksomhed, 11
- Vejarealer
- i matriklen, 59
- Vej
skel mod -, 20
- Vejudskillelse
skelpåvisning i f.b.m. -, 177
- Voldgift
fastlæggelse af skel ved -, 223
- Ø
ejendomsretten til en -, 34
- Ø-kort
- kan føres tilbage til udskiftningskort, 54