

Spørgsmål angående BSF

§ 2, stk. 1. ”Skelforretningen indledes på en af de berørte ejendomme.”

- Kan denne bestemmelse ikke give problemer, i og med der ikke er tale om ”neutral” grund? Hvad er baggrunden for bestemmelsen?

§ 2, stk. 2. ”Landinspektøren skal ved forretningens begyndelse oplyse **parterne om reglerne om skelforretninger, herunder om opgørelse af omkostningerne** og om mulighederne for fordeling af omkostningerne mellem parterne efter bestemmelserne i § 10 og for, at staten betaler omkostningerne efter bestemmelserne i § 11.”

- Brug af retshjælpsforsikring forudsætter, at der er advokat på sagen, hvorfor det vil være for sent at få oplysning om dette på åstedsmødet. Kunne man ikke skrive et oplysningskrav i forbindelse med indkaldelsen ind i BSF?

§ 3, stk. 1 ”Når landinspektøren finder skelspørgsmålet tilstrækkeligt belyst, skal landinspektøren søge at opnå enighed mellem parterne om skellets beliggenhed.”

- Hvad ligger der i, at landinspektøren skal søge at opnå enighed mellem parterne om skellet?
- Er der tale om forhandling?
- Hvor meget kan der i givet fald forhandles om?

Spørgsmål angående VSF

1. Anvendelsesområde

”Spørgsmål om, hvorvidt aftaler er indgået, eller spørgsmål om aftalers fortolkning eller gyldighed hører også under domstolene, selvom aftalerne har betydning for fastlæggelsen af grænsen mellem to ejendomme.”

- Hvorfor kan der ved en skelforretning ikke tages stilling til aftalespørgsmål?
- Igennem vores interviews siger landinspektørerne, at de tager stilling til spørgsmål om aftaler, da det ofte er en forudsætning for at kunne tage stilling til hævds spørgsmålet.

”Under en skelforretning kan det afgøres, om en ejendomsgrænses beliggenhed er ændret som følge af hævds erhvervelse. Dette gælder såvel spørgsmål om, hvorvidt Danske Love 5-5-5, som spørgsmål om hvorvidt utinglyst hævde er bortfaldet efter bestemmelsen i tinglysningslovens § 26, stk. 1.”

Ramhøj skriver i en artikel fra 1997, at ”En bedømmelse af hævdsfrigørelse forudsætter, at der er skabt klarhed over, hvad køberen har erhvervet, og om vedkommende er i god tro.

En vurdering af disse (aftale)retlige forhold nødvendiggør, at omstændighederne ved købet er klarlagt, med henblik på at få rede på, hvad der er overdraget. **Ofte vil det være nødvendigt at foretage yderligere undersøgelser og indkalde vidner.** Det kan ikke ske i forbindelse med en almindelig skelfastlæggelse, og **vanskeligt under en skelforretning.** Det er et anliggende for domstolene, som har langt bedre mulighed for inden for retsplejelovens rammer at klarlægge overdragelsens omstændigheder/bedømme erhververens gode tro.”

Hvorimod KMS har udmeldt:

UL § 38 giver grundlag for, at landinspektører ”som led i afgørelser om skels beliggenhed kan afgøre alle spørgsmål om hævde, herunder om utinglyst hævde er bortfaldet efter TL § 1.”

- Hvad er baggrunden for, at der kan tages stilling til hævdsfrigørelse, men ikke til aftaleretlige spørgsmål?
- Derudover forudsætter stillingtagen til hævdsfrigørelse vel ofte også stillingtagen til indgåede aftaler i forbindelse med købet, men kan der tages stilling til aftaler i forbindelse med hævdsfrigørelse?

2.1 Hvem kan rekvirere en skelforretning?

”Dette indebærer, at et skels rette beliggenhed skal være **omstridt eller uvis for parterne**, for at skelforretning kan rekvireres.”

- Hvis skellet blot er uvis for parterne, vil det så ikke være tilstrækkeligt at rekvirere en skelafsætning?
- Hvordan bør man præcist skelne?

4.1 Mødets indledning

I dette afsnit af vejledningen redegøres for de formalia, landinspektøren skal oplyse om på åstedsmødet, men der er ingen nærmere angivelse af, hvordan mødet skal gennemføres. Der er således efter vores opfattelse givet et stort frirum for landinspektøren til at gennemføre åstedsmødet – der er få procedureregler.

- Hvad er baggrunden for dette?
- Kan det ikke medføre, at skelforretninger bliver gennemført meget forskelligt, og at nogle parter eksempelvis ikke bliver hørt tilstrækkeligt?

4.2 Inhabilitet

- Er der et strengere habilitetskrav ved skelforretning i forhold til andre landinspektøropgaver?

”Landinspektøren kan navnlig tænkes at være inhabil efter denne bestemmelse, hvis han **tidligere har afsat det skel** som skelforretningen angår, eller har en **særlig forretningsmæssig tilknytning** til den ene part i skelforretningen.”

- Hvad ligger der i formuleringen ”tidligere har afsat”?
- Er en landinspektør inhabil, såfremt han har afsat skellet for 10 år siden?
- Er en landinspektør inhabil, hvis skellet tidligere er blevet afsat af et opkøbt firma?
- Har det betydning, om vedkommende landinspektør, der tidligere afsatte skellet, stadig er i firmaet?
- I og med landinspektørfirmaerne bliver større, og dermed også dækker et større geografisk område, kan det give anledning til problemer at finde en landinspektør i nærområdet, som ikke er inhabil.
- Har KMS på den baggrund overvejet at ændre habilitetsreglerne?
- Hvad ligger der i formuleringen ”særlig forretningsmæssig tilknytning”?
- Flere af de interviewede landinspektører mener ikke, de vil være inhabile, såfremt en af parterne er en af firmaets store kunder, eksempelvis en kommune eller et entreprenørfirma.
- Er du enig i denne betragtning?
- Vil det i sådanne situationer være tilstrækkeligt, at landinspektøren indhenter parternes accept af ham som værende habil, eller er det en fremgangsmåde, du vil fraråde?

- Er landinspektøren inhabil, hvis han tidligere ensidigt har varetaget den ene af parternes interesser i forbindelse med en skelforretning, eksempelvis i tilfælde hvor landinspektøren repræsenterede den ene ejer under en skelforretning vedr. en anden strækning?

”Rejser parterne indsigelse om, at landinspektøren er inhabil, bør skelforretningen udsættes, indtil Kort- og Matrikelstyrelsens afgørelse om habilitetsspørgsmålet efter landinspektørlovens § 5, stk. 3 forligger, medmindre indsigelserne er åbenbart grundløse.”

- Hvordan mener du, landinspektørerne skal forholde sig, hvis der kommer indsigelser om inhabilitet, selvom landinspektøren ikke anser sig for inhabil?
- Afgør I ofte habilitetsspørgsmål i forhold til skelforretninger efter landinspektørlovens § 5, stk. 3?
- Afviser KMS registrering af sager som følge af, at landinspektøren har været inhabil?

4.3 Grundlaget for afgørelsen

”Bliver ejerne under skelforretningen enige om en anden beliggenhed af skellet end den, som landinspektøren anser som den rette, må skelforretningen også hæves, og forandringen må gennemføres ved arealoverførsel.”

- Dette står i kontrast til BSF § 3, stk. 1 om, at landinspektøren skal ”søge at opnå enighed mellem parterne om skellets beliggenhed”. Ifølge vejledningen er der ikke mulighed for forhandling, selvom BSF i formuleringen giver udtryk for det.
 - Hvordan skal det forstås?

5.1 Der opnås enighed om skellets beliggenhed

Ifølge BSF § 4, stk. 1 er landinspektørens afsætning af skellet ”bindende for parterne, når de skriftligt har godkendt afsætningen”. Af afsnit 5.1 fremgår det, at mødet kan hæves, når parterne har tiltrådt skellet.

- Skal landinspektøren nødvendigvis indhente parternes underskrift på selve åstedsmødet?