



Procesvalg, rekvisition og forberedelse – regelgrundlaget for proces før skelforretningen

Tanja L. Skovsgaard

Landinspektør, ph.d. studerende, Institut for planlægning, Aalborg Universitet¹

ABSTRACT

I artiklen redegøres for reglerne, der ligger til grund for processen før skelforretningen. Begrænsningen i parternes adgang til domstolene problematiseres. Det konstateres, at retsvirkning af henholdsvis rekvisition og indkaldelse ikke er fuldt afklarede. Der argumenteres endvidere for, at kravene til oplysning af sagens parter er utilstrækkelige.

Keywords:

skelforretningsprocessen, skeltvist, udstykningslovgivningen, informationer til parter før skelforretninger, parters procesvalg
DOI:<http://dx.doi.org/10.5278/ojs.tka.v1i1.711>

I artiklen anvendes begrebet ”skelforretning” om det møde, der efter reglerne starter på én af de berørte ejendomme, og som skal ende med, at der sker en afsætning af det ejendomsretlige skel. Om dette møde i marken benytter udstykningslovgivningen begreberne ”skelforretning”, ”forretning” eller ”møde”. I artiklen anvendes begrebet ”skelforretningsprocessen” om den samlede proces – fra rekvisition til notering i matriklen, men der er ikke i de nugældende regler et begreb for denne proces.

Når det er nødvendigt at foretage en præcision af sprogbruget, skyldes det, at der fortsat i litteraturen og i myndighedernes regeltolkning som et levnes anvendt det ældre udtryk ”åstedforretningen” eller ”åstedsmødet”, som ellers blev fjernet fra reglerne i forbindelse med udstykningsreformen, der trådte i kraft i 1991. I litteraturen og i praksis ses desuden ind i mellem anvendt udtrykket skelforretning om hele skelforretningsprocessen. Baggrunden for misforståelsen hænger sandsynligvis sammen med matrikelmyndighedens præsentation af reformen, hvor ændringerne blev italesat, så det i praksis måtte opfattes som, at det var skelsætningsforretninger, der blev erstattet med skelforretninger. Det må derfor præciseres, at uanset,

hvad der var hensigten bag regelændringerne, blev konsekvensen af udstykningsreformen i 1991, at begrebet ”skelforretning” afløste begrebet ”åstedforretning”, mens begrebet ”skelsætningsforretning” ikke blev erstattet, men blot slettet. I dag skal der således ikke indkaldes til en åstedforretning, men til en skelforretning.

I forhold til tolkning af reglerne er det særdeles vigtigt at være opmærksom på forskellen, da det har væsentlige konsekvenser i forhold til, hvad der skal ske under mødet i marken, og hvad der skal ske henholdsvis før eller efter dette møde.

1. Procesvalg

Det fremgår af udstykningslovens² § 38, at ”Der kan ikke anlægges retssag om skels beliggenhed, herunder som følge af hævds erhvervelse, før der er afholdt en skelforretning”. Emnet hører til blandt de få, hvor der er offentliggjort domspraksis for processuel ret ved skelforretninger. I dommen U2005.3129/2V afviste landsretten således at behandle en sag om beliggenheden af skel med henvisning til udstykningslovens § 38. I dommen U2008.1503V blev emnet yderligere belyst, idet landsretten her på tilsvarende vis afviste en retssag om beliggenhed af skel uden, at der først var afholdt skelforret-

ning. Dette skønt det i den pågældende sag alene var omtvistet, om der var vundet hævd på et areal, ikke hvor grænsen for pågældende areal gik. I dommen U2012.768V fastlagde landsretten, at udstykningslovens § 38 ikke var til hinder for, at sagen kunne behandles ved domstolene, uden at der først var afholdt en skelforretning. Det drejede sig konkret om tvist om en utinglyst brugsret til et parkeringsareal. Årsagen til, at udstykningslovens § 38 blev anført alligevel var, at den omtvistede brugsret reelt umuliggjorde anden råden over arealet. Landsrettens afgørelser i såvel U2012.768V som U2008.1503V peger på en meget ordret tolkning af § 38. I skelsager har parterne – uanset om det er relevant i en konkret sag eller ej – kun ret til at starte tvisteløsningen ved en skelforretning. Og omvendt, skønt der er tale om brugsgrænser, der i praksis har karakter af skel, da har parterne kun ret til at få sagen afklaret ved domstolene. På denne baggrund synes det problematisk, at udstykningslovens § 38 ikke har undtagelsesbestemmelser.

Domstolenes ordrette tolkning af udstykningslovens § 38 medfører, at reglen i praksis alene bliver en indskrænkning af grundejeres adgang til domstolene. Selv sager, der ikke vil kunne løses fuldt ud ved en skelforretning, men på grund af andre sagslementer alligevel forudsætter retssag, skal igennem en skelforretningsproces. Og dette uanset om skelforretningen kan bidrage til en fastlæggelse af ejendomsgrænsen, eller det alene er hævds spørgsmål, der er omtvistet. Hævd, der vel ellers er et spørgsmål, der på grund af anvendelsen af vidner under alle omstændigheder belyses sikrest, hvor der er vidneansvar og vidnepligt, hvilket ikke er tilfældet ved skelforretninger.

Andre sagslementer end skel kan være forhold om adkomst (ejendomsdom), servitutrettigheder, ulovligt byggeri o.a. Sådanne elementer kan være uløste efter en skelforretning. Og i forhold til adkomst kan det omvendt kræve først en retssag om adkomst og så en skelforretning om ejendomsgrænsen. En skelforretning, der vel at mærke kan ende med at blive prøvet ved domstolene. Som sådan er der en reel risiko for, at den uflexible formulering af udstykningslovens § 38 bidrager til samlet set øget procestid og øgede økonomiske omkostninger for parterne.

Samtidig må det bemærkes, at parterne gennem § 38 fratages den direkte adgang til domstolene. Som sådan har parter i nabotvist om skel vanskeligere adgang til domstolene end parter i andre typer nabotvister. Den nuværende § 38 stammer tilbage fra indførelsen af reglerne om skelsætningsforretninger i 1949. Af bemærkningerne til lovforslaget³ fremgår det, at: ”Ved Bestemmelsen i 3. Stk. undgaas i adskillige Tilfælde i Fremtiden at bebyrde de almindelige Domstole med Tvistigheder om Skel, hvortil kommer, at Sager, som i Medfør af § 32 alligevel til sin Tid indbringes for Retten, vil være godt forberedt til en egentlig Domstols-behandling.” Det er almen praksis for forvaltningsopgaver, at de først kan prøves ved domstolene efter en forvaltningsafgørelse. Indførelse af samme bestemmelse i skelforretningssager synes at hænge sammen med en opfattelse af landinspektøren som embedsmand ved skelforretninger. Men der er den helt afgørende forskel, at hvor forvaltningernes beslutningsproces typisk er gratis for borgeren eller kun er omfattet af relativt lave gebyrer, så er forholdet ganske anderledes ved skelforretning, der er fuldt brugerfinansierede. Bemærkningen om, at sagen er godt forberedt ser endvidere bort fra, at der ved retssager ofte anvendes syns- og skønsmand. På baggrund af det relativt lave omfang af skelforretningssager, synes også argumentationen med at ”bebyrde” domstolene at være tvivlsom.

At fratage nogle, men ikke andre parter i nabotvister deres frie procesvalg ud fra et hensyn om at mindske domstolsbelastningen i et relativt begrænset antal sager, synes at være en uholdbar retspolitisk argumentation. Skønt der ikke er tale om manglende lighed for loven, er der tale om en forskelsbehandling af parter i nabotvist afhængig af tvistetype. For fagpersoner er der en tydelig skillelinje mellem tvistetyperne, men for parterne må det antages, at det kan have et skær af vilkårlighed, hvilke procestyper der er til rådighed. Især synes det problematisk, at der er forskelsbehandling i adgangen til domstolene. Et forhold, der kan få betydning, når det økonomiske aspekt bringes på bane. Omkostningsniveauet ved skelforretninger vil efterfølgende gøre det økonomisk vanskeligt for mange parter at få råd til at fortsætte ved domstolene, der ellers kan sikre øget retssikkerhed

ikke mindst på grund af reglerne om vidneansvar og vidnepligt. Og især bliver det problematisk, når en sag ikke alene vedrører skellet, men også vedrører andre naboforhold, som med de nugældende regler og domspraksis herefter forudsætter både skelforretning og retssag.

Forskelsbehandlingen bliver særligt åbenbart, når det tilføjes, at efter udstykningslovens § 41 gælder reglerne om skelforretninger ikke i Københavns Kommune. Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget⁴ Til § 41, at begrundelsen herfor knytter sig til, at der i Københavns Kommune ikke eksisterer en hegnsynsordning, som det er tilfældet i resten af landet. Dermed kan omkostningsfordelingen ikke ske ved hegnsynet i tilfælde af tvist. Et alternativ kunne have været, at parterne anlagde retssag om omkostningsfordelingen. Det manglende procesvalg for den andel af Danmarks befolkning, der bor i Københavns Kommune, synes at hænge tæt sammen med det manglende procesvalg for den øvrige del af befolkningen. Udstykningslovens §§ 38 og 41 er begge eksempler på regler, hvor borgeren fratages kontrol over procesvalg, men i stedet – uanset relevans, omstændigheder og omkostninger tvinges til bestemte procesforløb. Dermed skabes en forskelsbehandling mellem parter i nabostridigheder, en forskelsbehandling baseret på geografi og tvistetype.

Sammenlignelig nabotvist – set fra et partssynspunkt – er tvist om hegnet. På trods af at hegnsynsforretninger og hegnsloven⁵ har et ældre historisk ophæng end skelforretningsreglerne, er reglerne her mere tidssvarende, idet der i 2001 i hegnslovens § 43 blev indført den bestemmelse, at parterne kan aftale at anlægge sag direkte ved domstolene, uden hegnsynets forudgående behandling af sagen. Kravet om aftale ved fravalg af hegnsynsforretning, synes rimeligt ud fra den betragtning, at en hegnsynforretning ellers er en billig tvisteløsning for parterne. En hegnsynsforretning koster således 1768 kr. i henhold til NaturErhvervstyrelsens vederlagstakster for 2014.

Udstykningslovens § 35 fastslår, at skelforretninger (alene) anvendes i forhold til at finde *”den rette beliggenhed af en ejendomsgrænse”*. Dette stemmer overens med landsrettens vurdering i U2012.768V. Især skelforretningsvejledningens⁶

afsnit 1 giver en beskrivelse af, hvilke spørgsmål der kan og ikke kan rekvireres skelforretning om. Det fremgår, at der kan fastlægges skel også mod umatrikulerede ejendomme og offentlige veje, og at der kan tages stilling til hævde ved skelforretninger. Sidstnævnte fremgår også af udstykningslovens § 38. Desuden behandles dette spørgsmål indgående i forarbejderne, der fastslår, at hvis grænsehævd ikke kunne afgøres i sagerne, så *”ville skelsætningsinstituttet miste sin praktiske betydning, da hævde antagelig er den almindeligste årsag til, at skelstridigheder opstår.”*⁷ Det fremgår også, at der ved skelforretninger ikke kan træffes afgørelse om aftaleforhold (ved vurdering af hævde), om fastlæggelsen af servitut- eller brugsgrænser eller om hævde på en hel ejendom eller på et særskilt beliggende areal af en ejendom (et helt matrikelnummer).

Gennemføres skelforretninger om forhold, der ikke følger reglerne, kan de efterfølgende blive ugyldige ved, at matrikelmyndigheden nægter at notere dem i matriklen. Således matrikelmyndighedens afgørelse i sagen j.nr. U.J.1967/3528⁸, hvor notering af skelsætningsforretningen blev afvist, da sagen ikke drejer sig om skellets beliggenhed, men alene om bredden af en langs skellet førende vej.

Uden for skelforretningsvejledningens afsnit om anvendelsesområde dukker der til gengæld i afsnit 2.2 yderligere en afgrænsning op, der synes at have en betydning for, om bestemte grupper af grundejere har adgang til at anlægge skelforretning. Her fremgår det med henvisning til kravet om rådighedsattest ved skelforretninger i skelforretningsbekendtgørelsens⁹ § 9, stk. 2, at der ikke kan rekvireres skelforretning for en ejendom uden tinglyst adkomsthaver. Undtaget er ganske vist arealer, der utvivlsomt ejes af det offentlige, eksempelvis offentlig vej; men andre arealer – især gadejordsarealer – giver anledning til vanskeligheder¹⁰. Før udstykningsreformen i 1991 var det muligt at holde skelforretning mod gadejord. Men i en nyere sag om gadejord, j.nr. U2011/60406 fremgår det, at det med de nye regler ikke er tilstrækkeligt (som før) at indkalde samtlige af byens lodsejere eller bylavet, idet matrikelmyndigheden skriver: *”Det er heller ikke muligt at afholde en skelforretning forud for*

afgørelsen af hævds spørgsmålet. En skelforretning forudsætter, at der findes en tinglyst adkomsthaver på de ejendomme, der indgår i skelforretningen. En tinglyst adkomsthaver til gadejorden findes ikke. For så vidt angår matr.nr. 66 er der i tingbogen som adkomsthaver anført: *Byens Gade*¹¹. Samme tolkning er anvendt i sagen j.nr. U2003/7604, hvor fremgår: *”Der kan ikke afholdes skelforretning i tredje mands areal (gadejorden) uden at ejeren heraf er indvarslet/tilstede. Da der ikke findes tinglyst adkomsthaver til gadejorden, kan der ikke afholdes skelforretning”*¹². Det fremgår desuden af notatet, at spørgsmålet dagen før var blevet drøftet på et kontormøde i matrikelmyndighedens Juridiske Kontor. Det kan dermed konstateres, at der ikke er tale om enkeltstående regel-tolkning.

2. Rekvisition

Efter udstykningslovens § 35 gælder det, at enhver, der har interesse i at få konstateret ejendomsgrænsens beliggenhed, kan rekvirere en skelforretning. I skelforretningsbekendtgørelsens § 1 konkretiseres det, at der skal være tale om retlig interesse. Der er ingen regler, der kræver, at landinspektører i normale rekvisitioner påtager sig skelforretnings-sager. Området er dermed omfattet af aftalefrihed, hvorfor matrikelmyndigheden vurderer, at landinspektøren sædvanligvis ikke har pligt at påtage sig skelforretninger sager.¹³ Undtagelsen er, hvor matrikelmyndigheden – som resultat af en parts ønske herom – udpeger en landinspektør i henhold til landinspektørlovens¹⁴ § 6. Bestemmelsen kan anvendes, hvor samtlige landinspektører i området har afslået at udføre arbejdet. Landinspektørlovens § 6 kan netop være relevant for skelforretninger, idet der kan være gennemført (en eller flere) skelafsætning(er) før skelforretningen. De landinspektører, der har gennemført disse sager, vil efterfølgende være inhabile til at lede en skelforretning. Det samme gør sig gældende for andre landinspektører i samme firma. Med de store firmasammenlægninger, der er foregået i de senere år, kan der i visse områder opstå vanskeligheder med at finde en habil landinspektør til at gennemføre skelforretningen.

Ramhøj anlægger den betragtning, at skønt det ikke er påkrævet, *”kan det både være rimeligt og*

hensigtsmæssigt” at give rekvirentens modpart(er) besked om rekvisitionen¹⁵. Bag Ramhøjs holdning ligger den overvejelse, at orienteringen kan sikre mod, at modparten også rekvirerer en skelforretning, samt at det giver anledning til kommunikation af forskellige karakter til modparten, herunder opfordring til parterne om fremsendelse af beviser. Ramhøjs overvejelser er relevante. Og ud over de anførte betragtninger, der alle vedrører det hensigtsmæssige i at orientere rekvirentens modpart, må også anføres et rimelighedssynspunkt, således at det er rimeligt at modtage information om, at der pågår en sag mod egen person. Særlig hvor der er en betydelig længde fra rekvisition til skelforretningens afholdelse kan undladelsen heraf risikere at bidrage til modparters oplevelse af partiskhed hos landinspektøren.

Ramhøjs betragtninger om imødegåelse af risikoen for, at begge parter hver for sig rekvirerer en skelforretning er ikke et forhold, der behandles i reglerne. Ramhøj vurderer, at det er den første rekvisition, der har retsvirkning; og dermed den først rekvirerede landinspektør, der har kompetence til at gennemføre skelforretningen¹⁶. Dette understøttes af vurderinger hos Gomard og Kistrup, der i forhold til civilprocessen anlægger den betragtning, at medmindre det er tydeligt fastlagt i lovgivningen, eller andre *”vægtige grunde”* taler for det, da må retsvirkning knyttes til sagsanlæg, ikke til forkyndelsen¹⁷. Uden regelgrundlag eller domspraksis er forholdet dog ikke endeligt afklaret, men særdeles relevant da det kan anvendes chikanøst af både landinspektører og parter. I praksis imødegås problemet via de kollegiale vedtægter for Praktiserende Landinspektørers Forening. Reglerne gælder dog kun for foreningens medlemmer.

Med hævdskravet: *”Ulast og Ukært til Ting”* følger det desuden af en ordret tolkning af Danske Lovs¹⁸ 5-5-2, at hævds erhvervelse afbrydes ved anlæg af sag ved retten, hvilket på grund af kravet om skelforretning før retssag må antages at betyde, at hævds erhvervelsesperioden afbrydes ved sagens rekvisition. Denne tolkning er samtidig i overensstemmelse med den mere generelle vurdering hos Gomard og Kistrup, der konkret i forhold til skelforretninger støttes af von Eyben, Mortensen og Pagh¹⁹. Dog har det traditi-

onelt være antaget i andre dele af litteraturen, at hævde først afbrydes ved forkyndelse²⁰, hvilket med skelforretningsreglerne er ved parternes modtagelse af indkaldelse til skelforretning. Illum anfører således, at hævden afbrydes ved påtale til tinge, hvilket *”navnlig kunne ske ved Forkyndelse af Stævning”*. Det fremgår dog også af Illums anvendelse af udtrykket ”navnlig”, at det ikke er udelukket, at afbrydelsen sker før.²¹

Det vanskelige med retsvirkninger fastlagt ud fra sagens rekvisition er, at det i praksis kan være vanskeligt at definere præcis, hvornår der er foretaget en rekvisition, da der med de gældende regler ikke er krav om skriftlighed i den forbindelse. Der er således formentlig først sikret dokumentation for rekvisition, hvor rekvisitionen enten har underskrevet en aftale om rekvisition eller forudbetalt et beløb til landinspektøren.

3. Krav til landinspektør, der leder skelforretningen

Skønt skelforretninger er den eneste type af matrikulære arbejder, hvor landinspektører har kompetence til at træffe judicielle afgørelser, er der ingen særlige krav til landinspektører, der skal lede en skelforretning. Eneste forskel er, at EU's anerkendelsesdirektiv ikke er gældende ved skelforretninger, idet disse vurderes at være udøvelse af offentlig myndighed.²² Dette er implementeret i dansk lovgivning ved landinspektørlovens § 4, stk. 2. Ellers gælder de samme regler som ved udførelse af andet matrikulært arbejde. Det vil sige, at landinspektøren skal være beskikket landinspektør og samtidig habil i den pågældende sag. Dertil kommer, at landinspektøren skal udvise god landinspektørskik. Reglerne for beskikkelse, habilitet og god landinspektørskik er ikke særskilte for skelforretninger, men alle er regler efter landinspektørloven og behandles ikke her.

Her skal blot bemærkes ganske summarisk, at for at opfylde habilitetskravet gælder det, at landinspektøren i medfør af landinspektørlovens § 5 ikke må lede en skelforretning, hvis landinspektøren eller andre landinspektører i samme landinspektørfirma *”har en væsentlig interesse i ejendommen eller er interesseret i sagen på en måde, der i øvrigt kan vække tvivl om landinspektørens upartiskhed”*. Partiskheden kan opstå på grund af en øko-

nomisk eller familiær tilknytning til parter i sagen og reglerne herom følger i hovedtræk lignende regelsæt for habilitet andre steder (eksempelvis forvaltningsloven, retsplejeloven og hegnsløven). Partiskhed eller måske snarere en manglende neutralitet kan desuden opstå i forhold til sagens resultat ved, at landinspektøren eksempelvis tidligere har truffet afgørelse om ejendomsgrænsens beliggenhed. Reglen herfor *”eller er interesseret i sagen på en måde, der i øvrigt kan vække tvivl om landinspektørens upartiskhed”* blev i 1977 netop tilføjet af hensyn til skelforretningssagerne²³. Reglen vender sig blandt andet mod den praksis, at landinspektøren først foretager et (eventuelt ufrugtbart) forsøg på en skelafsætning, skelkonstatering, ejendomsberigtigelse, vejudskillelse eller lignende og i den forbindelse tager stilling til skellets placering og efterfølgende leder en skelforretning om det samme skel. Landinspektøren kan også i procesforløbet ved sin fremfærd gøre sig inhabil for eksempel, hvis han eller hun her udtaler sig om skellets beliggenhed i optakten til skelforretningen²⁴. Habilitetssagerne afgøres af matrikelmyndigheden, og der er en omfattende administrativ praksis på området.

Inhabilitet er at betragte som en fejl ved skelforretningen efter udstykningslovens § 37. Når inhabilitet opdages under matrikelmyndighedens kontrol og registrering af skelforretningssagen, kan inhabiliteten derfor føre til nægtelse af notering, hvormed skelforretningen er ugyldig i henhold til udstykningslovens § 37, stk. 2.

At landinspektøren kan vælge at foretage opmåling og også andre former for undersøgelser på ejendommene før skelforretningen er specifik nævnt i skelforretningsvejledningens afsnit 4.2. Denne nævner sådanne undersøgelser i sammenhæng med en forklaring om habilitet. Undersøgelserne gør ikke landinspektøren inhabil, men landinspektøren anbefales at orientere parterne på forhånd for at undgå indsigelser om inhabilitet. Matrikelmyndigheden har desuden i offentliggjort orientering til landinspektører angivet den regeltolkning, at *”Hvis landinspektør vil foretage forundersøgelser, bør det helst ske efter indvarsling til åstedetsforretning, og under alle forhold må det kun ske efter forudgående meddelelse til parter, men uden*

deres medvirken.”²⁵ Desuden fremgår det af orienteringen, at det vurderes, at de forudgående undersøgelser kan have *”en højest uheldig virkning på grundejerens holdning i sagens videre forløb.”* Hvor skelforretningsvejledningen anbefaler, at landinspektøren orienterer parterne på forhånd, skærpes dette yderligere i administrativ regeltolkning. Ligeledes i administrativ praksis, hvor det af kendelse i Landinspektørnævnets Sag 166²⁶ fremgår: *”Indklagede burde dog ikke have indledt målingen i marken forud for skelforretningen, før han var sikker på, at begge parter havde modtaget indvarsling til skelforretningen.”* Af kendelsen fremgår det, at landinspektørens havde sendt indkaldelsen til skelforretningen dagen før forundersøgelserne. Dermed havde klager ikke havde modtaget den, da de to mødte hinanden i marken.

Spørgsmålet om inhabilitet kan her være knyttet til tre forhold. Først og fremmest kan formuleringen knyttes til parternes oplevelse af habilitet. Det forhold, at landinspektøren i forvejen foretager arbejder, som parterne ikke ved, hvad er, kan give anledning til mistillid og utilfredshed. Dette er formentlig sagens kerne i vejledningens ordlyd. Men ud over dette argument kan nævnes to andre. Når landinspektøren er i marken og foretager opmålinger, risikeres det, at landinspektøren ophører med at være neutral over for sagens afgørelse. Landinspektøren risikerer dermed at gøre sig inhabil ved forud at have truffet sin afgørelse. Endelig kan det anføres, at landinspektøren ved sin forberedende måling risikerer at falde i snak med én af grundejerne og derved kommer i risiko for at blive partisk eller blive anset for partisk.

Dette sidste forhold bringes særlig på bane af Ramhøj. Ramhøj gør netop opmærksom på, at det kan være nødvendigt for at være godt forberedt, at landinspektøren på forhånd har orienteret sig om forholdene i marken. Han anbefaler særligt forudgående undersøgelser og opmålinger i marken, hvor måloplysningerne er gamle, som det eksempelvis ofte er tilfældet i landområder.²⁷ Han anbefaler desuden direkte, at landinspektøren før skelforretningen udarbejder et kort over skelstrækningen, hvilket normalt forudsætter forudgående måling. I overensstemmelse med skelforretningsvejledningens tolkning lægger Ramhøj vægt på, at

parterne orienteres i forvejen, før landinspektøren foretager arbejde i marken. Men Ramhøj lægger samtidig den vurdering ind, at landinspektøren helt bør undgå kontakt til parterne under sin forberedende undersøgelse i marken eller i hvert fald indskrænke sin kontakt 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.”*²⁸ Ramhøj synes dermed at advare imod det nævnte forhold om partiskhed og samtaler med parterne hver for sig.

4. Landinspektørens forberedelser

Udstykningslovgivningen indeholder kun få regler for, hvad landinspektøren skal foretage sig forud for skelforretningen. Reglerne drejer sig i hovedtræk om regler for indvarsling og dermed indkaldelsens indhold, men det betyder ikke, at lovgivningen ikke indirekte forudsætter, at landinspektøren har foretaget andre forberedelser. Grundlæggende forudsættes det naturligvis, at landinspektøren er bekendt med reglerne for såvel skelforretningsproces som skelafsætning. Dette understreges også af matrikelmyndigheden: *”Da en skelsætningsforretning hører til de matrikulære arbejder, der ikke forekommer hver dag i en landinspektørpraksis, må landinspektøren, hvis en skelsætningsforretning bliver aktuel, sætte sig meget omhyggeligt ind i udstykningslovens og udstykningsbekendtgørelsens regler.”*²⁹

Dertil må det forudsættes, at landinspektøren af hensyn til en reduktion af procestid og omkostninger tidligt i processen foretager en egen prøvning af habilitet og også en prøvning af rekvirentens retlige interesse. Desuden skal landinspektøren efter officialprincippet før skelforretningen sikre, at der tilvejebringes de oplysninger, der skal bruges under skelforretningen til at belyse skelspørgsmålet.

5. Indkaldelse

Regler for indkaldelse, herunder varsel er ikke fastlagt ved lov, men findes alene i skelforretningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelsens § 2 fastlægger, at parterne skal indkaldes til skelforretningen med 14 dages varsel og på en sådan måde, at landinspektøren kan bevise, at parterne har modtaget indkaldelsen inden for varslingsperioden. Skelforret-

ningsvejledningens afsnit 3 giver oplysninger om, hvordan landinspektøren kan sikre sig bevis for, at indkaldelsen er modtaget rettidigt og i øvrigt håndterer sager, hvor den ene part nægter at modtage indkaldelsen. Vejledningen angiver, at indkaldelsen *”for eksempel”* kan sendes som rekommanderet brev. Nægter en part at modtage indkaldelsen, må landinspektøren anvende en stævningsmand.

I en tid med stadig øgede krav til digital kommunikation synes vejledningens eksempel at være forældet eller i hvert fald mangelfuld, idet der ikke er angivet digitale alternativer. Det kan desuden ses som betænkeligt, at der i vejledningen alene fokuseres på, hvordan indvarslingen tvinges igennem overfor modvillige parter frem for at komme med anbefalinger til en positiv kontakt med parterne med henblik på fastlæggelse af ønsket kommunikationsform og mødetid.

En mere grundlæggende mangel er placeringen af varslingsregler i en bekendtgørelse. Varslingen af parterne er en væsentlig regel for borgerne og processen, hvormed det ville være rimeligt at fastlægge den ved lov.

I udstykningsloven af 1949³⁰, hvor skelsætningsforretningerne blev indført, var varslet på kun 1 uge. Det blev ændret til 14 dage med ændringslov i 1971.³¹ 14 dage har været gældende siden. Af lovforslagets bemærkninger³² fremgår det, at varslet blev forlænget, da det havde vist sig, at *”denne frist i visse tilfælde var for kort”*. Der er ikke fundet sager om dette forhold i matrikelmyndighedens arkiv. En forlængelse på en uge synes dog ikke at være en væsentlig forlængelse af procestiden.

6. Informationer for skelforretningen

Af skelforretningsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, fremgår det, at landinspektøren senest ved indkaldelsen skal *”oplyse parterne om, at hegnsynsmænd kan deltage i forretningen, hvis en af parterne anmoder om det”*. Denne information er i de gældende regler det eneste krav til indkaldelsens indhold.

Skelforretningsvejledningens afsnit 3 indeholder desuden flere supplerende forhold landinspektøren ”bør” informere om. Som sådan er vejledningen ikke en fortolkning af reglerne, men en udbygning. Som tidligere nævnt ”bør” landinspektøren i indkaldelsen give parterne mulighed

for at foreslå landinspektøren at indkalde andre til belysning af skelspørgsmålet. Landinspektøren ”bør” oplyse, hvem der er indkaldt både af parter og tredjeparter. Endvidere ”bør” landinspektøren i indkaldelsen forklare om muligheden for at give andre fuldmagt til at deltage på egne vegne. Som nævnt anbefales det i skelforretningsvejledningens afsnit 4.2, at inden forberedende målinger i marken, *”er det imidlertid hensigtsmæssigt, at landinspektøren underretter parterne samtidigt og på samme måde om undersøgelserne eller opmålingerne og deres formål.”* Denne information behøver ikke gives i indkaldelsen, men den hører med blandt de informationer, parterne bør modtage. Det må indirekte forudsættes, at indkaldelsen også indeholder basisinformationer om tid og sted. Mere retningsdanne er det, at vejledningen giver eksempler på såvel en indkaldelse som en fuldmagt.

Vejledningens eksempel på en indkaldelse er kortfattet. Udover de informationer, der ”skal” og ”bør” være med, oplyses det, hvem der har rekvireret skelforretningen, hvilken skellinje der skal fastlægges, skelforretningens dato, tidspunkt og mødested samt *”Kort, skøde, deklarationer eller andre dokumenter, der indeholder oplysninger af betydning for skelforholdene, bedes tilsendt mig i god tid før mødet.”* I forlængelse af ovenstående giver informationerne desuden det indtryk, at der ikke indbydes andre end dem, der er og bliver indkaldt af landinspektøren.

Bemærkningen med opfordringen af parterne til at sende kort, skøder, deklarationer og andre relevante dokumenter synes umiddelbart at hænge dårlig sammen med, at det hører under landinspektørens ansvar for sagens oplysning at kontrollere tingbogen for relevante dokumenter. Dermed er parternes fremsendelse af skøder og deklarationer irrelevant, medmindre der specifikt er tale om dokumenter, der ikke fremgår af tingbogen. Omvendt synes det temmelig upræcist, at parterne kan indsende *”dokumenter, der indeholder oplysninger af betydning for skelforholdene”*, idet parterne ikke får oplyst, hvilke forhold der spiller ind på fastlæggelse af skellet. Parterne skal selv forudgående kunne regne ud, at der findes hævdsregler, hvordan disse hævdsregler er i Danmark, og hvilke dokumenter der kan belyse hævde. Der er ingen hjælp

at hente i skelforretningsreglerne, hvor de materielle regler ikke er beskrevet. Samtidig er det ikke et krav, at parterne skal opfordres til at fremsende beviser, hvilket kan være betænkeligt i relation til landinspektørens ansvar for sagens oplysning. Indkaldelsen er naturligvis blot et eksempel, og landinspektøren kan vælge at give flere eller færre oplysninger til parterne. Ud over skelforretningsbekendtgørelsen lægges der ikke op til, at der vedlægges andre bilag ved indkaldelsen.

Med kun ét krav til oplysning af parterne før skelforretningen (hegnsynsmænd), synes reglerne helt åbenbart at være utilstrækkelige i forhold til at understøtte parternes forberedelser. Vejledningens anbefalinger synes (om end utilstrækkeligt) alene at understøtte landinspektørens oplysning af sagen, ikke parternes forberedelser.

Buhl³³ vurderer desuden, at landinspektøren har en pligt til at gøre parterne opmærksom på muligheden for retshjælpsdækningen. Hvis manglende oplysninger herom medfører, at parterne mister muligheden for retshjælpsdækning, er det hans vurdering, at det ikke kan udelukkes, at landinspektøren fortaber den del af sit honorar, der kunne være dækket. Buhl vurderer, at for at imødegå forsikringssekskabernes krav bør landinspektøren ”*allerede ved påbegyndelsen af sager*” oplyse reglerne over for parterne, således at de har mulighed for at lade sig bistå af en advokat under forløbet. Kravet om advokat fremgår af standardbetingelserne i forsikringer.

Ramhøj giver som supplement en række anbefalinger til, hvad parterne bør informeres om før skelforretningen. I indkaldelsen anbefaler han, at der anføres oplysninger om: omkostningerne ved skelforretningen, hæftelse for og fordeling af omkostningerne og mulighederne for at få omkostningerne godtgjort.³⁴ Disse relevante anbefalinger er baseret på det argument, at de omtalte informationer er vanskeligt tilgængelige og derfor ikke egnede til at blive præsenteret alene i mundtlig form på åstedsmødet. Ramhøj anbefaler desuden, at parterne får en ”*fyldstgørende beskrivelse af skelforretningens forløb, om parternes rettigheder og de (økonomiske) konsekvenser, sagen kan få.*”³⁵

Som nævnt anlægger Ramhøj den betragtning, at skønt det ikke er påkrævet, ”*kan det både være*

rimeligt og hensigtsmæssigt” at give rekvirentens modpart(er) besked om rekvisitionen. Ramhøj anbefaler i den forbindelse, at parterne modtager oplysninger om:

- At landinspektøren er uvildig.
- At parterne vil få oplysninger om skelforretningens forløb ved forretningens start.
- At landinspektøren muligvis vil foretage forberedende arbejde i marken.
- At parterne opfordres til at fremsende eventuelle beviser og oplysninger om personer, det er relevant at indkalde til forretningen.
- At parterne opfordres til at give oplysning om bejlelige datoer for skelforretningen.

Ramhøjs anbefalinger er alle særdeles relevante. Særlig bemærkes, at Ramhøj lægger vægt på, at parterne også modtager information om den processuelle ret ved skelforretninger. Regler, der ikke fremgår af den skelforretningsbekendtgørelse, som gennem eksemplet i skelforretningsvejledningen anbefales fremsendt. Men det virker uhensigtsmæssigt, at alle landinspektører skal udarbejde det samme kommunikationsmateriale. Det ville være oplagt, om skelforretningsvejledningens eksempel i tilstrækkelig grad var anvendeligt. Men dette ses ikke at være tilfældet.

7. Konklusion

Domstolene har anlagt en ordret tolkning af udstykningslovens § 38, der medfører, at reglen i praksis alene bliver en indskrænkning af grundejeres adgang til domstolene. Særlig hvor en strid ikke alene kan afgøres ved en skelforretning, synes reglerne og deres tolkning derfor at kunne bidrage til øget procestid og omkostninger for parterne. Landinspektøren er omvendt ikke forpligtet til at udføre skelforretninger. Rekvisitionen har formentlig retsvirkning både i forhold til en modparts eventuelle ønske om rekvisition og i forhold til afbrydelse af hævde, betydningen er dog tvetydig.

Landinspektøren er først forpligtet til at informere rekvirentens modpart om skelforretningen, når der indkaldes til skelforretning. Men det synes ikke at være hensigtsmæssigt, at skelforretningsvejledningen ikke opfordrer landinspektøren til så vidt muligt at kontakte parterne med henblik på blandt andet fastlæggelse af ønsket kommunika-

tionsform og mødetid. Reglerne indeholder kun det krav til oplysning af parterne før skelforretningen, at der på ønske fra parterne kan inviteres hegnsynsmænd. Vejledningens anbefalinger til oplysninger fra parterne synes alene at understøtte landinspektørens oplysning af sagen. Krav og anbefalinger virker dermed ikke tilstrækkelige til at understøtte parternes forberedelser. Således er det især problematisk, at parterne ikke har krav på før skelforretningen at få oplysninger om materiel og processuel ret eller oplysninger om skelforretningens økonomi. Dertil kommer, at det synes utilstrækkeligt, at reglerne om indkaldelsesvarsel er placeret i en bekendtgørelse frem for en lov.

Noter

- ¹ Artiklen er skrevet som led i et ph.d.-projekt om skelforretningsprocessen. Projektet er finansieret af Geodatastyrelsen med støtte fra Forsknings- og Innovationsstyrelsen.
- ² Lovbekendtgørelse nr. 1213 af 7. oktober 2013 om udstykning og anden registrering i matriklen.
- ³ Betænkning afgivet af Det af Landbrugsministeriet under 25. Marts 1946 nedsatte Udvalg angående Revision af Lovreglerne om Opretholdelse og Drift af Jordbrug 1948, s. 49, Til § 36.
- ⁴ Lovforslag nr. L8, Folketinget 1989-90. Fremsat den 4. oktober 1989 af boligministeren. Forslag til Lov om udstykning og anden registrering i matriklen. Bemærkninger til lovforslaget.
- ⁵ Lovbekendtgørelse nr. 59 af 19. januar 2007 om hegn som ændret ved lov nr. 484 af 17. juni 2008 og lov nr. 1336 af 19. december 2008.
- ⁶ Vejledning nr. 61 af 12. juni 2003 om skelforretninger.
- ⁷ Matrikeldirektoratet, januar 1987, Revision af udstykningsloven. Redegørelse nr. 3 om revision af udstykningsloven. Berigtigelser, skelsætning, private veje, s. 74-75.
- ⁸ Ikke-offentliggjort brev af 25. juli 1967 fra Matrikeldirektoratet, Landbrugsministeriet, til landinspektør i sagen j.nr. U.J.1967/3528.
- ⁹ Bekendtgørelse nr. 1084 af 17. september 2010 om skelforretninger.
- ¹⁰ Skønt der er relativt få gadejordsarealer i Danmark (ifølge udtræk fra matrikelregistret cirka 8.000), så er arealerne typisk beliggende i ældre landsbykerner med ringe eller ingen mål; og den diffuse ejendomsret til arealer gør dem samtidig formentlig lettere til genstand for anden mands råden, end tilfældet er for andre ejendomme. Dermed er problemet sandsynligvis langt større end antallet af gadejordsarealer i Danmark umiddelbart skulle give anledning til at tro, hvilket den relativt store administrative praksis dokumenteret i matrikelmyndighedens videnskartotek forud for udstykningsreformen i 1991 også kan tages som udtryk for.
- ¹¹ Ikke-offentliggjort brev af 7. oktober 2012 fra Kort- og Matrikelstyrelsen som svar på en grundejers klage over en ejendomsberigtigelse i sagen j.nr. U2011/60406.
- ¹² Ikke-offentliggjort telefonnotat fra samtale mellem Kort- og Matrikelstyrelsen og landinspektør den 27. august 2003 i sagen j.nr. U2003/7604.
- ¹³ Mary Fyrst Carlsen, Orientering fra Matrikeldirektoratet, Om skelsætningssager, Landinspektøren Tidsskrift for Opmålings og Matrikelvæsen, 32. bind, Den danske Landinspektørforening, 1984, s. 143-145.
- ¹⁴ Lovbekendtgørelse nr. 680 af 17. juni 2013 om landinspektørvirksomhed.
- ¹⁵ Lars Ramhøj, Matrikulær Sagsudarbejdelse 4, Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet, 1999, s. 185.
- ¹⁶ Lars Ramhøj, Hvor ligger skellet? 1. udgave, Gad Jura, Thomson Information A/S, 1998, s. 193.
- ¹⁷ Bernhard Gomard og Michael Kistrup, Civilprocessen, 7. udgave, Karnov Group Denmark A/S, 2013, s. 258.
- ¹⁸ Kong Christian Den Femtis Danske Lov, Lov af 15. april 1683.
- ¹⁹ Bo von Eyben, Peter Mortensen og Peter Pagh, Fast ejendom Rådighed og regulering, 2. udgave, Forlaget Thomsen, Gad Jura, 2003, s. 250 her særlig note 71.
- ²⁰ Eksempelvis W.E. von Eyben, Fast ejendoms regulering, 3. omarbejdede udgave, Juristforbundets Forlag København 1971, s. 637.
- ²¹ Knud Illum, Dansk Tingsret, 2. udgave, Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck, 1966, s. 316.
- ²² Lars Buhl, Landinspektørloven med kommentarer, udgivet i samarbejde mellem Geodatastyrelsen og Praktiserende Landinspektørs Forening, 2013, s. 24.
- ²³ Lars Buhl, Landinspektørloven med kommentarer, udgivet i samarbejde mellem Geodatastyrelsen og Praktiserende Landinspektørs Forening, 2013, s. 48.
- ²⁴ Lars Buhl Landinspektørloven med kommentarer, udgivet i samarbejde mellem Geodatastyrelsen og Praktiserende Landinspektørs Forening, 2013, s. 49.
- ²⁵ Mary Fyrst Carlsen, Orientering fra Matrikeldirektoratet, Om skelsætningssager, Landinspektøren Tidsskrift for Opmålings og Matrikelvæsen, 32. bind, Den danske Landinspektørforening, 1984, s. 143-145.
- ²⁶ Kendelse af 26. august 1996 i Landinspektørnævnets Sag 166, offentliggjort i Landinspektørens Meddelelsesblad – De blå sider 1996, Den danske Landinspektørforening, s. 37.
- ²⁷ Lars Ramhøj, Matrikulær Sagsudarbejdelse 4, Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet, 1999, s. 186.
- ²⁸ Lars Ramhøj, Hvor ligger skellet? 1. udgave, Gad Jura, Thomson Information A/S, 1998, s. 197-198.
- ²⁹ Mary Fyrst Carlsen, Orientering fra Matrikeldirektoratet, Om skelsætningssager, Landinspektøren Tidsskrift for Opmålings og Matrikelvæsen, 32. bind, Den danske Landinspektørforening, 1984, s. 143-145.

- ³⁰ Lov nr. 290 af 31. marts 1949 om udstykning og sammenlægning m. m. af faste ejendomme (historisk).
- ³¹ Lov nr. 180 af 28. april 1971 om ændring af lov om udstykning og sammenlægning m.m. af faste ejendomme og lov om afgift for ekspedition af udstykningsager, § 1, punkt 17 (historisk).
- ³² Forslag til Lov om ændring af lov om udstykning og sammenlægning m.m. af faste ejendomme og lov om afgift for ekspedition af udstykningsager (lov nr. 180 af 28. april 1971).
- ³³ Lars Buhl, Retshjælpsforsikring ved skelsætningsforretninger – en vigtig ankenævnskendelse, *Landinspektøren tidsskrift for kortlægning og arealforvaltning*, 34. bind, Den danske Landinspektørforening, 1989, s. 535-537.
- ³⁴ Lars Ramhøj, *Hvor ligger skellet?* 1. udgave, Gad Jura, Thomson Information A/S, 1998, s. 199.
- ³⁵ Lars Ramhøj, *Matrikulær Sagsudarbejdelse 4*, Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet, 1999, s. 189-190.
- ³⁶ Lars Ramhøj, *Matrikulær Sagsudarbejdelse 4*, Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet, 1999, s. 185-186.