



Energivej 34
2750 Ballerup
+45 7733 2222
www.le34.dk

Carsten Flyger Jørgensen
D
+45 3080 6355 M
cfj@le34.dk

25-04-2024

Projekt: 2306971
Dokument: D24-339133

Erklæring om skelforretning vedr. skellet imellem matr.nr. 21dg Vallensbæk By, Vallensbæk og 21gr Vallensbæk By, Vallensbæk jf. lovbekendtgørelse nr. 53 af 17. januar 2024 om udstykning og anden registrering i matriklen.

I medfør af Lov om udstykning og anden registrering i matriklen, LBK 53 af 17.01.2024, § 35 og bekendtgørelse om skelforretninger af 9. april 2019 § 4, stk. 2 afholdt undertegnede landinspektør skelforretning om skellet mellem ejendommene matr. nr. 21dg Vallensbæk By, Vallensbæk og 21gr Vallensbæk By, Vallensbæk d. 19. marts 2024 kl. 13:00.

Til skelforretningen var indkaldt ejerne af de to ejendomme og deres advokater. Advokat Jeppe Ravn Hattens Jensen, Advokatfirmaet Ret & Raad, for rekvirenten. Advokatfuldmægtig Bjarke Jensen, advokatfirmaet Ternstrøm I/S, for modparten.

I skelforretningen deltog foruden de indkaldte advokater,

- Rekvirenten, Pia Andersson Rubin-Grøn (matr.nr. 21dg)
 - Daniel Rubin Grøn (Rekvirentens mand)
 - Jens Anderson-Grøn (rekvirentens bror)
 - Lene Lundberg, Nabo (Hyrdeengen 365, der har boet i ejendommen siden 1975)
- Modparten, Grundejerforeningen Hyrdeengen, ved
 - Hans Ole Bøgeholdt Jensen (Hyrdeengen 279)
 - Jan Jensen (Hyrdeengen 85)
 - Jakob Petersen (Hyrdeengen 27)
 - Iwan og Hanne Jarlhelt (Hyrdeengen 129)
 - Grete Birch (Hyrdeengen 347)
- Mads Skougård, Tidligere gartner (2009 – 2020)
- Landinspektør Christian Peter Hansen, LE34, som sekretær samt
- Undertegnede, landinspektør Carsten Flyger Jørgensen, LE34, der ledte mødet.

Mødets indledning.

Jeg indledte mødet ved skellet med kort at opridse baggrunden for skelforretningen:

Baggrunden for skelforretningen er en tvist om skellet mellem på den ene side matr.nr. 21dg Vallensbæk By, Vallensbæk og på den anden side matr.nr. 21gr Vallensbæk By, Vallensbæk. Hvor Rekvirenten (Pia Rubin-Grøn)

mener at have vundet hævde til græs- og buskareal syd for gavlen, og hvor modparten (Grundejerforeningen) er uenige i dette. Rekvisition vedlagt som bilag A

Ingen af parterne har anmodet om deltagelse af hegnsynsmænd ved skelforretningen.

Herefter konstaterede jeg, at indkaldelsen er udsendt med mindst 14 dages varsel, at jeg ikke tidligere har taget stilling til det pågældende skel, og at jeg var af den opfattelse, at jeg ikke var inhabil i forhold til §5 i Landinspektørloven i forhold til at forestå skelforretningen.

Advokatfuldmægtig Bjarke Jensen har i mail af 31. oktober 2023 gjort opmærksom på, at Partner hos LE34, Rune Wøhlk august 2021 har bistået rekvirenten, mens hun var i bestyrelsen for grundejerforeningen i en sag mellem grundejerforeningen og kommunen, hvor han bl.a. har skrevet følgende til rekvirenten: "Hvis du nogensinde får brug for lidt rådgivning fra en landinspektør så skylder jeg dig en tjeneste." I den forbindelse blev jeg bedt om at tage stilling til min habilitet.

Geodatastyrelsen har været forelagt spørgsmålet og deres afgørelse var, at Rune Wøhlk ikke ville være inhabil i sagen, hvorved det følger, at jeg heller ikke er inhabil i sagen. Ingen af parterne har valgt at anke Geodatastyrelsens afgørelse. Direkte adspurgt erklærede parterne sig enige i, at jeg ikke var inhabil, således at skelforretningen kunne afholdes.

Jeg orienterede kort om reglerne for afholdelse af skelforretning og mulighederne for at få fordelt omkostningerne og herunder mulighed for retshjælpsdækning og tilsvarende regler for fri proces, idet jeg henviste til min skriftlige orientering herom i indkaldelsen til forretningen.

Forundersøgelse:

Registrerede målinger:

Jeg har undersøgt matriklens oplysninger vedr. skellet. Ud fra de historiske matrikelkort ses det, at skellet mellem ejendommene er fremkommet i 1975 (U1975-0020), og at det ikke er blevet ændret siden.

Tingbogen

Jeg har undersøgt de på ejendommene tinglyste servitutter.

Der er ingen af servitutterne på ejendommene der har betydning for skelfastlæggelsen.

Situationsplan

Jeg har foretaget en opmåling af det omhandlende område. Der er i den forbindelse fundet skelrør i alle fire hjørner af rekvirentens ejendom. Skellet i det nordøstlige hjørne lå frit fremme, hvor imod der skulle graves lidt for at finde de øvrige skelrør – specielt de to vestlige skelrør. Derudover er der målt yderligere 2 skelrør ind i området, og jeg har konstrueret og transformeret målebladet fra 1975 på plads.

Indpasningen er på under 2 cm, hvilket må siges at være noget bedre end, hvad man normalt kan forvente i et område som dette. Dvs. at skelrøret står i overensstemmelse med det registrerede skel.

Skellet er beliggende 10 cm fra gavlen på rækkehuset og der ligger et græsareal på mellem 1 og 1,5 meter i bredden op til, hvorefter der kommer en skråning med beplantning af både buske, krat og hæk, inden der igen kommer et bælte med græs på toppen af skråningen. Der henvises i den forbindelse til forundersøgelsesplanen, bilag B

Flyfoto

Jeg har indhentet en samling af flyfoto for ejendommene fra det kongelige bibliotek fra perioden 1973 og frem.

Flyfoto:

1973: Området er endnu ikke bebygget.

1976: Området er bebygget. Man kan se, at der er sat hegn / plankeværk op mellem ejendommene. Der er også sat plankeværk op i endegavlene på nær for omhandlende ejendom og Hyrdeengen 361. Det er ikke muligt at se, om der i stedet er bevoksning.

1978: Man kan igen genfinde plankeværk mellem ejendommene.

1983: Her ses tydeligt at der er kommet bevoksning op på skråningen syd for omhandlende ejendom. Der er fortsat ikke et hegn i det registrerede skel mod syd.

1991 og 1997: Forholdene viser overordnet set det samme som i 1983

Ortofoto

Jeg har også gennemgået ortofoto fra 2001 og frem til i dag, og det viser ligeledes de samme forhold som de senere flyfoto viser.

Parternes påstande

Rekvirent:

Advokat Jeppe Ravn Hattens Jensen forklarer, at rekvirentens påstand er, at hun har vundet hævde til et areal syd for gavlen som indbefatter græspælearealet langs gavlen samt skråningsarealet med bevoksning. Han påpeger, at græsarealet ovenfor skråningen fortsat er Grundejerforeningens ejendom.

Modpart:

Advokatfuldmægtig Bjarke Jensen forklarer, at det er Grundejerforeningens påstand, at det registrerede, matrikulære skel fortsat danner det ejendomsretlige skel.

Parternes synspunkter.

Rekvirent:

Advokat Jeppe Ravn Hattens Jensen forklarer, at Pia og hendes familie har boet i boligen fra den blev færdigbygget og til i dag.

Huset var oprindeligt et prøvehus, som er blevet designet en smule bedre end de øvrige huse. Bl.a. var der adgang langs gavlen, som de øvrige huse ikke havde.

Det har altid være Pia og hendes forældre og mormor som har vedligeholdt græsplænen og bedene på skråningen. Grundejerforeningen har ikke vedligeholdt hverken bedene eller græsplænen.

På baggrund af spørgsmål fra Landinspektør Carsten Jørgensen blev det oplyst, at:

- bedene er blevet plantet af den tidligere udvikler, Johan Christensen og Søn A/S.
- det er fortsat de samme planter, som står på skråningsarealet i dag, dog har Pia og familien suppleret op med nye roser et par steder.
- Hverken Pia eller hendes far havde været klar over, at det ikke var deres egen ejendom de brugte.

Naboen, Lene Lundberg (Hyrdeengen 365) forklarer, at hun har boet som nabo til Pia og familien siden 1975. Hun ville oprindeligt have købt deres hus, da hun synes det var rart med græsstien langs gavlen, men da hun bød på huset fik hun oplyst, at huset allerede var solgt.

Modpart:

Advokatfuldmægtig Bjarke Jensen forklarer, at det omhandlende areal altid har været et fællesareal. Der er en deklaration som fastlægger, at arealet skal bruges som et grønt areal. Det, at rekvirenten har slået græs på arealet gør ikke, at hun har vundet hævde til arealet. Arealet er et grundejerforeningsareal, og hun har ligesom alle øvrige medlemmer af grundejerforeningen lov til at vedligeholde og benytte arealet. Arealet har fra grundejerforeningens side været vedligeholdt, hvilket de fremlagte bilag også viser, og som den tidligere gartner ligeledes vil verificere.

Mads Skougård, tidligere gartner (2009 – 2020).

Han oplyser, at han vedligeholdt skråningsarealet ligesom han i starten slog græsset langs gavlen. Han var nødt til at bruge en anden plæneklipper end for de øvrige arealer, da han skulle kunne trække den ned igennem skråningsarealet. Det fortsatte han med at gøre indtil den gamle formand, Michael, oplyste ham om, at Pia (rekvirenten) selv ville slå arealet.

Hans Ole Bøgeholdt Jensen:

Forklarer at prøvehusene ikke fik sat planværk op omkring sig som øvrige huse fik det. Han ejer selv et gavlhus, og har aldrig været i tvivl om, at det er grundejerforeningsareal, som ligger op langs gavlene på gavlhusene. For 13 år siden var bevoksningen betydeligt højere langs gavlene, hvilket grundejerforeningen sørgede for at trimme.

Forligsdrøftelser:

Landinspektør Carsten F Jørgensen redegør:

Efter en kort opsummering af mine udførte forundersøgelser, parternes synspunkter og de af vidnernes frembragte forklaringer, blev det hurtigt fastslået, at det ikke var muligt at indgå forlig mellem parterne, hverken vedr. skellets placering eller omkostningerne.

Kendelsen, landinspektørens afgørelse og begrundelse

Landinspektør Carsten F Jørgensen redegør:

Da der ikke kan indgås forlig om skellets placering, afsiges kendelse på baggrund af den til sagen foretagne forundersøgelse samt de under skelforretningen fremlagte synspunkter og forklaringer.

Det er min vurdering heraf, at der er vundet hævde på en del omhandlede areal, men ikke i en udstrækning som rekvirenten har påstået.

Det er efter min opfattelse ikke at godtgjort, at hverken de nuværende eller tidligere ejere af Hyrdeengen 363 igennem årene har udøvet en ejers råden over skråningsarealet, der har fortrængt den retmæssige ejers råden, som efter de foreliggende oplysninger i væsentligt omfang har antaget busk og hæk areal på et skråningsareal. Det virker efter det oplyste sandsynligt, at busk- og hækarealet er blevet vedligeholdt af begge parter, ligesom der er enighed om, at det er den tidligere udvikler, der har beplantet arealet, hvorved der ikke kan vindes hævde over arealet.

Men fra skråningsbund og indtil gavlen, har der siden købet af Hyrdeengen 363 været et græsplæneareal, der både i dag og på de fremlagte familie billeder fremstår som et areal, der hører under Hyrdeengen 363. Hyrdeengen 363 adskiller sig væsentligt fra de øvrige rækkehus ved, at der aldrig er blevet sat et plankeværk i forlængelse af gavlen. Og forklaringen om, at Hyrdeengen 363 har været solgt som en prøvehus, der skulle være særlig attraktiv for alle købere, gør, at ejendommen har fremstået anderledes end øvrige boliger både indvendigt men også udvendigt med stien langs gavlen.

Konklusionen er derfor, at ejeren af matr.nr. 21dg Vallensbæk By, Vallensbæk har vundet hævde ud til skråningsbund. Skellet blev herefter afmærket i overensstemmelse med ovenstående, og parterne blev afslutningsvis oplyst om, at redegørelse med tilhørende måleblad (bilag C) sammen med en opgørelse af omkostningerne ved skelforretningen vil blive fremsendt for at give parterne grundlag for at afgøre, om de vil anlægge retssag (frist 8 uger) eller indbringe

omkostningsspørgsmålet for Hegnsynet (frist 8 uger). Fristen regnes fra den dag, parterne har modtaget nærværende erklæring.

Sagens omkostninger

Ingen af parterne har dokumenteret udgifter til sagens oplysning, som de ønskede medtaget under skelforretningens omkostninger. Der henvises til faktura 285294 med opgørelse af sagens omkostninger, herunder til sagens registrering i matriklen ved Geodatastyrelsen:

Faktura

Honoraropgørelse inkl. udlæg, Landinspektørfirmaet LE34 A/S	91.361,70 kr.
Moms 25 procent	22.840,43 kr.
I alt	<u>114.202,13 kr.</u>

Bilag:

- A. Rekvisition
- B. Forundersøgelsesplan
- C. Måleblad og skematisk redegørelse