

Naboret



Casper Müller Svendsen, 20136160
Charlotte Müller Svendsen, 20136159

Vejleder: Carsten Munk-Hansen

Titelblad

Uddannelsessted: Aalborg Universitet- Juridisk Institut
Vejleder: Carsten Munk Hansen
Projektart: Kandidatspeciale
Retsområde: Fast ejendom

Emne: Naboret
Engelsk titel: Law relating to adjoining properties

Afleveringsdato: 17. maj 2018
Sideantal: 72
Anslag i alt: 167.535

Udarbejdet af: Casper Müller Svendsen & Charlotte Müller Svendsen
Studienummer: 20136160 & 20136159

Indholdsfortegnelse

KAPITEL 1 - INTRODUKTION	3
1.1 INDLEDNING	3
1.2 EMNE	4
1.2.1 <i>Problemformulering</i>	4
1.3 AFGRÆNSNING AF EMNET	4
1.4 METODE	5
KAPITEL 2 – NABORETTENS HOVEDINDHOLD	7
2.1 EN BESKRIVELSE AF NABORETTEN	7
2.2 NABO	8
2.2.1 <i>Den beskyttede nabo</i>	8
2.2.2 <i>Den begrænsede nabo</i>	9
2.3 GENER	9
2.3.1 <i>Vedvarende ulemper</i>	10
2.3.2 <i>Enkeltstående ulemper</i>	10
2.4 TÅLEGRÆNSEN	10
2.5 SANKTIONER	14
2.5.1 <i>Forbud</i>	14
2.5.2 <i>Afhjælpning</i>	14
2.5.3 <i>Erstatning</i>	15
2.6 FORÆLDELSE	16
2.7 PASSIVITET	16
KAPITEL 3 - SKYGGEGENER	18
3.1 ULEMPER DER SKULLE TÅLES	18
3.2 ULEMPER DER IKKE SKULLE TÅLES	25
3.2.1 <i>Forbud</i>	25
3.2.2 <i>Afhjælpning</i>	29
3.3 EN BEDØMMELSE AF TÅLEGRÆNSEN	41
KAPITEL 4 - GENSKINSGENER	46
4.1 GENSKINSGENER DER IKKE SKULLE TÅLES	46
4.1.1 <i>Forbud</i>	46
4.1.2 <i>Afhjælpning</i>	49
4.2 ULEMPER DER SKULLE TÅLES	52
4.3 EN BEDØMMELSE AF TÅLEGRÆNSEN	54
KAPITEL 5 - UDSIGTSGENER	57
5.1 UDSIGTSGENER DER SKULLE TÅLES	57
5.2 UDSIGTSGENER DER IKKE SKULLE TÅLES	60
5.3 EN BEDØMMELSE AF TÅLEGRÆNSEN	61
KAPITEL 6 - KONKLUSION	64
ABSTRACT	69
LITTERATURLISTE	71
RETSPRAKSIS	72

Kapitel 1

Introduktion

1.1 Indledning

En nabo agerer ofte uden at tænke på indvirkningen for de omkringliggende ejendomme. Det er derfor ikke ualmindeligt, at der opstår uenigheder. Der er som udgangspunkt en fri råderet for ejeren af en fast ejendom, så længe ejeren agerer inden for ejendommens grænser. En ejers råden, indenfor ejendommens areal, kan dog føre til gener af forskelligt art for de omkringliggende naboejendomme. Disse naboretlige gener reguleres af naboretten. Den angår som udgangspunkt retsforholdet mellem ejere af fast ejendom. Det grundlæggende synspunkt er *”at en ejer ikke må råde over sin ejendom på en sådan måde, der uretmæssigt begrænser andre ejers råden over deres ejendom”*.¹ Naboretten er således et udtryk for, at udnyttelsen af ejendomsretten over en fast ejendom, må ske med respekt for andres frie råderet over deres faste ejendom.

De naboretlige grundsætninger udspringer fra romerretten, men fik særligt betydning i takt med 1800-tallets industrialisering og voksende befolkningstæthed. Dette øgede risikoen for, at aktiviteter på en ejendom ville påføre ulemper for brugen af andre omkringliggende ejendomme.²

Naboretten er et ulovreguleret område. De naboretlige grundsætninger er udviklet gennem retspraksis. Af den grund anses de naboretlige grundsætninger for baggrundsret. Disse grundsætninger kan personer påberåbe sig, når ingen anden retlig regulering kan danne grundlag for erstatningsansvar, forbud eller påbud. Den manglende lovregulering har ført til, at forholdene er blevet reguleret ud fra privatretlige principper. Disse er udviklet af domstolene ud fra retssager mellem private. Den offentligretlige regulering i form af plan-, miljø- og byggelovgivning etc. er blevet mere omfattende og detaljeret. De naboretlige regler har derved mistet noget af sin betydning, på det offentligretlige område. Naboretten har dog stadig en stor betydning på det privatretlige område, særligt når det omhandler gener fra privat boligbebyggelse mod privat boligbebyggelse.³

Naboretten har til formål at beskytte ejere af fast ejendom mod uretmæssige hindringer eller gener, som begrænser vedkommendes råden over sin ejendom. Ved overtrædelse af de naboretlige regler, er retsvirkningen ofte en begrænsning eller hindring af den fortsatte brug over den faste ejendom. Dette

¹ Jf. Von-Eyben, Mortensen & Pagh 2003, s. 154.

² Jf. Von-Eyben, Mortensen & Pagh 2003, s. 213 & Munk-Hansen 2015, s. 14.

³ Jf. Bo-Madsen, M. Fogt... & Steensgaard 2016, s. 397.

vurderes blandt andet ud fra ulempens karakter. De naboretlige krænkelse, ulemper og skader kan endvidere medføre erstatning i forbindelse med påbud om at ophøre med den krænkende aktivitet.

På trods af de retspraksisskabte naboretlige regler, som regulerer retstilstanden mellem naboer, er gener i naboforhold til stadighed et område, der giver anledning til tvister. Særligt igennem de senere år, er der blevet afsagt flere domme omhandlende naboretlige tvister. Det ses blandt andet i form af en højesteretsdom angående genskinsgener fra et sortglaseret tegltag, samt et omfangsrigt antal domme omkring skyggegener. Da naboretten ikke er lovreguleret, og der ikke er megen skrevet teori omkring tålegrænsen, vil specialets yderst interessante formål være at undersøge den naboretlige tålegrænse i privat boligbebyggelse.

1.2 Emne

Dette speciales emne er naboret i privat boligbebyggelse. Undersøgelsen bygger navnlig på den beskyttede nabos retsstilling, i anledning af naboretlige gener fra en ulempeforvoldende nabo. Ud fra retspraksis undersøges, hvor megen gene man som nabo skal tåle. Herunder hvilke faktorer domstolene tillægger vægt, når tålegrænsen henholdsvis er nået og genen ikke skal tåles, eller tålegrænsen ikke er nået og genen skal tåles.

1.2.1 Problemformulering

En undersøgelse af den naboretlige tålegrænse i privat boligbebyggelse

1.3 Afgrænsning af emnet

Specialet omhandler udelukkende gener, som hidrører fra privat boligbebyggelse og rammer naboejendomme i privat boligbebyggelse. Dette indebærer en afgrænsning overfor gener, som hidrører fra virksomheder, antennemaster, vindmøller, ubebyggede grunde og landbrugsejendomme. Specialet behandler hverken gener fra statslige-, kommunale- eller privatejede virksomheder. Afgrænsningen har til formål at centrere specialet omkring den dommerskabte naboret, herunder nabogener i privatboligbebyggelse. Dette bevirker endvidere en afgrænsning overfor offentligretlig- og miljøretlig regulering.

Dette speciales undersøgelse vil alene omhandle den ulovregulerede naboret, hvorfor hegnsløven, mark- og vejfredsloven, lokalplaner, kommunalplaner samt miljølovgivning falder udenfor specialets område. Specialet er endvidere afgrænset således, at servitutter, brugsrettigheder etc. ikke er omfattet af undersøgelsen.

Dommene, som behandles, strækker sig over en periode på 27 år og omhandler udelukkende gener fra træer og sortglaserede tegltag. De omhandlende domme udgør retstilstanden indenfor det

afgrænsede område igennem de seneste 27 år. Dommene er afgrænset i tid, af hensyn til specialets omfang, og ønsket om at belyse emnet dybdegående.

Hovedformålet med specialet er at undersøge den naboretlige tålegrænse, navnlig med fokus på den beskyttede nabo. For at give en fuldendt og dybdegående undersøgelse af tålegrænsen behandles også den begrænsede nabo i det omfang, det er formålstjenligt. Udgangspunktet for undersøgelsen er domstolenes bedømmelse af tålegrænsen. Herunder hvordan de anskuer naboretlige forhold, hvilke faktorer de bedømmer ud fra, hvor megen gene en nabo skal tåle fra omkringliggende naboejendomme, samt hvad der bliver udslagsgivende for resultatet. Det bevirker, at specialet ikke yderligere beskæftiger sig med erstatningsudmålingen, men blot sanktionereingen. Dette gøres for at underbygge undersøgelsen af, hvor megen gene en nabo med rimelighed skal tåle, samt hvilken retsstilling naboen har som følge af genen.

I specialets kapitel 2 er givet eksempler ud fra en række domme, som ikke behandles yderligere. Disse er anvendt for at understrege teoretikernes udsagn.

Litteraturens begreber indenfor vurderingen af den naboretlige tålegrænse, vil blot blive anvendt i det omfang undersøgelsen finder det naturligt og formålstjenligt. Dette begrundes med, at undersøgelsen bygger på selvstændige studier af den naboretlige tålegrænse, og dermed ikke har til formål, blot at bekræfte eller afkræfte teoriens antagelser. Litteraturens simplificering ved bedømmelsen af den naboretlige tålegrænse, er blot medtaget for at give et bredere perspektiv på den naboretlige regulering, samt for kort at belyse teoriens tanker bag naboretten.

1.4 Metode

Kandidatspecialet vil ved anvendelse af den retsdogmatiske metode beskrive, analysere, fortolke og systematisere gældende ret.⁴ Lovtekster, lovforarbejder og retspraksis er de primære retskilder ved anvendelse af den retsdogmatiske metode. Naboretten er ulovreguleret og skabt gennem domstolenes bedømmelse af retssager. Projektet er derfor udelukkende baseret på relevant retspraksis, og ikke lovgivning og forarbejder.

Omdrejningspunktet for specialets undersøgelse er retspraksis, som omhandler nabogener i privat boligbebyggelse. Ud fra en beskrivelse, analyse og fortolkning af retspraksis undersøges tålegrænsen i naboforhold, hvor generne hidrører fra private boligejendomme og berører private naboejendomme.

⁴ Jf. Blume 2014, s. 40 & Munk-Hansen 2014, s. 86.

For at simplificere tålegrænsen ved gener i privat boligbebyggelse, inddeles den omhandlende retspraksis i forskellige ulempe typer såsom skyggegener, udsigtsgener og genskinsgener. Dette gøres for at undersøge tålegrænsen for hver enkelt type gene. Domstolenes bedømmelse og vurdering af de enkelte naboretlige ulempe typer, sammenholdes for at undersøge om der kan udledes nogle fælles momenter, som domstolene benytter i bedømmelsen af generelle naboretlige forhold.

Specialets undersøgelse af den naboretlige tålegrænse bygger på både byrettens, landsrettens og højesterets bedømmelse af de pågældende sager. Specialet undersøger ikke blot den højeste instans' bedømmelse af de naboretlige sager, selvom den retskildemæssige værdi er højere i f.eks. en landsretsdom end i en byretsdom. Dette gøres fordi fokus ligger på bedømmelsen af tålegrænsen. For at give den mest dybdegående undersøgelse af bedømmelsen, og dermed tålegrænsen i den enkelte gene, vurderes bedømmelsen og resultatet fra alle instanser.

Foruden retspraksis vil relevant juridisk litteratur blive inddraget, til en omfangsrig belysning af emnet. Juridisk litteratur er ikke anerkendt som retskilde. Eftersom der ikke er anden retskilde end retspraksis, vil den juridiske litteratur blive inddraget til at belyse den generelle forståelse af naboretten.

Kapitel 2

Naborettens hovedindhold

2.1 En beskrivelse af naboretten

Naboretten er bygget op omkring tanken om at ”alle skal være her”. Hvilket betyder at de naboretlige grundsætninger omhandler modsatrettede hensyn. På den ene side hensynet til den ulempeforvoldende nabos handlefrihed, og på den anden side hensynet til den forulempede nabos mulighed for at råde over sin ejendom, uden at blive begrænset af udefrakommende gener. Af den grund foretager domstolene en interesseafvejning for så vidt muligt at imødekomme begge parter hensyn. Naboretten regulerer, som udgangspunkt retsforholdet mellem ejere af fast ejendom. Hermed sidestilles alle brugere af den faste ejendom. Det være sig brugere, lejere, forpagtere etc. Den naboretlige regulering er med til at sætte visse grænser, for den frie råden over den faste ejendom. Naboretten regulerer naboforhold således, at ingen ejer råder over sin ejendom på en sådan måde, at de naboretlige ulemper overstiger en vis tålegrænse.

De naboretlige regler kan anskues fra to vinkler. Fra den forulempede nabos synsvinkel og fra den ulempeforvoldende nabos synsvinkel. Med fokus på den forulempede nabo kan det fastslås, at naboretten har til formål at beskytte ejere af fast ejendom mod uretmæssige hindringer eller gener, når disse begrænser vedkommendes råden over sin ejendom. Den forulempede nabo er beskyttet, når generne individuelt og væsentligt påvirker den pågældendes faste ejendom.

Når naboretten anskues fra den ulempeforvoldende nabos side, er naboretten regler der begrænser en ejers frie råden indenfor den private ejendom. Hvilket begrundes med, at en ejers aktiviteter indenfor den private ejendommens område, kan have en direkte generende påvirkning på de omkringliggende naboejendomme. En ejer kan som følge af, at hans træer eller hække skaber skyggegener på naboejendommen, blive pålagt at beskære eller fælde disse, for at tage hensyn til naboen. Herved indskrænkes den ulempeforvoldende nabos muligheder for frit at bestemme, hvorledes denne vil benytte og udsmykke sin private ejendom. Dette kan anskues som et civilretligt modstykke til Grundlovens ejendomsretsbeskyttelse. Naboretten er således regler, som både kan begrænse og beskytte personer i naboforhold. Formålet med naboretten antages at være en beskyttelse, af den faste ejendoms ejer, mod uretmæssigt at blive hindret i fuldt ud at benytte den faste ejendom. Retsvirkningen er omvendt, en begrænsning i rådigheden over den faste ejendom.

De naboretlige grundsætninger er uskrevne og skabt af domstolene. Med hjemmel i den dommer-skabte naboret kan gener, som væsentligt overskrider tålegrænsen, sanktioneres. Hvilket kan ske i form af forbud, afhjælpning eller erstatning. Før en nabo kan sanktioneres, skal ulempen have vist sig. Naboretten er således bagudrettet til forskel fra den offentligretlige regulering, der er fremadrettet. Det betyder, at der først kan gøres naboretlige indsigelser gældende, når ulempen har vist sig. Det er som udgangspunkt ikke muligt at påberåbe sig de naboretlige regler, ved planlagte fremtidige aktiviteter.

2.2 Nabo

Naboretten regulerer de forhold, som skyldes den fysiske nærhed mellem to ejendomme, og omhandler kun fast ejendom. Definitionen af hvem en nabo er, kan ikke findes ud fra faste kriterier om geografisk nærhed. Det afgørende er, om den enkelte person påføres ulemper, ud over hvad der normalt anses for rimeligt imellem naboer. I juridisk forstand er begrebet nabo dermed et andet end begrebet nabo i almindelig dagligdags forstand.⁵

2.2.1 Den beskyttede nabo

Naboretten er en beskyttelse af ejeren og brugeren af den faste ejendom mod uretmæssige gener, som har til opgave at sikre at rådigheden over naboejendomme tilpasser sig den begrænsning, som beskyttelsen kræver.⁶

En beskyttelse efter de naboretlige regler forudsætter, at en person eller en række personer rammes individuelt og væsentligt på den pågældende faste ejendom. Kredsen af naboer består dermed naboretligt af alle, som har en fast ejendom, med den fornødne geografiske nærhed til, at en ulempe/gene overstiger en bestemt grænse, som de ikke skal tåle.⁷ Typen af naboretlige gener har betydning for hvem, der er omfattet og dermed anses for naboer. Et eksempel kunne være en luftbåren forurening. Denne type kan potentielt omfatte flere ejendomme, fordi den spredes gennem luften, og dermed er det ikke kun naboer i skel, som berøres. Er det derimod et stort træ eller en høj bebyggelse på en ejendom, som skaber skygge- eller udsigtsgener, så er det kun de naboejendomme med geografisk nærhed, som direkte berøres og dermed omfattes⁸. Det må som udgangspunkt antages, at blot ejeren af den faste ejendom er ansvarlig for naboretlige gener. Det har dog ikke betydning om vedkommende er ejer, lejere eller blot bruger af den faste ejendom. De er ansvarlige på samme måde som ejeren. De

⁵ Jf. Bo-Madsen, M. Fogt... & Steensgaard 2016, s. 398.

⁶ Jf. Pagh 2017, s. 215.

⁷ Jf. Bo-Madsen, M. Fogt... & Steensgaard 2016, s. 398.

⁸ Jf. Munk-Hansen 2015, s. 35.

nyder derfor også den samme beskyttelse, imod naboretlige gener, som ejere.⁹ Dette underbygges med at offentlige myndigheder, der anlægger en motorvej og et møllelav som opstiller en vindmølle, vil blive erstatningsansvarlige for ulemper efter de naboretlige regler. Grundlæggende vil det være et krav, at årsagen til genen kan henføres til en bestemt fast ejendom.¹⁰ Ansatte der, under udførelsen af deres arbejde, bliver udsat for gener er ikke beskyttet efter de naboretlige regler.¹¹

2.2.2 Den begrænsede nabo

Der kan skelnes mellem den naboretlige beskyttelse som en rådighedsbegrænsning eller som en beskyttelse af retten over den faste ejendom. Ved at anskue det som en rådighedsbegrænsning over den faste ejendom antages det, at alene ejeren af den faste ejendom er pligtsubjekt, og derfor hæfter for den ulempe en lejer måtte have forvoldt.

Både ejer og lejer er pligtsubjekter hvis naboretten anskues som en beskyttelse af ejendomsretten over den faste ejendom. Enhver vil derved blive ansvarlig hvis vedkommende overskrider den naboretlige tålegrænse. Det er ikke endeligt afklaret i retspraksis om det blot er ejere, der er pligtsubjekter eller også lejere. Der ses dog ikke reelle grunde til, at en lejers naboretlige ansvar er anderledes end en ejers. Lejere nyder samme naboretlige beskyttelse som ejere, og derfor bør begge anses som pligtsubjekter. Dette underbygges med, at offentlige myndigheder, f.eks. offentlige anlægsmyndigheder kan pådrage sig erstatningspligt for naboretlige ulemper.¹²

2.3 Gener

Naboretten er uskrevne regler skabt af domstolene. Der findes af den grund ikke en liste over, hvilke gener naboretten omfatter. Det antages, at naboretten ikke er begrænset til kun at omfatte bestemte gener. Som udgangspunkt beskytter naboretten den forulempede nabo mod alle former for ulemper, der fratager ejere, lejere og andre brugere muligheden for fuldt ud at udnytte ejendommen indenfor dens grænse. I nogle tilfælde beskytter den også imod gener, der væsentligt mindsker ejendommens værdi.¹³

De naboretlige gener som oftest giver anledning til tvister mellem naboer, er ulemper i form af støv, støj, røg, genskin fra tegltag og indbliksgener. Indbliksgener kan forekomme som følge af indretninger på grunden, og ligeså kan træer, hække og generel beplantning skabe gener i form af nedfaldne

⁹ Jf. Bo-Madsen, M. Fogt... & Steensgaard 2016, s. 398 & Munk-Hansen 2015, s. 34.

¹⁰ Jf. Munk-Hansen 2015, s. 34.

¹¹ Jf. Pagh 2017, s. 216.

¹² Jf. Pagh 2017, s. 244-245.

¹³ Jf. Pagh 2017, s. 216-217.

blade, skyggegener og generelle udsigtsgener. I nyere tid har særligt skygge og udsigtsgener fra træer skabt grundlag for tvister.¹⁴

Lars Henrik Gam Madsen mener at naboretten omhandler de varige ulemper som personer måtte opleve. Naboretten betegnes, ifølge ham, ofte som en begrænsning i ejerens frie ejendomsret. Han mener yderligere, at naboretten ikke indbefatter enkeltstående skader, som af litteraturen traditionelt behandles som sager om erstatning uden for kontrakt.¹⁵

Carsten Munk Hansen og Peter Pagh udtrykker modsat Lars Henrik Gam Madsen at den naboretlige beskyttelse omfatter både enkeltstående skader samt vedvarende ulemper. Der er derfor usikkerhed omkring omfanget af den naboretlige beskyttelse.¹⁶

2.3.1 Vedvarende ulemper

Vedvarende gener forekommer kontinuerligt over tid og kan forekomme som skygge fra træer, træers overskridelse af skel og rødder, som begrænser naboens udnyttelsesmuligheder af haven. Supplerende omfattes genskin fra sortglaserede tegltage samt udsigts- og indbliksgener.

2.3.2 Enkeltstående ulemper

Enkeltstående ulemper er karakteriseret ved, at ulempen ikke står på over tid, men blot sker en enkelt gang. Det kan f.eks. være funderingsskader, graveskader og grundvandssænkning.

2.4 Tålegrænsen

Tålegrænsen er en særlig grænse for, hvad en nabo med rimelighed skal tåle af gener fra omkringliggende naboejendomme. Grundbetingelsen for, at et naboretligt ansvar kan gøres gældende er, at den naboretlige tålegrænse er overskredet. Tålegrænsen er ikke fundkommen klar og entydig, men vurderes ud fra et konkret skøn i den enkelte sag. Forskellige forhold og kriterier har betydning for afgørelsens resultat. Ved analysen af hvorvidt den naboretlige tålegrænse er overskredet, bliver den almindelige samfundsudvikling tillagt betydning. Heriblandt hvad samfundsudviklingen indeholder af overordnede accepterede og ikke accepterede ulemper. Området genen udspiller sig i, har endvidere betydning for bedømmelsen. Der er f.eks. forskel på hvilke gener, som kan forventes i et industriområde kontra hvilke gener, der kan forventes i et almindeligt parcelhuskvarter. Ved vurderingen af om den naboretlige tålegrænse er overskredet, tages der hensyn til genens væsentlighed samt

¹⁴ Jf. Bo-Madsen, M. Fogt... & Steensgaard 2016, s. 397.

¹⁵ Jf. Bo-Madsen, M. Fogt... & Steensgaard 2016, s. 398.

¹⁶ Jf. Munk-Hansen 2015, s. 35 & Pagh 2017, s. 216.

indretnings- og forventningssynspunkter. Disse bliver imidlertid ikke altid udslagsgivende for resultatet. Der gælder ikke en bindende tidsprioritet. Denne er benævnt, først i tid bedst i ret.¹⁷

Indenfor teorien er der opstillet en række momenter for at simplificere den naboretlige bedømmelse. Før end tålegrænsen er overskredet, skal ulempen være væsentlig for at et naboretligt ansvar kan gøres gældende.¹⁸ Momenterne er inddelt i en tredelt sondring. Der sondres mellem om ulempen er generelt væsentlig, om den er specielt væsentlig eller om den er konkret væsentlig. Hvis den naboretlige gene opfylder alle 3 betingelser, forudsættes at være et naboretligt ansvar.¹⁹

En generelt væsentlig ulempe er, når ulempen overstiger tærsklen for hvad, der normalt anses for en acceptabel råden over en fast ejendom. En generelt væsentlig ulempe skal ikke blot være en stor gene, som ejeren ikke havde forventet. Den skal også vurderes som generelt uacceptabel af almenheden, før end tålegrænsen er overskredet. I forbindelse med f.eks. udsigtsgener eller træer der skygger, er begrebet generelt væsentlig, vanskelig at tillægge vægt, eftersom bedømmelsen ved disse typer gener er mere konkret. Det understreges med begrebet, at det naboretlige ansvar normalt ikke tager hensyn til den enkelte ejendoms særlige følsomhed. De tilfælde hvor der bliver taget særlige hensyn til er f.eks. ved udgravning, hvor der skal tages hensyn til om naboejendommen er særlig sårbar for sætningsskader.²⁰

En specielt væsentlig ulempe findes når ulempen overstiger hvad der er sædvanligt i det område, hvor ejendommen ligger. Det er meget forskelligt hvad en nabo skal tåle alt efter om vedkommende bor i by-, landbrugs- eller industriområde. Samtidig tages der stilling til konkrete forhold i hver sag, med fokus på hvad der er forventeligt. Er tilfældet forventeligt kan der som udgangspunkt ikke gøres et naboretligt ansvar gældende.²¹

En konkret væsentlig ulempe indeholder to kriterier. Den skal begrænse eller udgøre en gene for ejerens, lejerens eller brugerens muligheder for at råde over ejendommen, og den skal reducere værdien af den faste ejendom. Derved kan en udefrakommende ulempe, som hverken har betydning for ejendommens anvendelse, eller dens værdi medføre et naboretligt ansvar. Af den grund er en tom byggegrund ikke beskyttet mod de samme gener som en, der er bebygget. For at kræve erstatning for

¹⁷ Jf. Pagh 2017, s. 218.

¹⁸ Jf. Bo-Madsen, M. Fogt... & Steensgaard 2016, s. 399.

¹⁹ Jf. Pagh 2017, s. 221.

²⁰ Jf. Pagh 2017, s. 221-222.

²¹ Jf. Pagh 2017, s. 222-223.

en konkret væsentlig ulempe efter de naboretlige regler skal det kunne dokumenteres, at der er lidt et tab.²²

Væsentlighedsbedømmelsens inddeling er blot en måde at tydeliggøre centrale aspekter af tålegrænsen, og er ikke tænkt som en formel til løsning af naboretlige tvister. I praksis flyder disse begreber sammen, fordi der bliver lagt vægt på langt flere ting, såsom ulempens karakter, ejendommens beliggenhed og omfanget af genen, for naboen, i den konkrete sag.²³

Typen af de vedvarende ulemper har også indflydelse på, om tålegrænsen er overskredet. Der sondres mellem 4 forskellige grupperinger. Den første er permanent overskridelse af den faste ejendoms skel. Det kunne f.eks. være store træer, som har grene, der går ind over naboejendommen. Efter disse omstændigheder er der ud fra retspraksis en meget lav tærskel for, hvornår ejeren af ejendommen ifalder et naboretligt ansvar. Dette er en følge af synspunktet om, at en ejer ikke skal tåle gener, som påføres af andre ved råden over deres ejendom.²⁴ Der gælder et almindeligt ulempekriterium i nabo-forhold. Dermed menes, at steder hvor rødder vokser ind over/under skel til naboejendommen, men ikke volder skade eller ulempe, vil det være retsstridigt at fjerne dem.²⁵

Den anden gruppering er gener i form af røg, støj, lugt, lysrefleksioner etc. Disse forhold er som udgangspunkt reguleret af offentlig regulering, og reglerne omfatter ikke alle tilfælde, men kan benyttes til at udtrykke hvad der normalt må tåles. Når et forhold ikke er reguleret af den offentlige regulering, benyttes naboretten. Indenfor denne type gener ses blandet andet på genens væsentlighed, varighed og hvorvidt den er skyld begrænsede udnyttelsesmuligheder.²⁶

Den tredje gruppering er ulemper, som skaber risiko for betydelig fare. Dette tillægges meget stor betydning, ved vurdering af om tålegrænsen er overskredet. Er en ulempe så farlig, at den skaber risiko for en livstruende situation, skal ulempen som hovedregel fjernes, eller begrænses så meget som muligt. Er der ikke mulighed for at fjerne, eller begrænse ulempen, så tilkendes erstatning i et omfang, der svarer til den reducerede ejendomsværdi. Det er udslagsgivende for resultatet, om ulempen er af en karakter, som i væsentlig grad vil påvirke ejendommens markedsværdi. Selv i tilfælde

²² Jf. Pagh 2017, s. 224 & Munk-Hansen 2015, s. 38, som anvender de samme tre kriterier indenfor forurening.

²³ Jf. Pagh 2017, s. 225.

²⁴ Jf. Pagh 2017, s. 158 & Munk-Hansen 2015, s. 34.

²⁵ Jf. Stagetorn 1987, s. 101.

²⁶ Jf. Pagh 2017, s. 158.

hvor faren er af nærmest spekulativ karakter, vil der på naboretligt grundlag, blive tilkendt erstatning for nedsat ejendomsværdi.²⁷

En fjerde ulempe er indbliksgener. I tilfælde af indbliksgener er tålegrænsen fastsat ud fra hensynet til privatlivets fred. Der er samtidig et tidsmæssigt aspekt ved denne type gener. Hvis en ejer af en ejendom bygger et hus på en uhensigtsmæssig placering på grunden. Der giver mulighed for, at kvarterets eksisterende huse kan kigge ind i soveværelset. Vil det ikke efterfølgende være muligt for ejeren at gøre naboretlige indsigelser, om forstyrrelse af privatlivets fred, gældende. Dette gælder også for den person, der efterfølgende måtte købe ejendommen. Dette på trods af, at tålegrænsen for indbliksgener er overskredet.²⁸ Generelt er det svært at gøre et naboretlig ansvar gældende indenfor indbliksgener, så længe der er en gyldig byggetilladelse og bygningen overholder det gældende bygningsreglement.²⁹

Naboretten regulerer mange forskellige ulempe typer. Det er bl.a. traditionelle naboulempes som støj, røg, lugt, støv, skygge fra træer og mistet udsigt. Endvidere regulerer den gener fra berusede diskoteksgæster, gener fra blinkende neonskilte og flyvende golfbolde fra golfbaner. Dette indebærer, at nabostridigheder ikke blot kan afgøres ud fra faste kriterier, men afhænger af et konkret skøn i den enkelte sag, hvorunder genens type indgår som et moment i vurderingen.³⁰

Det er en helt grundlæggende betingelse, at ulempen er væsentlig for at overskride tålegrænsen. Der er dog en undtagelse til hovedreglen, ved uvæsentlige gener som udføres chikanøst eller med skades-hensigt.

Ved vurderingen af om tålegrænsen anses for overskredet, tages hensyn til ejendommens beliggenhed samt hvilke gener der er sædvanlige for det pågældende område. Ulemper, der ikke vurderes som sædvanlige det pågældende sted, anses ikke for at overskride tålegrænsen, hvis ulempen kan forventes under samme forhold andre steder. Det har betydning om genen udspiller sig tæt på skel, og om genen er relativt tæt på en beboelsesbygning. Forekommer ulempen som skyggegener, eller udsigtsgener skal der meget til, før tålegrænsen er overskredet. Varigheden samt hvor ofte ulempen forekommer har også betydning.³¹

²⁷ Jf. Pagh 2017, s. 159 & 230.

²⁸ Jf. Bo-Madsen, M. Fogt... & Steensgaard 2016, s. 400.

²⁹ Jf. Pagh 2017, s. 229.

³⁰ Jf. Bo-Madsen, M. Fogt... & Steensgaard 2016, s. 398.

³¹ Jf. Bo-Madsen, M. Fogt... & Steensgaard 2016, s. 399.

Er en nabo særlig følsom, tillægges dette ikke vægt ved vurderingen. Er tålegrænsen overskredet får naboen som udgangspunkt erstatning for det fulde tab. Derved også den del, som er en følge af naboenes særlige følsomhed.³²

2.5 Sanktioner

Når de naboretlige gener overstiger tålegrænsen, er sanktionsmulighederne i praksis, at ulempeforvolderen bliver dømt til at begrænse og i nogle tilfælde stoppe den adfærd, som er til ulempe for naboen. Dette kan kombineres med erstatning for generne.³³

2.5.1 Forbud

Forbud pålægges hvis ulempen ikke kan afhjælpes, eller er så væsentligt at den skal ophøre. Forbud kan pålægges ved, at den forulempede nabo anlægger et søgsmål mod ejeren af den forulempende ejendom, med påstand om at standse/fjerne den ulempeforvoldende gene.

2.5.2 Afhjælpning

I de tilfælde hvor ulempen kan begrænses uden uforholdsmæssige omkostninger, vil ulempeforvolderen blive pålagt foranstaltninger til at begrænse disse. Dette kunne være i form af isolering, støj-dæmpning af maskiner, opførelse af plankeværk etc.³⁴ Ved f.eks. genskinsgener fra et sortglaseret tegltag vil der ofte ske en afvejning mellem ejerens værdispild, og den erstatning naboen ville kunne kræve for værditabet af sin ejendom. Hvis omkostningerne til udskiftning af taget er lavere end naboenes mulige erstatning, vil der være en formodning for at pålægge afhjælpning.

Mange af de gener, som tidligere dannede grundlag for naboretten er nu reguleret ved lov. Hvis et forhold strider mod offentligretlige regler, vil sagen blive behandlet af myndighederne, som træffer afgørelse i sagen. I det tilfælde hvor både den offentligretlige regulering og naboretten finder anvendelige på forholdet, vil den forulempede nabo som regel benytte muligheden for, at myndighederne griber ind. En retssag er mere omkostningstung.³⁵ Dette er begrundet i, at forulempede kan spare tid og penge ved at klage til de administrative myndigheder, og dermed lade myndighederne løse tvisten. Myndighederne vil ofte kunne skride mere effektivt ind som følge af normer og direktiver, end det er muligt for domstolene ud fra et skøn over genen. Standardnormerne vil indgå som en naturlig del i vurderingen, af om genen ligger ud over hvad der naboretligt skal tåles. Disse normer er ikke bindende

³² Jf. Bo-Madsen, M. Fogt... & Steensgaard 2016, s. 400.

³³ Jf. Svenning-Andersen, Carstensen... & Wanscher 2004, s. 137.

³⁴ Jf. Svenning-Andersen, Carstensen... & Wanscher 2004, s. 138.

³⁵ Jf. Bo-Madsen, M. Fogt... & Steensgaard 2016, s. 401.

for domstolene og det er dermed op til domstolene at lave et skøn over hvilke faktorer, som vægter højest.³⁶

De offentligretlige regler har ofte til hensigt at påse offentlige interesser, som ikke altid stemmer overens med den pågældende ejendoms ejers interesser. Derfor har de naboretlige regler stor betydning for de forhold, som ikke er lovreguleret. De naboretlige regler virker både parallelt med og som supplement til de offentligretlige regler.³⁷

Den offentlige regulering af den samfundsmæssige interesse overfor ejeren af den private ejendoms interesse, kan have betydning for bedømmelsen af den naboretlige tålegrænse. Det vil tale for en afspejlende virkning, jo mere reglerne er baseret på hensynet til ulemperne for naboen fremfor almenhedens overordnede interesser. Ligeledes vil det tale for en afspejlende virkning, hvis reglerne er præcise og detaljerede, hvorimod en regulering som er baseret på et skøn ikke taler herfor.³⁸

2.5.3 Erstatning

Der har i teorien været delte meninger omkring ansvarsgrundlaget ved naboretlige krænkelse. Der sondres mellem culpa og objektivt ansvar, samt enkeltstående ulemper kontra kontinuerlige ulemper. Generelt er ansvarsgrundlaget ved naboretlige sager en almindelig culpabedømmelse. Der er dog en række undtagelser hertil ”ved udgravninger, pælefundering og grundvandssænkning mv., der fører til betydelige naboskader, antages at gælde et objekt ansvar[...]”³⁹ Culpareglen gælder i princippet for vedvarende gener, men antages i praksis at blive en bedømmelse om adækvans fremfor en normal culpabedømmelse. Ved påregnelige gener formodes personen, der udøver ulempen at blive ansvarlig, fordi vedkommende kunne eller burde forudse at det ville medføre betragtelige gener for naboen. Dette fører til, at der på en vis måde er et udvidet ansvar ved undladelser. Eftersom vedkommende har mulighed for at forebygge forudsigelige gener. Det skal endvidere lede til et økonomisk tab.⁴⁰ Forudsigeligheden i den handling vedkommende fortager sig, er en vigtig del af vurderingen om der foreligger et ansvarsgrundlag. Det forudsættes ikke i alle situationer, at ulempen kan forudses, førend der foreligger et naboretligt ansvar ved vedvarende ulemper. Er ulempen så alvorlig at den skaber risiko for omkringliggende naboers liv og helbred, vil der pålægges et ansvar efter de naboretlige

³⁶ Jf. Svenning-Andersen, Carstensen... & Wanscher 2004, s. 140.

³⁷ Jf. Bo-Madsen, M. Fogt... & Steensgaard 2016, s. 401.

³⁸ Jf. Bo-Madsen, M. Fogt... & Steensgaard 2016, s. 401.

³⁹ Jf. Munk-Hansen 2015, s. 36.

⁴⁰ Jf. Munk-Hansen 2015, s. 36-37 & Pagh 2017, s. 156-157.

regler på trods af at ulempen ikke kunne forventes. Det enkelte tilfælde beror altid på en konkret vurdering.⁴¹

Ifølge den offentlige regulering kan en ulempeforvoldende ejer, som har opnået en gyldig offentlig godkendelse og som opfylder betingelserne for denne, kun sanktioneres i form af erstatning efter de naboretlige regler. Den forulempede nabo kan ikke kræve, at ulempeforvolderen skal ophøre med genen.⁴² I almindelighed vil afgørelsen falde ud til, at virksomheden fortsat tillades, mod at der betales en erstatning til den forulempede nabo. Det vil sige en erstatning for vedvarende ulemper.

Der kan kun tilkendes erstatning under en retssag for skader, som allerede er sket. Det samme gælder ved erstatning der gives som compensation. Hvis den naboretlige ulempe består i enkeltstående skader, giver det ikke mening at bringe den forulempende aktivitet til ophør. Den naboretlige sanktion vil derfor være erstatning for det tab skaden har medført.⁴³

2.6 Forældelse

Det er naturligt at de almindelige forældelsesregler gælder ved enkeltstående skader. Dette betyder, at erstatningskrav der er opstået på naboretligt grundlag forældes hvis ikke kravet fremsættes inden tre år efter at pågældende er blevet bekendt med det jf. forældelseslovens §§ 2 og 3.

Ved vedvarende ulemper er retstillingen mere tvivlsom. Når disse overskrider tålegrænsen, kan de opfattes som en civilretlig tilstandsdelikt. Dette understreges ved, at der ikke kan vindes hævde på disse gener. Peter Pagh antager, at hvis der ikke kan vindes hævde på en gene, der overskrider tålegrænsen, gælder der ikke en forældelse af sådanne gener, så længe de stadig forløber. Denne antagelse, fandt Peter Pagh dog afvist i retspraksis, hvor der i to domme om støjgener fra Hvalsø Savværk MAD 2007.2012Ø blev lagt til grund at forældelsen af naboernes krav mod savværket, skulle regnes fra det tidspunkt hvor genen kunne konstateres, derfor var kravet forældet. Dette betyder at hvis en nabo føler sig krænket som følge af gener fra støj, støv, skygge etc. fra en virksomhed, så skal indsigelser indsendes senest tre år efter at ulempen er konstateret.⁴⁴

2.7 Passivitet

Den naboretlige beskyttelse er ikke antaget at være bygget op omkring et bindende princip om først i tid bedst i ret. Hvis en køber af en fast ejendom ved erhvervelsen, bliver bekendt med et forhold, som er eller kan blive til gene for pågældende, afskærer det ikke vedkommendes mulighed for

⁴¹ Jf. Pagh 2017, s. 157.

⁴² Jf. Bo-Madsen, M. Fogt... & Steensgaard 2016, s. 402.

⁴³ Jf. Pagh 2017, s. 235.

⁴⁴ Jf. Pagh 2017, s. 235.

fremadrettet at gøre naboretlige regler gældende. Den forulempede nabo er således ikke stillet ringere end ulempeforvolderen, fordi der ikke gælder en bindende tidsprioritet.⁴⁵

Et eksempel kunne være, at køber er bekendt med at naboens træer skygger på ejendommen. Han gør først krav gældende 4 år efter overtagelsen. Det har ikke betydning om tålegrænsen var nået på overtagelsestidspunktet, hvis ejeren først oplever generne som væsentlige 4 år efter overtagelse af den faste ejendom. Dette hindrer ikke, at den forulempede nabo f.eks. kan kræve træerne fældet eller beskåret, hvis blot ulempen overstiger tålegrænsen.⁴⁶

Som udgangspunkt gælder der ingen passivitetsregler indenfor naboretten. En forulempede nabo kan således flere år efter erhvervelse af sin ejendom, gøre krav gældende på baggrund af naboretlige gener. Det er ikke til hinder for et krav om forbud eller afhjælpning hvis blot tålegrænsen er nået. Tidsprioriteten, forventnings- og indretnings synspunkter kan være et moment ved vurderingen af tålegrænsen.⁴⁷ Ifølge Vagn Carstensen kan en tidligeres ejers passivitet afskære både ham selv og hans successorer fra at gøre et naboretligt ansvar gældende.⁴⁸ I almindelighed skal der rigtigt meget til før en forulempet nabo mister sine rettigheder pga. passivitet over naboretlige gener. Overbærenhed med generne skal ikke bevirke, at naboen senere mister sine rettigheder.⁴⁹

⁴⁵ Jf. Munk-Hansen 2015, s. 35 & Pagh 2017, s.158.

⁴⁶ Jf. Munk-Hansen 2015, s. 35 & Pagh 2017, s.158.

⁴⁷ Jf. Nørby-Jensen & Wulff 1981, s. 15.

⁴⁸ Jf. Svenning-Andersen, Carstensen... & Wanscher 2004, s. 137.

⁴⁹ Jf. Stagetorn 1978, s. 21.

Kapitel 3

Skyggegener

I dette kapitel undersøges hvor stor en skyggegene, en nabo med rimelighed skal tåle i naboforhold. For at kunne fastlægge hvilke momenter domstolene benytter, når de vurderer om den naboretlige tålegrænse er overskredet, undersøges i kapitlets afsnit 3.1 retspraksis indenfor skyggegener, som skulle tåles. I afsnit 3.2 vil dommene, som indeholder skyggegener der ikke skal tåles, blive udførligt behandlet. I dette afsnit vil der ske en inddeling, af de tilfælde hvor den ulempeforvoldende nabo sanktioneres i form af henholdsvis fjernelse i afsnit 3.2.1 og beskæring i afsnit 3.2.2. Til sidst i afsnit 3.3 laves en sammenfatning af hvilke faktorer, som tillægges vægt ved vurderingen af den naboretlige tålegrænse i forhold til skyggegener. Dette sker for at kunne vurdere hvor megen gene, der ifølge retspraksis skal til, førend der sker sanktionering i form af henholdsvis forbud og afhjælpning.

3.1 Ulemper der skulle tåles

MAD 2016.158OE angik gener fra et ældre fyrretræ på ca. 9 meter, som var plantet 70 cm. fra skel. Generne bestod i skygge, rodsrud samt nedfald af fyrrenåle, smågrene og kogler, som satte sig i tagrender og lagde sig på taget af sagsøgers carport. Sagsøger påstod, at træets skyggepåvirkning var skyld i fugtskader, fordi sagsøgtes ejendom bar præg af det.

Af lokalplanen fremgik det, at området var karakteriseret som et område med forholdsvis store grunde, med skovagtig beplantning og kuperet terræn.

Der var for sagen, foretaget syn og skøn af en landskabsarkitekt, som havde bedømt en række forhold omkring de naboretlige gener. Træet var et østrigsk fyrretræ, og var vurderet til at være sundt og raskt. Skønsmanden havde vurderet, at lidt under halvdelen af træets grene rakte ca. 3,5 meter ind over skel. På baggrund af sagsøgers påstand om at træet udgjorde en risiko for tingsskade på skorsten og fundament, blev skønsmanden bedt om at vurdere træets risiko for at vælte. Skønsmanden fandt det ikke sandsynligt, at træet udgjorde nogen fare. Ud fra hans vurdering ville en beskæring af den del af træets grene og stamme, som rakte ind over skel, markant sænke de naboretlige gener fra nedfald i tagrende, nedløbsrør og på taget af carporten. Skyggegenerne blev vurderet til ikke at være betydelige, eftersom der kun var skygge i formiddagstimerne. En beskæring af træet ville ikke væsentligt ændre på disse.

En beskæring ville resultere i en væsentligt forhøjet risiko for at træet kunne vælte i en storm. Dette skyldtes en destabilisering af træets rødder. Skønsmanden havde supplerende forklaret, at træet formentlig på sigt ville blive noget højere, grundet dets placering i læ for vinden.

Byretten havde besigtiget grunden og fandt på baggrund af denne, samt parternes forklaringer, at det østrigske fyrretræ var plantet før sagsøger erhvervede ejendommen. Retten anerkendte sagsøgers gener i form af skygge i formiddagstimerne, nedfald af grene, kogler og nåle. De fandt dog ikke at disse gener lå ud over, hvad en nabo måtte tåle i det pågældende område.

Retten fandt efter besigtigelsen af ejendommen, ikke grundlag for at tage sagsøgers påstand om nedfaldsgener til følge. Dette underbyggede de med skønsmandens vurdering af effekten ved en beskæring af træet. Det var for retten ikke dokumenteret, at naboens gener var væsentlige nok til at begrunde en fældning eller beskæring. Sagsøgte blev frifundet for alle sagsøgers påstande.

Landsretten bedømte sagen på samme grundlag som byretten. På baggrund af skønsmandens forklaring for byretten, fandt landsretten ikke grundlag for at træet medførte så væsentlige naboretlige gener, at træet kunne kræves fældet.

Retten vurderede, på baggrund af skønsmandens forklaring, at en beskæring af den del af træets krone der overskred skel, ikke ville skade træet og medføre risiko for træets stabilitet. Retten fandt, modsat byretten, ikke forhold der berettigede træets overskridelse af skel. Sagsøgers subsidiære påstand, om beskæring af de dele af træet som overskred skel, blev taget til følge.

Landsrettens argumentation gik i en anden retning end byrettens, ved at fastslå at al synlig overskridelse af skel, som skabte gener, næsten uanset hvor store de var, ansås for en overskridelse af den naboretlige tålegrænse.

Landsretten lagde stor vægt på forventnings- og indretningssynspunkter. Ved afgørelsen, blev det udslagsgivende, at generne fra træerne ikke var væsentlige samt, at sagsøger kunne forvente skyggegener. Selvom retten anerkendte, at sagsøger havde skyggegener i formiddagstimerne, var dette ikke nok til at overskride den naboretlige tålegrænse. Årsagen til, at sagsøger skulle tåle skyggegenerne, var formentlig det korte tidsrum skyggen udspillede sig i, og fordi sagsøger erhvervede ejendommen

efter at træerne var plantet. Dette gjorde, at sagsøger kunne påregne en vis skygge. Dette begrundes med at høje træer, ansås for normale ud fra området karakter. Rettens løsning tilgodeså træets fremtidige eksistens, samt sagsøgers mulighed for at bygge, og derved råde på sin grund uden væsentlige begrænsninger. Både landsrettens og byrettens afgørelse lagde op til, at en forulempet nabo skal tåle gener, vedkommende på forhånd kan indrette sig på, så længe de ikke væsentligt begrænser naboens råden over ejendommen, eller anses for unormale for området.

MAD 2012.2644V omhandlede to birketræer og et asketræ, som var placeret 50 centimeter fra skel. Sagen blev bedømt i to instanser, og sagsøger fik ikke medhold i at træerne skulle enten fældes eller beskæres. Sagsøger mente, at træerne var skyld i skyggegener i aftentimerne og nedfald i form af blade, hunrakler og tynde grene, hvilket resulterede i ekstra rengøring af tag og tagrender. De nedfaldne blade, grene og hunrakler tilstoppede sagsøgers tagrender og nedløbsrør, og var skyld i ekstra rengøring af hustaget. Hvert efterår oplevede sagsøger, at birketræernes frø og rakler blæste ind ad vinduerne.

Byretten vurderede, på baggrund af skønsmandens udtalelse, at skyggegenerne ikke var væsentlige. Skønsmanden vurderede at birketræernes nedfald var skyld i mest gene for den ulempeforvoldende nabo. Hovedparten af nedfaldet, fra birketræerne, fandtes at falde på sagsøgers egen grund, det kunne dog ikke udelukkes, at frø og rakler kunne blæse ind ad vinduet hos sagsøger, da det var et meget let materiale. Generne vurderedes af skønsmanden til ikke at være betydelige, hvorfor det ikke var nødvendigt at rense tagrender og nedløb mere en to gange årligt. På baggrund af skønsforretningen, fandt byretten det bevist, at sagsøger havde gener på grund af nedfald fra træerne. Retten anerkendte, at sagsøger skulle rense tagrender oftere end normalt, at der skulle fejes oftere en række steder på grunden, og at han ikke kunne have vinduerne åbne i visse perioder af året. Retten vurderede imidlertid ikke disse gener til at være så betydelige eller væsentlige, at den naboretlige tålegrænse var overskredet.

Skønsmanden havde udtalt sig om træernes farlighedsgrad, på baggrund af deres højde, placering på grunden og jordbundsforholdene. Træerne var ikke stormfaldstruede og de nedfaldne grene udgjorde ikke nogen ødelæggelsesrisiko på sagsøgers grund.

Retten fandt det ikke bevist, at den øget mosbevoksning på taget, primært skyldtes træerne. Dette begrundede dommerne ud fra skønsmandens vurdering, som fastslog at den øgede mosbevoksning blot skyldtes en øget kvælstofmængde i luften i Danmark.

Sagsøgte blev frifundet, fordi den naboretlige tålegrænse ikke var overskredet.

Det bemærkes til sidst i byrettens afgørelse, at sagsøger var bekendt med birketræerne, deres placering samt ulemperne fra dem, da de købte huset. Dette havde betydning for sagens afgørelse, dog skal det nævnes, at det umiddelbart ikke var det vigtigste moment. Det kan antages at forventnings- og indretningssynspunkter, havde betydning for sagens udfald. Det skal påpeges, at naboretlige forhold afgøres efter en helhedsvurdering hvor flere elementer indgår. Det kan dermed ikke fastslås med sikkerhed om forventnings- og indretningssynspunkterne var af afgørende betydning.

Ved landsrettens behandling af sagen havde skønsmanden uddybende forklaret, at træerne hvert år havde en skyggende effekt på sagsøgers ejendom fra den 1. maj til den 1. september, fordi solen i denne periode ikke var gået ned. Skønsmanden udtalte uddybende, at mosset på taget kunne skyldes nedfaldet fra træerne, men det ville overvejende skyldes den øget kvælstofmængde i luften. Træernes ulemper blev ikke af landsretten, vurderet til at være betydelige eller væsentlige nok til at pålægge sagsøgte at beskære træerne. De tiltrådte byrettens resultat af samme grunde.

Både landsretten og byrettens afgørelse bygger på indretnings- og forventningssynspunkter. En forulempet nabo der på forhånd kender til træernes placering, højde og derfor generne derfra, skal tåle skyggegenerne. Det er altid en konkret bedømmelse, og mange forhold bliver taget i betragtning. Det må formodes, at en skønsmands vurdering, selvom de mange gange er udtryk for et engangsbillede, vægter højere end en forulempet nabos udsagn. Skyggegener der sker i kort tid og kun i aftentimerne, som i den pågældende sag, antages ikke at være mere end hvad en nabo skal tåle. Dette begrundedes også ud fra området karakter, fordi forholdet ansås for normalt og dermed skulle tåles. Det forhold, at en nabo oftere skal oprense tagrender, feje mere på områder af grunden end andre og, at vinduerne ikke kunne stå åbne bestemte tider af året skal tåles, så længe træerne ikke er til fare for person- eller tingsskade.

Dommen **MAD 2010.2689B** omhandlede en nabos gener fra et 80-90 år gammelt bøgetræ, der var placeret 15 meter fra skel. Sagsøger oplevede gener i form af nedfald af

blade, frugter og grene. Nedfald af store grene havde resulteret i, at sagsøgerens datter var blevet bange. Træet var yderligere skyld i store skyggegener.

Sagsøger havde nedlagt påstand om, at sagsøgte skulle pålægges at få træet beskåret hvert 4-5 år. Beskæringen skulle foretages af fagfolk, ud fra en skitse med specifikke krav til beskæringen. Der skulle tinglyses en servitut på ejendom, der pålagde alle fremtidige ejere af den faste ejendom at gøre det samme.

Byretten vurderede at generne var normale for området, eftersom ejendommene lå i et villakvarter, som var præget af mange store ældre træer. Området var karakteriseret af netop disse træer. Det i sagen omhandlede bøgetræ, fremstod for retten let og tyndt i kronen fordi det var opstammet og beskåret i kronen.

Skyggegenerne resulterede i, at sagsøgeres terrasse lå overvejende i skygge i et kortere tidsrum hele forsommeren. De forløb sig til ca. 2 timer i aftentimerne. Generne vurderedes ikke udelukkende at komme fra naboens træer, men også fra træer, som stod på sagsøgers egen grund. Skyggegenerne var begrænset til mindre områder af grunden, og aldrig hele grunden på samme tid. Det var derfor muligt at flytte sig for at udnytte solens stråler. Retten fandt ikke, at skyggegenerne som sagsøger oplevede, overskred den naboretlige tålegrænse.

Det var ikke, for retten, dokumenteret massive gener ved nedfald som sagsøger påstod. Generne vurderedes at være begrænsede eftersom træet var placeret 15 meter fra skæl. Retten fandt det derfor ikke bevist at de nedfaldsgener, som forelå, var nok til at den naboretlige tålegrænse var nået. Den ulempeforvoldende nabo blev derfor frifundet.

Det må lægges til grund at den forulempede nabo, havde påstået for økonomisk vidtgående konsekvenser til at begrænse de naboretlige gener. Selvom retten ikke havde udtalt sig om dette forhold, må det antages at have haft betydning i forhold til dommens udfald, og vurderingen af den naboretlige tålegrænse. Dette vil utvivlsomt, som sagsøgte argumenterede for, have en indvirkning på den fremtidige handelspris af ejendommen. Den uligevægt mellem betydelige økonomiske følger for sagsøgte, kontra de beviselige mindre betydelige gener for den forulempede nabo, antages at være udslagsgivende for dommens resultat. Skyggegener, der ikke varer i mere end 2 timer om aftenen i forsommeren, og som ikke var større end det var muligt at flytte til et andet sted i haven for at undgå, er ikke umiddelbart større end hvad en nabo skal tåle. Taget i betragtning af, at området i sagen var

karakteriseret ved haver med større træer og beplantning, må en nabo som inden køb af en ejendom er bekendt med områdets karakter, antages at skulle tåle disse, mindre gener, fra omkringliggende naboer. Dette begrundes ud fra indretnings- og forventningssynspunkter.

U.1991.444V angik en sag omkring 2 høje pæretræer, i et haveområde mellem en række større lejlighedsejendomme i flere etager, i indre Århus. Sagsøger ejede en større ejendom, som bestod af flere lejligheder. Til ejendommen hørte en have på ca. 100 kvm., som blev benyttet af beboerne i fællesskab. Sagsøgte var en ejerforening bestående af 10 lejligheder, som på samme måde delte en fælles have. Sagsøger oplevede skyggegener, nedfaldsgener, udsigtsgener og ulemper fra træernes rodnet hvilket begrænsede sagsøgers brug af haven. Sagen blev behandlet i 2 instanser, og i begge instanser fik sagsøgte medhold.

Ved byrettens behandling havde retten besigtiget ejendommene, og havde ikke haft syn og skøn på forholdene. De omhandlede pæretræer havde en højde på ca. 12 meter og ca. 6 meter. Begge træer stod tæt på skel, men hverken træer eller grene overskred skel. Retten karakteriserede området, haverne var en del af, som et område med en del store træer. Dette antog de, at sagsøger kendte til ved erhvervelse af ejendommen.

Byretten anerkendte navnlig sagsøgers skyggegener, som værende til gene for fuldt ud at kunne udnytte haven, til de formål sagsøger ønskede. Retten vurderede dog ikke generne til at være så betydelige og væsentlige, at de kunne danne krav for en nedkapning af træerne, til en højde på ikke mere end 4 meter. Den naboretlige tålegrænse var derfor ikke overskredet.

Det kan på baggrund heraf udledes, at retten fandt, at sagsøger til en vis grad måtte acceptere forholdene som de var, eftersom sagsøger købte ejendommen med dette særpræg, og derfor kunne forvente de pågældende gener. Det er bemærkelsesværdigt, at en ejers kendskab til en række forhold i en have ved erhvervelsen af ejendommen, har betydning for om vedkommende fremtidigt skal tåle gener og ulemper på grunden. Det vil normalt ikke kunne antages at være havens udseende eller skyggepåvirkning, som er det væsentligste fokus ved en købers besigtigelse af en ejendom. En købers hovedfokus vil formentlig ligge på helheden af ejendommen og bygningerne. Det vil formentlig ikke være på detaljer omkring træers skyggepåvirkning og solens indfald i haven. Det må tages i betragtning, at en køber ved en besigtigelse umuligt kan nå at opdage alle forhold omkring en ejendom. Det er derfor tankevækkende, at vedkommende for fremtiden, til en vis grad, skal være bundet af dette.

Retten udtalte ex officio, at den forulempede nabo havde krav på fortsat beskæring af sagsøgtes træer således, at de ikke overskred skel. Rettens udtalelse kunne lægge op til, at der indenfor naboretten foreligger en generel uskreven regel, som giver en nabo ret til at kræve grene og træer, der overskrider skel, beskåret.

For landsrettens behandling af sagen havde parterne væsentligt gentaget deres påstande fra byretten. Sagsøger havde tilføjet en mere subsidiær påstand, som angik beskæring af grene, der rakte ind over skel, samt kapning af rødder fra træerne på sagsøgers grund. Sagsøgte påstod igen frifindelse, men tog bekræftende til genmæle for den del af den mere subsidiære påstand omkring beskæring af grene, der ragede ind over skel.

Landsretten havde besigtiget forholdene på stedet. Sagsøgeren havde supplerende forklaret, at hun var bange for, at hendes 1 ½ år gamle datter ville blive ramt af pærer, når hun legede i haven. Retten valgte ikke at kommentere på pæretræernes farlighedsgrad, og nåede til frifindelse for sagsøgers påstande om fældning og beskæring af pæretræerne til en højde på ikke over 4 meter. Den mere subsidiære påstand var af retten kommenteret i to dele. Første del var rødderne, og anden del var beskæring af samtlige grene der ragede ind over skel. Beskæring var af sagsøgte, inden sagens anlæggelse for landsretten, tiltrådt af sagsøgte, hvorfor hverken landsretten eller byretten fandt, at den naboretlige tålegrænse var nået.

Sagen var mere eller mindre atypisk i forhold til tidligere domme, fordi generne foregik i indre Århus og haverne, der var ret små, var placeret imellem flere høje lejlighedskomplekser. De blev benyttet af mange forskellige personer. Det havde ikke haft en større konkret betydning for rettens bedømmelse af den naboretlige tålegrænse at genere foregik i små haver, imellem store bygninger og heller ikke at et større antal personer blev berørt af generne. Dommen antyder, at en nabo skal tåle de samme skyggegener i indre Århus, som i et normalt villakvarter, så længe generne ikke er væsentlige og området er karakteriseret ved høje træer og beplantning. Selvom byretten anerkendte, at sagsøgers skyggegener var til gene for fuldt ud at udnytte haven til de formål som sagsøger ønskede, vurderede retten ikke at generne var så betydelige og væsentlige, at de kunne danne krav for en nedkapning.

Der ses en tendens til at en nabo skal tåle træer og rødder i skel, eller en smule over skel, så længe de ikke er væsentlige. Generne var ikke væsentlige selvom de forekom som markant nedfald, skygge og rodskud, der begrænsede den forulempede nabos anvendelse af sin have.

Naboen skal generelt tåle mere hvis træerne kom først og de er en naturlig del af haven og områdets karakter. Dette ses enten ud fra lokalplaner eller ved en besigtigelse af kvarteret.

3.2 Ulemper der ikke skulle tåles

I dette afsnit undersøges retspraksis indenfor skyggegener fra træer, som den forulempede nabo ikke skulle tåle. Afsnittet er inddelt i to underafsnit for at simplificere hvor stor en gene der medfører forbud, hermed menes fjernelse af træet, kontra afhjælpning som er en beskæring af træet.

3.2.1 Forbud

Ifølge dommen **MAD 2007.764OE** blev de sagsøgte dømt til at fælde et 250 år gammelt egetræ, som skabte gener for naboen. Egetræet var placeret tæt på naboens skel og flere grene ragede ind over skel. Egetræet skabte gener i form af skygge. Fra middagstid var der ikke sol i haven, og sagsøgerne havde opgivet at benytte deres terrasse. De benyttede i stedet et areal ved deres carport. Træet skabte også gener i form af nedfaldne grene, kviste, blade samt tilstoppede tagrender, som skulle renses flere gange om måneden. På sagsøgernes eternittag var der mos- og algevækst på grund af nedfaldne rakler og skygge. Egetræet medførte, at hækken ikke var tæt under træet. Ifølge sagsøgerne opholdte de sig ikke under træet når det blæste, fordi der faldt armtykke grene ned og hvis blæsevejret var meget kraftigt, benyttede sagsøgerne ikke deres stue af frygt for nedfald.

De forulempede naboer erhvervede ejendommen i år 1998-1999 og under besigtigelsen af ejendommen bemærkede de ikke egetræet. Dengang skyggede det ikke, da det var uden blade pga. årstiden.

Det sagsøgte ejerlaug havde et plejeprogram, hvis formål var at vedligeholde fællesarealer. Programmet omfattede også det omhandlede egetræ. Træet var flere gange blevet beskåret og døde grene blev fjernet hvert femte år af en professionel. Ejerlauget havde en politik om, at der ikke måtte fældes raske træer, hvorfor de sagsøgte mente at træet var bevaringsværdigt og i høj grad satte et positivt præg på området. Denne holdning blev bakket op af kommunen og DAB, som repræsenterede et par hundrede boliger.

I byretten ansås den naboretlige tålegrænse for overskredet, hvorfor der skulle ske en væsentlig begrænsning af de pågældende gener. Træet skulle nedskæres til maksimalt 5-6 meters højde og efterfølgende formes skulpturelt. Som begrundelse for rettens resultat lagde retten til grund, at generne i form af grenenedfald og skygge var så væsentlige, at

de lå ud over hvad sagsøgerne naboretligt skulle tåle. Generne var dog ikke så væsentlige, at de kunne danne grundlag for en fældning af egetræet.

Ifølge byrettens resultat gælder der ikke passivitetsregler i naboretlige tvister. Det fremgår af byrettens begrundelse for resultatet: ” [...]har sagsøgerne efter almindelige naboretlige regler – også uanset at forholdene ikke ændret væsentligt, siden sagsøgerne købte ejendommen – krav på, at der sker en væsentlig begrænsning af disse ulemper.”⁵⁰

Sagen blev behandlet i landsretten, hvor der blev fremlagt supplerende materiale. En rapport fra teknisk forvaltning hævdede, at frygten for nedfaldne grene var overdrevet, idet egetræet var meget stabilt, fordi det flere gange var blevet beskåret og vedligeholdt. Ifølge Teknisk forvaltning ved Lyngby-Taarbæk kommune, ville beskæringen som byretten havde besluttet, være ødelæggende for træet. En nedskæring af egetræet til 5-6 meters højde vil forårsage alvorlige skader i form af sår og indfaldsveje for svampe, som på sigt vil gøre stammen hul. Teknisk forvaltning foreslog derfor, at der skulle ske en omfangsreduktion ved beskæring af levende sidegrene, hvilket ville være mindre drastisk.

Landsretten tiltrådte byrettens argumentation fordi de anså ulemperne for at være så væsentlige, at de oversteg hvad sagsøgerne skulle tåle efter naboretlige regler. De lagde særligt vægt på, at en betydelig del af træets grene overskred skel, og enkelte grene rakte ind over hele sagsøgernes grund og ind over skel til den næste nabo.

Ifølge landsretten, var det som følge af teknisk forvaltnings rapport, ikke en mulighed at beskære træet i så væsentligt et omfang, at generne ville være acceptable for sagsøgerne. Landsretten besluttede af den grund af at træet skulle fældes.

Teknisk forvaltning havde besigtiget egetræet, og anslog træet til at være 250 år gammelt. Det betød at egetræet var plantet lang tid før naboerne erhvervede deres ejendom. Landsretten tillagde, ligesom byretten, ikke dette faktum afgørende vægt.

Det kan udledes af dommen, at hvis en ulempeforvoldende nabos træ, ikke blot rager ind over en forulempet nabos grund, men også rager ind over grunden til den næste nabo og derved er skyld i skyggegener, skal dette ikke tåles. Det må antages, at kendskabet til træets størrelse og placering

⁵⁰ Jf. MAD 2007.764OE, s. 2.

inden erhvervelsen af ejendommen, ikke havde betydning. Dette skal sammenholdes med at generne var så væsentlige, at en ejer ikke kunne udnytte sin have fuldt ud, hver dag fra middagstid, og ikke havde mulighed for at flytte sig væk fra generne. Det havde heller ikke betydning, at træet var 250 år gammelt. Dette på trods af, at træet havde været med til at karakterisere området igennem mange år. Områdets karakter blev derfor ikke tillagt større betydning. Skyggegener af denne størrelse, må generelt antages at være større end hvad en nabo skal tåle. Ifølge denne dom gælder der ikke en bindende regel om først i tid bedst i ret. Dette begrundes med at ejeren af grunden, hvorpå det 250 år gamle træ stod, ikke var stillet bedre blot fordi han havde erhvervet ejendommen før de forulempede naboer erhvervede deres ejendom.

Dommen **MAD 2001.939V** omhandler naboretlige gener fra fire 150 år gamle bøgetræer. Bøgetræerne var placeret 60 centimeter fra skel, og der var 5-7 meters afstand mellem dem. De 20 meter høje bøgetræer ragede ind over sagsøgernes ejendom. Der faldt regelmæssigt grene og andet affald fra træerne, ned i sagsøgernes have. Dette bevirkede ekstra oprydningsarbejde inden hver græsslåning. Sagsøgerne turde ikke lade deres børn lege i den del af haven hvor træerne overskred skel, når det blæste. Træerne skabte yderligere gener i form af skygge. Disse var skyld i begrænsede muligheder for at bruge haven og udnytte solens stråler. Der kunne ikke gro noget i en tredjedel af haven. Dette skyldtes skyggepåvirkningen, som forekom i haven efter klokken 16.

Sagen blev behandlet i byretten. Under sagen blev der afholdt syn og skøn, som anslog træerne til at være mellem 150 og 200 år gamle. Det fremgik af skønserklæringen, at bøgetræer af denne alder og størrelse i et tæt bebygget parcelhuskvarter, udgjorde en fare i forbindelse med storm. Træerne nærmede sig en alder hvor der løbende ville ske forfald. Forfaldsperioden blev skønnet til omkring 100-200 år. Ifølge skønserklæringen ville træerne ikke kunne tåle en beskæring, ud over hvad der var naturligt forfald. Indgreb i krone og rødder ville skabe fare for svampeangreb og svækkelse af træerne. Skønsmanden konstaterede, at træerækken var stabil i dens pågældende form, hvorfor ændringer i vilkårene ville skade deres stabilitet. Dette var begrundet med, at træerne var indbyrdes afhængige af hinanden. Skønsmanden udtrykte, at træernes krone og rødder rakte ind over skel til sagsøgerne, men en beskæring af de kraftige rødder ville skabe en destabilisering af træerne, som ville fremskynde forfald. Af skønserklæringen fremgik det at træerne ikke væsentligt havde ændret sig siden sagsøgerne erhvervede deres ejendom i 1974.

Under sagen gjorde sagsøgte gældende, at der ikke var noget faremoment ved træerne, fordi det var muligt at tage forholdsregler, ved at fjerne døde grene. Sagsøgte forklarede, at han erhvervede sin ejendom i 1962. Dengang sagsøger flyttede ind var træerne omtrent samme højde, og havde samme omfang som ved sagens anlæggelse. Sagsøgte mente, at det var forventeligt, at de fire bøgetræer ville kunne skabe gener.

Byretten lagde til grund, at sagsøgerne havde gener i form af nedfald, skygge og manglende udnyttelsesmuligheder af haven. Retten lagde vægt på at flere grene og rødder overskred skel. Byretten fastslog, at generne fra de fire bøgetræer lå ud over, hvad sagsøgerne skulle tåle. Dommerne lagde afgørende vægt på syns- og skønsmandens erklæring. Det fremgik heraf, at en beskæring af træerne ville skabe en destabilisering og en fare for svampeangreb, som ville medføre risiko for, at træerne kunne vælte. På baggrund af skønsmanden erklæring og genernes væsentlighed kom retten frem til, at træerne skulle fældes.

Dommen blev anket til landsretten, som stadfæstede byrettens afgørelse. Landsretten lagde vægt på, at træerne stod tæt på skel, at en stor del af træernes krone ragede ind på sagsøgernes ejendom, og dette medførte nedfald af grene. Dommerne tillagde det også vægt, at de fire bøgetræer skabte skygge i en sådan grad, at der dele af eftermiddagen og om aftenen ikke var sol i sagsøgernes have. Ved landsrettens begrundelse for resultatet, blev skønsmandens forklaring lagt til grund. Det var væsentligt, at træerne ikke skabte nogen umiddelbar fare for at ville vælte ind over sagsøgernes ejendom. Landsretten havde grundlæggende benyttet samme argumentation som byretten. I landsretten blev det udslagsgivende for resultatet, at generne var så væsentlige, at sagsøgerne ikke skulle tåle, samt at en beskæring ifølge skønsmanden ville skabe skader og ustabilitet for træerne, hvorfor træerne skulle fældes.

Der er i landsrettens argumentation, for sagens afgørelse, en væsentlig forskel fra byrettens. Landsretten havde direkte udtalt, at tidsprioriteten ikke havde betydning i den pågældende sag. Det fremgår: *"[...] også uanset at forholdene ikke er ændret, siden de indstævnte købte ejendommen[...]."*⁵¹ Selvom forholdet var nøjagtig det samme da de købte ejendommen, som da de anlagde sagen, havde det ikke betydning for om tålegrænsen ansås for overskredet. Sagsøgerne var således ikke stillet dårligere selvom træerne var plantet længe før, at sagsøgerne erhvervede deres ejendom. På trods af, at

⁵¹ Jf. MAD 2001.939V, s. 3.

træernes højde og omfang, på daværende tidspunkt, var det samme og de derfor kunne forvente og indrette sig på generne. Det kan yderligere udledes, at der ifølge dommen ikke gælder passivitetsregler ved naboretlige forhold, fordi sagsøgerne stadig nød samme naboretlige beskyttelse, selvom de havde været overbærende med generne igennem en periode. En skyggegener der er skyld i, at der ingen sol er i den forulempedes have, dele af eftermiddagen og om aftenen, anses for så væsentlig, at den ikke skal tåles, fordi anvendelsen af haven begrænses.

Der var i sagen ingen tvivl om, at træerne skabte store ulemper for naboen. Dommen bygger på en afvejning af muligheden for at bevare træerne, og fjerne skyggegenerne uden at skabe en forhøjet risiko for at træerne ville vælte. Det må lægges til grund, at retten vil gå langt for at bevare gamle træer, hvilket ses ved skønsforretningen. Det skal forudsættes, at en forulempet nabo ikke skal tåle at få fjernet generne ved en beskæring, hvis pågældende bliver stillet i en risiko for person- og tingskade fordi træerne bliver ustabile. Det forudsættes derfor, at en forulempet nabo til mange store træer, selvom de er gamle og var der før vedkommende flyttede ind, ikke skal tåle hverken risiko for skade eller væsentlige skyggegener.

3.2.2 Afhjælpning

MAD 2017.90V omhandler en naboretlig tvist angående højden på flere af sagsøgtes træer. I 1981 var der afsagt dom angående skyggegener, der skyldtes højden på daværende naboers træer. I dommen fra 1981 blev daværende sagsøgte tilpligtet at beskære den østlige række af træer, som stod tættest på skel, til en højde på ikke over 2 meter fra overkanten af sagsøgers plankeværk. Retten fandt, at sagsøger var berettiget til, både på den vestlige og på den østlige række af træer at afskære grene, som gik ind over skel. Dommen fra 1981 havde ikke længere retskraft. Forholdene der lå til bedømmelse, ved den nyanlagte sag i 2015, var markant anderledes end dem, der blev bedømt i 1981. Dette begrundes med, at træernes vækst havde ændret forholdene væsentligt i forhold til den tidligere dom.

Den anlagte sag fra 2015 omhandler gener fra de samme træer. Generne er siden dommen i 1981 blevet væsentlige større i takt med træernes vækst. Træerne fra naboejendommen skabte særligt gener i sommerhalvåret, i form af konstant skygge i sagsøgers have fra klokken 13, nedfald af blade og udgåede grene, samt meget fugt i haven, som gjorde at sagsøger i sin ejertid har måttet udskifte tre træterrasser, grundet råd. Fugtgenerne var skyld i råd i sagsøgers vinduer og udskiftning af taget på carporten. Sagsøger

prøvede i 1997/98 at sælge ejendommen, men der var ikke nogen interesserede købere på grund af skyggegenerne i haven. I denne sammenhæng fik sagsøger vurderet ejendommen af vurderingsmyndighederne. De nedsatte husets værdi med 300.000 kr.

Træerne havde for sagsøgte en herlighedsværdi, fordi de anså træerne for smukke og de gav et godt æstetisk indtryk. Samtidigt skærmede de mod indblik.

Byretten fandt, at den vestlige række træer, tæt ved skel, skulle fjernes. De udtalte at dommen fra 1981 ikke havde retskraft fordi, det ud fra besigtigelsen af træerne, blev vurderet at træerne i væsentlig grad var højere end de godt 10 meter, som var anslået ved besigtigelsen i 1981.

Byretten begrundede afgørelsen med, at skyggegenerne i haven fra klokken 13 og resten af dagen lå ud over hvad sagsøgeren, ud fra naboretlige principper, skulle tåle. På trods af at topgrene der rakte ind over sagsøgers skel, ville blive afskåret, lå generne stadigvæk over tålegrænsen. Den sagkyndige fra 1981-dommen havde udtalt, at træerne ikke kunne beskæres. Dette begrundedes ud fra bl.a. deres alder, men også af æstetiske grunde. Den sagkyndiges vurdering var udslagsgivende for, at retten udelukkede muligheden for beskæring, og i stedet afgjorde at træerne skal fjernes.

Retten tillagde vurderingsmyndighedernes skøn af ejendommens værditab på 300.000 kr. større betydning ved vurderingen af, om den naboretlige tålegrænse var overskredet. Selvom der ikke havde været foretaget syn og skøn, var det for retten tilstrækkeligt sandsynliggjort, at skyggepåvirkningerne havde medført værdinedgangen.

Landsretten tiltrådte dommerne byrettens holdning angående 1981- dommen. I landsrettens blev resultat, at træerne ikke skulle fjernes, men blot skæres ned til 10 meters højde. Supplerende var det for landsretten oplyst, at sagsøger om efteråret måtte rense tagrenderne hver fjortendes dag og, at han havde været nødt til at udskifte vinduerne og sternen på grund af råd. Ligeledes havde sagsøger oplyst at træerne var omkring 5-6 meter høje dengang sagsøger byggede sit hus i 1963-64. Disse forklaringer var ikke blevet tillagt vægt, ved landsrettens vurdering af om den naboretlige tålegrænse var overskredet.

På baggrund af byrettens afgørelse ses tidsprioriteten ikke at have betydning for resultatet. Dommerne havde ikke lagt vægt på, at huset først blev bygget efter at træerne var plantet, og sagsøger dermed

kunne forvente, at træerne ville vokse i takt med årene. I dommen var der ikke blevet lagt vægt på om træerne var normalt forekomne i området, hvilket ofte har været tilfældet ved ovenstående domme.

I den supplerende sagsfremstilling for landsretten blev der fremlagt en rapport fra Niras, omkring skyggegener, samt fotos og kortmateriale over træerne. Rapporten blev udslagsgivende for, at skyggepåvirkningerne fra træerne ansås for at være så væsentlige, at de overskred hvad sagsøger skulle tåle i naboforhold.

Ifølge dommen lå skyggegener i haven fra klokken 13 og resten af dagen, ud over hvad sagsøger skulle tåle. Det kan udledes at de sagsøgte herlighedsværdi ikke vægter lige så højt, som de gener naboen havde som følge af træerne. Træerne udgjorde en konkret væsentlig ulempe for naboen, hvilken landsretten mente kunne sænkes væsentligt ved end beskæring fremfor en fældning. Ud fra retens bedømmelse kan det udledes, at landsretten dømte ud fra begge parter interesser og på baggrund af disse, valgte den mindst indgribende afgørelse for ulempeforvolderen, men hvor afgørelsen stadig efterkom sagsøgerens påstand. Dette fremgår ved, at sagsøgte bevarede en afskærmning mod indblik samtidig med, at sagsøger fik mulighed for at få mere sollys i haven. Det er altid en konkret vurdering i den enkelte naboretlige sag, hvilke forhold der vægter højest. Det er dog altoverskyggende, at domstolene generelt tager hensyn til begge parter interesser og ideen om, at ”alle skal kunne være her”.

MAD 2012.2004V omhandlede skyggegener og nedfaldsgener fra et stort ældre egetræ, der var placeret 0,8 meter fra skel, og hvor 1/3 af kronen ragede ca. 3.1 meter ind over skellet til naboen. Sagen blev behandlet i to instanser med sagkyndig bistand. Sagsøger følte sig meget generet, af specielt træets skyggevirkning på terrassen og i stuen. I løbet af året kom der mange blade, frugter og kviste rundt omkring på grunden. Området ejendommen var beliggende i, var karakteriseret ved store grunde, med megen beplantning og mange store, ældre træer.

Skønsmanden havde vurderet, at træet skyggede for sagsøgers terrasse og køkkenalrum det meste af formiddagen og først var helt væk efter kl. 13. Efter hans vurdering ville en beskæring af de grene, som overskred skel, resultere i en væsentlig reduktion af skyggevirkningerne på sagsøgers grund. Byretten fandt, på baggrund af den sagkyndiges vurdering, at den naboretlige tålegrænse var overskredet. De lagde specielt vægt på træets placering.

Det faktum at træet stod meget tæt på skel, og en ikke ubetydelig del af dets krone overskred skel, var sammen med den væsentlige skyggegene træet tilføjede naboens køkkenalrum og terrasse, det udslagsgivende ved rettens vurdering.

Sagsøger havde i sagen påstået væsentlige ulemper, på grund af nedfald fra træet. Byretten havde ved sagens behandling kun udtalt sig kort omkring dette forhold, men havde vurderet, at egetræet skulle fældes førend de naboretlige gener ophørte.

I tiden fra byrettens afgørelse indtil landsrettens behandling af sagen, havde sagsøgte foretaget en større beskæring af stammen og kronen. Skønsmanden havde derfor vurderet på skyggegenerne efter dette. Beskæringen havde haft en stor indvirkning på lysindfaldet i sagsøgers have, terrasse og køkkenalrum, men der var fortsat skyggepåvirkning i flere timer af døgnet. En mindre del af kronen overskred stadigvæk skelgrænsen. Landsretten fandt ikke, efter sagsøgtes beskæring af træet, at de naboretlige gener gav grundlag for en fældning af træet. De naboretlige gener var stadigvæk væsentlige nok til at pålægge sagsøgte en yderligere beskæring af træet og fremtidigt beskære træet således, at det ikke overskred skel. Både landsretten og byretten havde tillagt det stor vægt, at træet overskred skel. Det havde betydning for væsentligheden af de naboretlige gener. Retten fandt ikke grunde, som kunne berettige overskridelsen.

Ud fra dommen kan det udledes, at selvom sagsøger efter landsrettens vurdering var bekendt med træets placering og skyggegener, da han erhvervede ejendommen, havde det ikke en større konkret betydning for bedømmelsen. Eftersom byretten ikke umiddelbart havde vurderet på dette forhold. I landsretten havde de lagt det til grund ved afgørelsen, men forholdet havde ikke været udslagsgivende for resultatet. Det må begrundes med, at sagsøgers anvendelse af sin ejendom havde været væsentligt begrænset på grund af træet. Byretten havde pålagt sagsøgte at fælde træet for, at etablere acceptable forhold på naboens grund. Landsretten ville formentlig være kommet til samme afgørelse, hvis der ikke var sket beskæring i mellemtiden. Dommen lægger op til, at en forulempet nabo generelt ikke skal tåle en overskridelse af skel. Hvis overskridelsen har skyggegener til følge og naboens anvendelse af haven begrænses, er det mere end hvad en nabo skal tåle. Træets placering, næsten i skel, antages på forhånd at sænke tålegrænsen. Det er dog meget individuelt om det resulterer i skyggegener. Placering i forhold til solens bane, er en medvirkende faktor. Det forhold, at et træ står i skel og måske overskrider skel, er formentlig ikke nok til, at tålegrænsen ved skyggegener er overskredet. Så

længe træet ikke genere. Den ulempeforvoldende nabo var ikke stillet bedre på trods af, at træerne var plantet før den forulempede nabo erhvervede sin ejendom.

MAD 2009.99V omhandlede en nabos krav på beskæring eller fældning af 10 forskellige grantræer fra en tilstødende ejendom. De var mellem 35-40 år gamle, og havde en højde på mellem 15 og 19 meter. Træerne gav skyggegener og skabte ekstra oprydningssarbejde som følge af nedfaldne kogler, kogleskel, harpiks og grannåle. Skyggegenerne varede det meste af dagen. De skyggede for naboens hus, gårdhave og henover eftermiddagen også græsplænen, som lå nærmest huset. Sagsøgeren måtte oprense græsplænen før hver græsslåning, og skulle helst rense tagrenderne og tagedløb hver fjortendes dag for, at disse var funktionelle. Generne forekom i størstedelen af året, men de var særligt værst i sommerhalvåret.

Sagsøgte nedlagde påstand om frifindelse, hertil gav sagsøgte udtryk for at grantræerne var almindeligt forekomne i pågældende villakvarter, og dermed ikke oversteg hvad der var acceptabelt i nabor forhold. Ligeledes udtrykte sagsøgte, at hun var glad for træer, samt at træerne skabte en positiv skyggende effekt for hendes bil.

De forskellige sorter af grantræer var normalt forekommende i det pågældende villa-kvarter. Skønsmanden mente derfor, at nedfaldne kogler og grannåle var forventeligt. Den sagkyndige udtalte dog at: *"Skyggevirksomheden af det massive træbælte skønnes større end normalt[...]."*⁵² En enkelt sort, der var repræsenteret blandt træerne, var Sitkagran, som var unormal for området. Generelt havde sorten større risici for sygdom, hvorfor skønsmanden anbefalede at fælde disse straks. Farlighedsgraden vurderedes som et element i skønsmandens erklæring. Denne fastslog at stormfaldsrisikoen var ligefrem proportional med højden, og da træerne var 15 - 19 meter høje, var der en reel risiko for stormfald.

Byretten var på baggrund af skønsmandens erklæring og parternes påstande nået til, at 2 ud af de 10 træer oversteg den naboretlige tålegrænse. Disse skulle fældes eller beskæres til en højde, på ikke over 3 meter. Byretten mente, at skyggegenerne og risikoen for

⁵² Jf. MAD 2009. 99V, s. 2.

stormfald, fra bl.a. Sitkagrannen og Nordmannsgranen, oversteg hvad naboen efter de naboretlige regler måtte tåle.

Landsretten tilsluttede sig mange af argumenterne fra byretten. De lagde uddybende vægt på, at huset var opført før træerne blev plantet. Retten udtrykte, at sagsøgte kunne forudse, at træer af denne type og på denne placering, ville blive høje og på sigt påføre omkringliggende ejendomme gener. Sagsøgte havde i perioden mellem byrettens afgørelse og landsrettens sagsfremstilling, beskåret 5 af træerne, til en højde på ikke mere end 3 meter.

Skønsmanden havde supplerende udtalt, at beplantningen efterhånden adskilte sig noget fra den øvrige beplantning i området, fordi mange af træerne i området var blevet så store, at naboerne fældede dem. Han mente dog, at der stadigvæk var en del træer af betydelig størrelse i området.

På baggrund af skønsforretningen lagde retten til grund, at specielt 1 resterende stor nordmannsgran skyggede fra ca. kl. 14 i sommerhalvåret på sagsøgers hus. Skyggevirkningen ville herefter brede sig til gårdhaven, og fra ca. kl. 16 kaste skygge over den del af græsplænen, der lå nærmest huset. Skyggevirkningen ville være permanent, indtil solen forsvandt. Det havde ikke ændret væsentligt på landsrettens afgørelse i sagen, at sagsøgte havde beskåret de 5 træer. At der var betydelige skyggegener fra ca. kl. 14 var mere end hvad en nabo skulle tåle, i det pågældende område. Af samme grund som byretten havde landsretten ikke tillagt gener fra grankoglernes skel i tagrender, græsplæne og hustag, væsentlig betydning. Sagsøgte blev af retten tilpligtet, enten at beskære eller fælde det resterende høje normansgran.

Både landsrettens og byrettens bedømmelse lagde stor vægt på først i tid bedst i ret. Derfor blev tidsprioriteten af afgørende betydning for den naboretlige tålegrænse. I sagen begrundes dette med, at den ulempeforvoldende nabo kunne forvente, at træerne ville blive store og skabe skyggegener for omkringliggende naboer. Det var væsentligt, at den forulempede nabos bolig var opført før træerne blev plantet. Der bliver herved lagt op til, at en forulempet nabo, er stillet bedre når boligen de ejer var opført før de generende træer blev plantet.

Der blev lagt stor vægt på hvilke træer, der var normale for området. Størstedelen af træerne var normale for det pågældende kvarter. Dette ville tale for at naboen måtte tåle generne. Træerne havde

dog en størrelse, som lå over gennemsnittet af træerne for området. Skønsmanden havde udtalt at de fleste træer af samme størrelse, var blevet fældet eller beskåret, fordi de var blevet for omfangsfulde. Dette sammenholdt med den væsentlige skyggepåvirkning, som strakte sig fra ca. kl. 14 på den forulempedes hus og have i sommermånederne og indtil solen gik ned, var mere en hvad en nabo skulle tåle. Umiddelbart ses ikke at antallet af træer, havde stor betydning for tålegrænsen, hvis træer af den pågældende sort er normale for området. Det er de gener hvert enkelt træ er skyld i, der er udslagsgivende. At træerne står sammen på række, resulterer derfor ikke i, at de alle skal fældes eller beskæres. Det antages, at der skal væsentlige grunde til, at generne ikke bliver bedømt enkeltvis. Hvilket betyder, at hvert enkelt træ skal overskride den naboretlige tålegrænse. I denne sag var skyggegenernes omfang det udslagsgivende.

Dommen **MAD 2009.2563** vedrørte en nabos skyggegener fra et poppeltræ på 25 meter, som stod på en tilstødende ejendom. Poppeltræet stod omtrent en meter inde på de sagsøgtes grund, og flere grene overskred skel. Sagsøger havde som følge af det høje poppeltræ, skyggegener i have og på terrasse fra omkring kl.13 til og med kl. 17-17:30.

Sagsøger gjorde gældende, at flere af træets grene udgjorde en stor fare for at brække af, hvilket ville skabe fare for på person- og tingsskade. Ud fra den sagkyndiges vurdering var det sandsynligt, at poppeltræet med dets højde og massive krone skabte skygge på sagsøgers terrasse fra omkring klokken 13 til ca. kl. 17. Skønsmanden vurderede ikke, at der var grundlag for at frygte, at træets grene skabte fare for person- eller tingskade. Sagsøgte ønskede at bevare træet, fordi det havde en herlighedsværdi for dem. Området, hvor den naboretlige tvist udspillede sig, havde tidligere været en landsby og var kendetegnet ved flere store træer og ældre beplantning.

Der var på tidspunktet for tvisten fremlagt et forslag til en lokalplan, som skulle have til hensigt at udpege bevaringsværdige bygninger, gadeforløb og beplantning. Poppeltræet var gammelt og fra dengang landsbyen havde et fællesareal, hvorfor poppeltræet sandsynligvis ville blive omfattet af lokalplanen. Kommunens arkitekt, som havde fået til opgave at udpege bevaringsværdige steder og beplantning, udtalte sig i sagen. Selvom der var flere nybyggede huse i området, anså han ikke området for et parcelhuslignende kvarter.

Skønsmanden og arkitekten mente ikke at poppeltræet skulle beskæres. Dette blev understreget af skønsmandens udtalelse: *"Man vil skade træet ved at skære i det."*⁵³ Arkitekten udtalte: *"Beplantningen bør således ikke "friseres"."*⁵⁴

I byretten blev de sagsøgte frifundet. Byretten begrundede dette med skønsmandens udtalelse. Han vurderede ikke at træerne frembrød stor fare for sagsøgers liv og ejendom. Byretten udtrykte, at poppeltræet, ud fra fremlagte fotos og skønsmandens rapport, frembød en ikke ubetydelig skyggepåvirkning. Selvom skyggepåvirkningen ansås som ikke ubetydelig, kunne denne ikke findes at gå ud over hvad sagsøger måtte tåle i naboforhold, i det pågældende område. Det fremgik af dommen, at retten ikke fandt, at skyggepåvirkningen alene var en så omfattende gene, at denne kunne begrunde en fældning eller beskæring af træet.

Den naboretlige tålegrænse kunne muligvis være overskredet, hvis sagsøger havde oplevet flere typer gener fra træet, end blot skygge. Byretten påpegede i afgørelsen, at lokalplanen der var under udarbejdelse, ikke havde betydning for resultatet og derfor ingen retsvirkning havde for parterne.

Sagen blev behandlet i landsretten, som besluttede at den naboretlige tålegrænse var overskredet. De fandt derfor, at træet skulle stynes. Landsretten havde modsat byretten tillagt det afgørende betydning, at poppeltræet skabte skyggegener i så omfattende en grad, at sagsøgers udnyttelsesmuligheder af haven var begrænsede. Dette havde særlig betydning, fordi genen udspillede sig i et parcelhuslignende kvarter.

En skyggepåvirkning af terrasse og have i sommerhalvåret, med konstant skygge i 3-4 timer, hver eftermiddag var i denne sag mere end sagsøger skulle tåle. Landsretten mente ligesom byretten, at en ikke udarbejdet lokalplan, som i fremtiden kunne få betydning for de indstævntes adgang til at styne træet, ikke kunne føre til et andet resultat. Områdets karakter havde stor betydning for, om skyggegenerne kunne anses for normale og derfor skulle tåles, eller hvorvidt træerne var unormale for området og derfor ikke skulle tåles.

Det kan ud fra dommen konstateres, at naboretlige tvister afgøres efter et skøn. Der ses dog en klar tendens til, at dommerne vurderer på baggrund af de samme faktorer. Dette underbygges ved, at

⁵³ Jf. MAD 2009.2563, s. 1.

⁵⁴ Jf. MAD 2009.2563, s. 2.

resultatet i landsretten blev forskellig fra byrettens. Byretten tillagde det umiddelbart størst betydning, at genen ikke var farlig for liv og ejendom, hvorimod landsretten udelukkende tillagde karakteren af området og genens omfang betydning.

Den forulempede nabo erhvervede sin ejendom i 2005. Dengang stod poppeltræet på naboejendommen. Naboen gjorde ikke skyggegener gældende dengang. Den ulempeforvoldende nabo havde købt sin ejendom i 1999. Skønsmanden vurderede, at poppeltræet havde en højde på omkring 25 meter i 2005, hvilket var omtrent samme højde som ved sagens anlæggelse. Det antages derfor, at der ikke gælder en bedre ret for en ulempeforvoldende nabo, selvom træet var plantet og havde væsentlig samme højde, før den forulempede nabo erhvervede sin ejendom. Det kan antages, at der på baggrund af denne dom ikke bliver lagt vægt på forventnings- og indretningssynspunkter. Det havde ikke betydning for bedømmelsen af tålegrænsen, at der først blev anlagt sag fire år efter købet af ejendommen. Dette på trods af at skyggegenerne ifølge skønsmanden var omtrent de samme ved købet, som ved sagsanlægget. Dette indikerer at der ikke gælder passivitetsregler indenfor naboretten.

MAD 2007.1293V omhandlede naboretlige gener. To forulempede ejendomme stødte op til en ejendom på en stor grund. I skel var placeret en række større træer, som generede begge de tilstødende ejendomme. Specielt tre træer var til gene for sagsøgerne. Træernes størrelse og placering resulterede i skyggegener i sagsøgernes haver og stuer, samt væsentligt nedfald i form af kastanjer og blade. Skyggegenerne varede fra kl. ca. 14.30 og indtil solnedgang i foråret og tidligere i sommermånederne. Generne var skyld i dårlige vækstforhold for græsset på deres grunde. Af den grund påstod de, at brugsværdien af deres haver var reduceret kraftigt.

Ved byrettens behandling af sagen, havde der ikke været tilknyttet en skønsmand. Retten havde besigtiget forholdene, på de pågældende grunde. De havde karakteriseret sagsøgtens have som skovagtig, grundet de mange træer på grunden. Dengang sagsøgte købte grunden, var haven og naturområdet omkring grunden årsagen til, at han valgte at betale en ekstra høj pris for denne. Begge sagsøgere købte deres ejendomme efter, at sagsøgte havde erhvervet sin grund. Retten inddrogede størrelsen af sagsøgernes haver ved deres vurdering af, om den naboretlige tålegrænse var overskredet. Retten lagde til grund, at både grene og trækroner overskred skel og var skyld i periodevis skygge. Generne skulle væsentligt begrænses. Byrettens resultat blev at alle grene, som overskred

skel skulle kappes. Det var ikke nødvendigt at fælde træerne for at fjerne de væsentligste gener.

Dommen lagde op til at størrelsen af haven, ikke har betydning for den naboretlige tålegrænse. Dette begrundes med rettens udtalelse ” *Retten finder, uanset havearealerne er små og støder op til et areal af skovagtig karakter, at både kastanjetræerne og navrtræet er til ulempe for sagsøgerne i et omfang, der går ud over det tilladelige af, hvad man i almindelighed må finde rimeligt i naboforhold*”⁵⁵. Dette vil normalt antages at have betydning, eftersom en mindre have betyder mindre areal at udnytte. Det må derfor have større betydning for en husejer, at vedkommende kan udnytte den begrænsede mængde have han har, uden gener fra naboer. Dommernes begrundelse ligger op til en generel regel indenfor naboretten. En forulempet nabo er på baggrund af almindelige naboretlige regler, ikke forpligtet til at tåle gener fra træer der overskrider skel.

Landsretten tilsluttede sig byrettens argumentation. De anerkendte, at haverne var små, hvorfor en skyggevirkning en del af dagen ville virke generende. Hverken havernes størrelse eller skyggegenernes omfang var væsentlige nok, til at kunne kræve træerne fældet. Generne lå ikke ud over, hvad en nabo måtte tåle i det pågældende område.

Retten vurderede derfor på muligheden for at mindske generne ved en beskæring. Der blev foretaget syn og skøn. Skønsmanden blev spurgt om en beskæring af træerne således, at de ikke rakte ind over skel, ville forringe træernes stabilitet. Hvilket han ikke mente, var tilfældet, dog kunne træernes sundhedstilstand forringes, ved en forblødning eller et svampeangreb. Efter hans vurdering ville en beskæring, af alle dele der rakte ind over skel, forbedre lysindfaldet minimalt og kun i en kortere periode. Der ville hurtigt ske genvækst, som ville give skygge. Beskæringen ville desuden ikke resultere i forbedrede vækstvilkår på naboernes grunde. Han vurderede endvidere, at træerne ikke umiddelbart ville blive ustabile ved en beskæring. Risikoen var i hvert fald meget lille.

Retten fandt, på baggrund af skønsmandens erklæring, at risikoen for at træerne ville blive ustabile og skabe mulighed for person- eller tingsskade, var så lille, at en fældning ikke kunne begrundes ud fra en farlighedsbetragtning. Landsretten stadfæstede derfor byrettens dom. Sagsøgte blev dømt til at beskære alle de dele af træet, der rakte ind over skel.

⁵⁵ Jf. MAD 2007.1293V, s. 2.

Det er interessant, at landsretten udtalte, at den naboretlige tålegrænse ikke var overskredet. De mente ikke, at generne var mere end, hvad en nabo skulle tåle ud fra området karakter. Alligevel stadfæstede de byrettens afgørelse. Dette ligger op til en generel regel om, at en forulempet nabo aldrig skal tåle, at en ulempeforvoldende nabos træer overskrider skel. Sammenholdt med at den del af træet der overskred skel, var skyld i gener. Det er et interessant resultat, eftersom skønsmanden vurderede at en beskæring, af alt der overskred skel, ville have en minimal effekt på skyggegenen, som hurtigt ville opstå igen. På trods af at retten ikke nævnte det, tyder resultatet på, at de har lagt forventnings- og indretningssynspunkter til grund. Dette kunne begrunde, hvorfor retten ikke fandt den naboretlige tålegrænse overskredet, men alligevel mente, at træerne skulle beskæres. Beskæringen var den mindst indgribende sanktion, hvor begge parter interesser blev tilgodeset. Dommens resultat tyder på, at det ikke er skyggegenens varighed eller omfang, der vægter højest. Det er nok, at genen er til stede, og den skyldes at en naboens træer overskrider skel, og derfor begrænser en andens råden over sin grund.

U.2001.2584Ø var en sag omkring et ældre lærketræ, som var placeret i skel mellem to naboer og forårsagede væsentlige skyggegener på sagsøgers terrasse det meste af eftermiddagen. Træets placering og størrelse udgjorde en risiko for omfattende tings- og personskaade i tilfælde af storm. Sagen var behandlet i 2 instanser, men parterne havde i det væsentligste gentaget deres procedure ved begge instanser.

En landinspektør havde foretaget syn og skøn for byretten. Retten havde også selv besigtiget de pågældende ejendomme. Ved skønsforretningen var formålet at fastlægge træets præcise placering, i forhold til de omhandlende parter grunde. Træet var gammelt og var allerede stort dengang sagsøgte erhvervede ejendommen i 1970. Træets stamme blev af skønsmanden vurderet til at være 75 cm. i diameter, og overskred skellet ind til sagsøger med 18 cm., i en højde af ca. 30 cm over terræn. Hele stammen overskred skel i 7 meters højde, sammen med væsentlige dele af træets krone. Træet skyggede fra maj til august, fra ca. kl. 14 for sagsøgers terrasse.

Sagsøger havde nedlagt påstand om fældning af træet, fordi det permanent overskred skel med væsentlige dele af stammen. Sagsøger fandt det derfor ikke muligt at fjerne de naboretlige gener ved en beskæring. Eftersom store dele af træet gik ind på hendes grund. Sagsøger argumenterede for, at det var uretmæssig råden på en andens grund.

Sagsøgte havde for sagen påstået frifindelse med den begrundelse, at han havde vundet hævde på træets placering og størrelse. Dette var begrundet med, at træet havde været på

hans grund i mere end 20 år. Han havde argumenteret for, at naboerne kendte til træets placering og størrelse, dengang de erhvervede ejendommen. Sagsøgte mente ikke, at forholdet havde ændret sig i den tid sagsøgerne havde boet der. Af den grund fandt han ikke, at generne var større end sagsøger på forhånd måtte påregne. Sagsøgte mente generelt, at området var karakteriseret som et ældre parcelhuskvarter med deraf følgende bevoksning, svarende til hans ældre lærketræ.

Retten fandt det bevist, at træets stamme og til dels træets krone, overskred skel. Der var ikke for retten kommet oplysninger i sagen, som kunne berettiggelærketræets overskridelse af skel. Dette på trods af træets alder og områdets karakter. Specielt skyggegenerne fandtes at overskride den naboretlige tålegrænse, og skulle af sagsøgte bringes til ophør. Sagsøgte blev pålagt at beskære alle dele af lærketræet, der ragede ind over skel, heriblandt træets hovestamme. I landsretten blev dommen stadfæstet.

Byretten fandt ikke holdepunkter for at kunne give sagsøgte medhold, i hans påstand om hævd. Dette lægger op til en antagelse om, at hævdsreglerne ikke er gældende i naboforhold. Rettens afvisning af påstanden om hævd, lagde endvidere op til at først i tid bedst i ret ikke er gældende. Hvorfor en forulempet nabo i denne sag ikke var stillet ringere, fordi sagsøgte kom først i tid. Endvidere mister en forulempet nabo ikke sin ret til at gøre indsigelser gældende overfor en ulempeforvoldende nabo, selvom træet havde stået på naboejendommen i 20 år og generne dermed var til stede ved erhvervelsen af ejendommen. Hvis blot generne er væsentlige og begrænser en forulempet nabos brug af sin ejendom, er dette nok til at overskride tålegrænsen. Skyggegener der, i sommermånederne, varer fra ca. kl. 14 og skygger for en forulempet nabos terrasse, er antageligvis mere end hvad en nabo skal tåle.

Det interessante var, at træet ikke skulle fældes, men blot beskæres for at nedbringe generne. Dette antyder at enhver overskridelse af skel, er en uberettiget udnyttelse af en andens grund. En beskæring af træet, som pålagt af retten, ville på baggrund af skønsmandens udmåling, resultere i at hele træets hovedstamme afskæres i en højde af 7 meter. Dette vil, som sagsøger påstod, være det samme som en fældning af træet, fordi det ikke ville overleve en så kraftig beskæring. Dommens resultat er interessant, fordi sagsøgte mere eller mindre stod tilbage med en stor stub. Derved ses hensynet til begge parter at vægte højere, end f.eks. hensynet til træets fremtidige levedygtighed og herlighedsværdi. Den forulempede nabo skulle ikke tåle skyggegener fra naboens træ, det meste af eftermiddagen på sin terrasse, og den ulempeforvoldende nabo var ikke forpligtet til at fælde sit træ.

Det var interessant, at retten ikke havde vurderet på risikoen for omfattende tings- og personskaade. Sagsøgeren havde påstået at risikoen var stor i tilfælde af storm, efter at en række rødder var blevet kappet på hendes grund. Overvejelserne havde formentlig været, at farlighedsgraden ville være så lav efter en beskæring af alle dele af træet, der ragede ind over skel, at de ikke anså træet for efterfølgende at udgøre en risiko for person- og tingsskaade.

3.3 En bedømmelse af tålegrænsen

Ud fra undersøgelsen af dommene kan det udledes, at bedømmelsen af den naboretlige tålegrænse indenfor skyggegener, altid afgøres ud fra en konkret vurdering. Det er derfor svært at fastlægge en klar antagelse om hvor tålegrænsen går, og hvilke momenter domstolene vægter højest ved bedømmelsen af hvorvidt genen er mere eller mindre end hvad en nabo med rimelighed skal tåle.

Generelt skal en forulempet nabo tåle en skyggepåvirkning, hvis den ikke er væsentlig. En skyggegene er antageligvis ikke væsentlig, hvis den kun er til stede i et kortere tidsrum om dagen, og ikke skygger på hele den forulempede nabos grund på en gang. Ud fra bl.a. MAD 2010.2689B skal en gene der ikke strækker sig over mere end 2 timer, om aftenen i forsommeren, tåles. Samtidig skal det være muligt for den forulempede nabo at flytte sig, til et sted i haven hvor denne kan komme væk fra skyggen. Hvorvidt generne forekommer i aftentimerne eller morgentimerne, ses ikke at have betydning for rettens bedømmelse. Argumentet underbygges af resultat i både MAD 2012.2644V og MAD 2016.158OE. Til sammenligning anses skyggegener, som i MAD 2007.764OE, MAD 2009.99V og MAD 2017.90V, der strækker sig fra ca. middagstid hver dag, og påvirker hele haven, som en væsentlig skyggegene. Sammenholdt med at det ikke var muligt for de forulempede at flytte sig fra genen. Endvidere er skyggegener, som i MAD 2009.2563 på 3-4 timer om eftermiddagen i sommerhalvåret, på en nabos terrasse, væsentlig og skal ikke tåles. Det må antages at omfanget af den dommerskabte tålegrænse ligger et sted imellem 2 timers skyggegene i mindre dele af haven og hele haven i mere end 6 timer om dagen.

Der ses en klar tendens til, at indretnings- og forventningssynspunkter har en betydning ved rettens bedømmelse af, hvorvidt tålegrænsen ved naboretlige gener er nået. Argumentet går igen i flere sager hvor den naboretlige tålegrænse ikke var nået. Dette har været ud fra en betragtning om, at hvis træerne stod på ejendommen inden naboen erhvervede den, så kunne det påregnes at træerne ville skabe skyggegener, hvorfor naboen måtte tåle disse. Dette underbygges med, at når en nabo ved erhvervelsen er vidende om træernes højde, placering og eventuelle gener, skal denne kunne påregne disse. Dommerne har i forbindelse med indretnings- og forventningssynspunkter lagt til grund, at genen

ikke væsentligt må begrænse en nabos råden over sin ejendom. Argumentationen findes bl.a. i MAD 2016.158OE, MAD 2012.2644V og U.1991.444V. Særligt i MAD 2012.2644V var det væsentligste moment, at sagsøger var bekendt med generne ved erhvervelsen af ejendommen, hvorfor disse skulle tåles. Hvor landsretten i U.1991.444V særligt lagde vægt på områdets karakter. Genen skulle tåles fordi denne ikke ansås for væsentligt ud fra en betragtning om, at netop denne gene var almindelig og forventelig for området.

Bedømmelsen i MAD 2009.99V var anderledes i forhold til ovenstående. I denne begrundede retten resultatet ud fra først i tid bedst i ret til støtte for, at tålegrænsen var overskredet. Det forhold at den forulempede nabos bolig var opført før træerne blev plantet, resulterede i at sagsøgerne skulle tåle mindre gener. Dermed lagde bedømmelsen op til, at først i tid bedst i ret har betydning for de gener en forulempet nabo skal tåle.

Modsat kan det ud fra rettens begrundelse i U.2001.2584Ø, MAD 2007.764OE og MAD 2017.90V slutes, at først i tid bedst i ret ikke tillægges vægt ved naboretlige afgørelser.⁵⁶ Dette underbygges med at det ikke havde betydning for resultatet i de konkrete sager, selvom det må lægges til grund, at sagsøgerne erhvervede deres ejendomme efter træerne var plantet, og var vidende om træernes eksistens og omfang, og dermed kunne forvente skygge- og nedfaldsgener allerede ved erhvervelsen af ejendommene. I MAD 2001.939V havde landsretten direkte udtalt at tidsprioriteten og indretnings- og forventningssynspunkter ikke havde betydning i den pågældende sag. Det fremgår: *"[...]også uanset at forholdene ikke er ændret, siden de indstævnte købte ejendommen[...]."*⁵⁷ Selvom forholdet var nøjagtig det samme, da de købte ejendommen, som da de anlagde sagen, havde det ikke betydning for om tålegrænsen ansås for overskredet. Sagsøger var således ikke stillet ringere selvom, sagsøgte træer var der først, og sagsøger dermed kunne forvente og indrette sig på generne ved erhvervelsen. Dommen fastslår også, at der ikke gælder passivitetsregler indenfor naboretten, da det ikke havde betydning, at sagen først blev anlagt længe efter erhvervelsen af ejendommen, også selvom forholdet var ens ved erhvervelsen som ved anlæggelsen.

Retten afviser direkte i U.2001.2584Ø, at reglerne omkring hævde finder anvendelse på naboretlige tvister. Tidsprioriteten og indretnings- og forventningssynspunkter hænger til en vis grad sammen, dette begrundes med at en forulempet nabo kun kan forvente og indrette sig på generne, hvis træet var plantet før naboen erhvervede ejendommen. Det skal dog nævnes at en forulempet nabo også kan

⁵⁶ Jf. også Pagh 2017, s. 158 & Munk-Hansen 2015, s. 35.

⁵⁷ Jf. MAD 2001.939V, s. 3.

forvente og indrette sig på gener, ud fra områdets karakter. Dette hænger sammen med, at indretnings- og forventningssynspunkter er tæt knyttet til områdets karakter. Eftersom et områdes særpræg ses at være bestemmende for, hvor store gener en nabo skal forvente og indrette sig på. Ud fra betragtningen om, at disse er almindelige for det pågældende område. Det antydes flere steder i domstolenes bedømmelser, at områdets karakter er et af de væsentligste punkter ved rettens bedømmelse. Forholdet er ofte taget stilling til, både af rettens egne dommere og af skønsmændene. På trods af, at et forhold anses for normalt ud fra områdets karakter, antages det ud fra MAD 2009.99V ikke at berettige en permanent skyggegene der strækker sig fra kl. 14 og til solnedgang i væsentlige dele af en forulempet nabos have. På samme måde vurderede retten i MAD 2009.2563, at en nabo i et normalt parcelhuskvarter ikke skulle tåle skyggepåvirkning af terrasse og have i sommerhalvåret, med konstant skygge i 3-4 timer, hver eftermiddag.

Retten har i flere sager givet udtryk for en generel regel om, at al overskridelse af skel ikke skal tåles og kan kræves beskåret. Dette ses i f.eks. U.1991.444V hvor retten ex officio udtalte, at den forulempede nabo havde krav på fortsat beskæring af sagsøgtes træer således, at de ikke overskred skel. Det kan fastslås at megen skyggegene på baggrund af overskridelse af skel, bedømmes som en væsentlig gene og skal ikke tåles. Dette gav retten klart udtryk for i MAD 2007.764OE. I sager hvor dette er tilfældet ses ikke at gælde et princip om først i tid bedst i ret. Retten har vurderet på, om der var forhold, som kunne berettige en overskridelse af skel. Denne afvejning ses i MAD 2012.2004V. Der har dog ikke været forhold til stede, som kunne berettige en overskridelse af skel, når den var skyld i gener. I MAD 2007.1293V udtalte landsretten direkte, at den naboretlige tålegrænse ikke var overskredet. Alligevel stadfæstede de byrettens afgørelse, og tog den forulempede nabos påstand til følge. Dette understøtter ovenstående antagelse om en generel regel, om at al overskridelse af skel ikke skal tåles. Dette skal sammenholdes med, at den del af træet der overskred skel, ved alle tilfældene var skyld i gener.

Ifølge dommene har størrelsen på en forulempet nabos have, ikke har en konkret betydning for bedømmelsen af den naboretlige tålegrænse.

Farlighedsgraden eller risikoen for tings- eller personskaade anses at være et væsentligt moment, ved rettens vurdering. Der ses en tendens til, at når risikoen er reel bliver den tillagt stor betydning. I f.eks. MAD 2001.939V var risikoen reel. Træerne blev fældet, både for at fjerne generne, men også for at fjerne risikoen for skade.⁵⁸ I tilfælde af væsentlige gener og risiko for tings- eller personskaade ved

⁵⁸ Jf. også Pagh 2017, s. 230.

fjernelse af generne, har træernes alder og derfor indretnings- og forventningssynspunkterne ikke haft overvejende betydning.

I kapitel 3.2 ses en forskel på hvornår domstolene statuerede forbud fremfor afhjælpning. I dommene hvor de sagsøgte blev sanktioneret ved fjernelse af træet, var dette som i MAD 2007.764OE blandt andet begrundet med, at det ikke var en mulighed at beskære træet i så væsentligt et omfang, at generne ville blive acceptable. Samtidig ville en beskæring ned til 5-6 meters højde påføre træet for alvorlige skader. Landsretten dømte af den grund, at træet skulle fældes. Den samme bedømmelse var anvendt i MAD 2001.939V. Det fremgik heraf, at en beskæring af træerne ville skabe en destabilisering af træerne og en fare for svampeangreb. Hvilket ville medføre risiko for, at træerne kunne vælte. Sagen antages at bygge på en afvejning af muligheden for at bevare træerne, og samtidig fjerne skyggegenerne uden at skabe en forhøjet risiko for, at træerne kunne vælte. Det må lægges til grund, at retten vil gå langt for at bevare gamle træer. En forulempet nabo forudsættes ikke at skulle tåle en fjernelse af generne ved en beskæring, hvis pågældende bliver stillet i en risiko for person- og tingskade, fordi træerne får risiko for at blive ustabile.

Hvis tålegrænsen er nået, er det ikke i sig selv nok til at kunne kræve en ulempeforvoldende nabos træer fældet. Retten vælger umiddelbart altid den mindst indgribende sanktion, for bedst muligt at opfylde begge parter ønsker. Genen skal blot under tålegrænsen, som ud fra ovenstående er fastlagt ud fra mange momenter. Dette ses i afsnit 3.2.2. Der er en tendens til, at en forulempet nabo ikke kan kræve mere end, at genen går under tålegrænsen. Formentlig ud fra en analog anvendelse af den almindelige berigelsesgrundsætning. Dette sættes på en spids i U.2001.2584Ø hvor træet skulle beskæres så kraftigt, for at bringe de naboretlige skyggegener under tålegrænsen, at den ulempeforvoldende nabo, mere eller mindre, stod tilbage med en stor stub. Derved ses hensynet til begge parter at vægte højere end f.eks. hensynet til træets fremtidige levedygtighed og herlighedsværdi. Naboretten kan på baggrund af dommene betegnes som tosidet, idet den tager hensyn til begge parter interesser. Det kan samtidig udledes, at naboretten beskytter den forulempede nabo mod gener, som uretmæssigt hindre den pågældendes råden over ejendommen. Sanktionereingen udformer sig i en begrænsning overfor den ulempeforvoldende nabo.

At de generende træerne står sammen på en række, resulterer ikke i at tålegrænsen er lavere, og at alle træerne dermed skal fældes eller beskæres. Det antages, på baggrund af MAD 2009.99V, at der skal være væsentlige grunde til, at generne fra hvert træ ikke bliver bedømt enkeltvis. Hvilket betyder, at de enkelte træer hver især skal overskride den naboretlige tålegrænse. Det formodes at tålegrænsen

anses for overskredet, hvis en gene uretmæssigt hindre eller begrænser en forulempet nabos råden over sin ejendom. Dette betyder, at en nabo skal beskyttes mod uretmæssige hindringer eller gener, som begrænser vedkommendes råden over ejendommen.⁵⁹

I flere af dommene er resultatet faldet forskelligt ud i byretten i forhold til landsretten. Dette sker på trods af at sagerne til dels vurderes efter de samme faktorer, hvilket blot underbygger at naboretlige tvister afgøres efter et konkret skøn, og at der er forskel på hvilke faktorer den enkelte dommer vurderer har afgørende vægt.

⁵⁹ Jf. også Von-Eyben, Mortensen & Pagh 2003, s. 155.

Kapitel 4

Genskinsgener

I nærværende kapitel undersøges en forulempet nabos retsstilling, i anledning af genskinsgener fra en ulempeforvoldende nabos tegltag. Området er ikke reguleret af lov, hvorfor bedømmelsen er baseret på den retspraksisskabte naboret. Kapitlet er opdelt således, at der i afsnit 4.1 undersøges de gener der ikke skal tåles på baggrund af genskin fra sortglaseret tegltage. I dette afsnit behandles også de foranstaltninger, der skal til for enten at fjerne, eller bringe generne ned under tålegrænsen. I afsnit 4.2 udledes, på baggrund af resultat fra dommene i afsnit 4.1, hvilke genskinsgener en nabo skal tåle. Til sidst, i afsnit 4.3, sker en sammenfatning af bedømmelsen af den naboretlige tålegrænse omkring genskinsgener.

4.1 Genskinsgener der ikke skulle tåles

I afsnittet undersøges tålegrænsen indenfor 2 domme, U.2018.1441H og MAD 2010.2660B omkring genskinsgener fra sortglaserede tegltag. Disse er i skrivende stund de eneste domme, som behandler den naboretlige tålegrænse ved genskinsgener fra tegltag i privat boligbebyggelse. Dommene er ind delt i afsnit 4.1.1, hvor forbud mod genskinsgenerne behandles og afsnit 4.1.2 hvor afhjælpning af genskinsgenerne undersøges. Dette sker for at simplificere bedømmelsen af den naboretlige tålegrænse, samt undersøge hvor megen genskinsgene en nabo med rimelighed skal tåle.

4.1.1 Forbud

I **MAD 2010.2660B** oplevede sagsøger genskinsgener fra naboens sortglaserede tegltag. Generne var værst i stuen og på terrassen. De blev forværret af, at sagsøgtes ejendom lå 1 meter højere end sagsøgers. Ejendommene var placeret i et almindeligt parcelhusområde. Generne blev af skønsmanden sammenlignet med det blændende genskin, som kunne opleves ved havet når solskinet reflekteredes i havoverfladen. Generne varede fra ca. kl. 14:45 - 19:15 fra marts til oktober. En ejendomsmægler havde vurderet at sagsøgers ejendomsværdi, på grund af genskinsgenerne, var forringet med 100.000 kr. Genskinnets belyningsstyrke var skyld i en kraftig synsnedsættelse, ved en bestemt vinkel. Skønsmanden vurderede dog, at den væsentligste genevirkning var ubehagsblændingen. Denne var svær at vurdere størrelsen på, men den var til stede. Sagsøger var mange gange nødt til at trække gardinerne for i stuen, for at undgå genspejling. Skønsmanden kunne ikke finde en metode, til at fjerne genskinnet og bevare tagets

holdbarhed. Det ville kræve en genbehandling med års mellemrum, hvis taget blev malet. Den eneste sikre og langtidsholdbare løsning var at udskifte taget. Han blev bedt om at vurdere på muligheden for at holde generne indenfor sagsøgtes grund, uden at skifte taget. Efter hans mening ville en 12 meter lang pergola med skråtstillede vandrette lameller bedst løse de naboretlige gener. Den ville koste ca. 17.000 kr. at opføre.

Sagsøger havde nedlagt påstand om at den del af taget, som vendte mod deres ejendom, skulle fjernes. Subsidiært 300.000 kr. i erstatning. Så vidt den blev taget til følge, ønskede de dommen tinglyst på ejendommen, med dem som påtaleberettigede.

Sagsøgte påstod generne fjernet ved enten at lade hækken mellem de to ejendomme gro op i en tilstrækkelig højde, opsætte lamelhegn eller opsætte plankeværk. Sagsøgte havde nedlagt selvstændig påstand. Hvis de blev pålagt at skifte taget, skulle sagsøger betale udgifterne. Sagsøger havde boet på ejendommen siden 1979, og de sagsøgte var flyttet ind i 2002. De havde udskiftet taget i 2007. Sagsøgte mente ikke, at de var blevet advaret om de mulige genskinsgener fra denne type tag. Ved udskiftning af den del af taget, der vendte mod den forulempede nabo, til en type der ikke gav genskin, ville det beløbe sig til ca. 75.000 kr.

Der var ingen regler for anvendelsen af sortglaserede teglsten for området. Hverken i lokalplan, bygningsreglement eller i en servitut. Retten fandt, at de sortglaserede teglsten medførte et ganske betydeligt genskin fra solen. Generne sås både indenfor og udenfor på ejendommen. Sagsøgers gener var væsentlige. Disse indebar væsentlige begrænsninger i den hidtidige brug af ejendommen. Retten udtalte, at selvom genskinsgenerne kunne opleves forskelligt af forskellige personer, var der bevist en blanding. Retten mente ikke, at sagsøger havde krav på, eller kunne have en berettiget forventning om, at tagrenoveringer i deres område, ville ske med samme type tag som hidtil. Den valgte tagtype var ikke udtryk for en samfundsmæssig eller teknisk udvikling af tagbeklædningsmateriel. Den valgte type kunne derfor ikke siges at være selvfølge eller naturlig. De sortglaserede tegl var anvendt i adskillige år, men primært på høje, herskabelige bygninger. På denne type var der brugt store beløb på taget, fordi det var en del af bygningens udsmykning og fremtoning. På baggrund af billigere fremstillingsmetoder og mindskede mosbegroninger, måtte det lægges til grund, at typen blev mere normal at anvende. Til trods for, at der ikke var regler eller regulering for anvendelsen

af glaserede teglsten, måtte det antages at sagsøgte var bekendt med muligheden for genskin. Begrundet ud fra, at der findes lokalplaner andre steder, som begrænser brugen af denne type. Ud fra områdets karakter af traditionelt, lavt parcehusbyggeri, ansås sortglaserede tegltag ikke at være sædvanlige. De æstetiske og praktiske grunde med mindre mosbegroning på taget, fandtes ikke at vægte højere end sagsøgers gener fra genskin og blænding. Den naboretlige tålegrænse var derfor overskredet, og taget på den side som vendte mod sagsøger, skulle fjernes. Retten udtalte, at bedømmelsen af den naboretlige tålegrænse faldt ens ud lige meget om taget var etableret, eller ikke var, fordi sagsøgte kunne have taget højde, for den ikke ukendte risiko for genskin. Retten fandt, at udgifterne til udskiftningen var ret betydelige, og ville medføre et værdispild for sagsøgte. Værdispildet kunne dog ikke anses for betydeligt sammenlignet med det værditab, sagsøger ville kunne kræve erstattet, hvis ikke der skete udskiftning. Sagsøgtes forslag til at sænke generne, uden at skifte taget, fandtes ikke at være rimelige for sagsøger. Løsningerne ville i sig selv skabe gener, som sagsøger ikke skulle bære.

Ud fra dommens resultat, skal en forulempet nabo ikke tåle blænding og genskinsgener fra en ulempeforvoldende nabos sortglaseret tegltag, når de er skyld i begrænsninger i brugen af ejendommen, sammenlignet med tidligere. Generne må ikke påvirke sagsøgers ejendom både indenfor og udenfor. De må ikke være til stede i ca. 4 ½ time i 3 måneder af året. Ud fra dommens begrundelse, må generne specielt ikke være til stede i et område af almindelig parcelhus karakter, med etplanshuse beliggende tæt på hinanden. Hvis forholdet ikke er reguleret af en lokalplan, en bygningslovgivning eller servitutter er der en tendens til, at den ulempeforvoldende nabo stadigvæk har en naboretlig pligt til at undersøge mulighederne for genskinsgener og blænding inden udskiftning af den eksisterende tagbelægning. Dette havde retten lagt vægt på ved bedømmelsen, fordi sagsøgte konkret havde procederet, at de ikke var blevet advaret om muligheden for gener på forhånd. Rettens begrundelse lagde op til, at hvis det var muligt på forhånd at finde ud af at taget ville skabe gener, var der nærmest en pligt til ikke at opføre det. En nabo må formodes, ikke at skulle tåle, at løsningen på generne, til trods for at den begrænser eller fjerner de værste gener, er skyld i nye gener. Dette begrundes ud fra, at naboen i den konkrete sag ikke skulle tåle opsætning af pergola, hegn eller hæk, fordi dette resulterede i udsigts- og skyggegener i stedet. Det må forudsættes, at hvis en ulempeforvoldende nabos handling, resulterer i et dokumenteret værditab, af den forulempede nabos ejendom, som er større end udgifterne til at fjerne genen, er det ikke for økonomisk byrdefuldt for ulempeforvolderen at udskifte taget. Værdiforringelsen af sagsøgers hus vægtede også højt ved vurderingen.

Retten lagde i deres bedømmelse op til, at den forulempede nabo kunne gøre et krav på genskinsgener fra glaserede tegltag gældende før generne var etableret. Naboen, som ville etablere taget, kunne tage højde for generne på forhånd, eftersom risikoen for genskin ikke var ukendt. Rettens udtalelse er meget interessant, fordi alle naboretlige krav, der tidligere er gjort gældende, har været på baggrund af, nogle eksisterende gener, som man har kunnet se omfanget af. Naboretten antages altid at have været bagudrettet, hvor byretten nu formodes at åbne op for, at den kan være fremadrettet. Denne praksis antages kun at gælde indenfor for sager omkring genskin fra tag. Antagelsen skal sammenholdes med den kortfattede retspraksis på området. Hvorfor udtalelsen formentlig ikke skal tillægges stor vægt. Retspraksis omkring træer er markant større, og her formodes fremadrettede naboretlige krav ikke at være mulige. Det kan ikke udelukkes, at rettens udtalelse har en anden intention end ovenfor anført.

4.1.2 Afhjælpning

Dommen **U.2018.1441H** omhandlede genskinsgener fra naboens sortglaserede tegltag. Sagsøger erhvervede sin ejendom i 1972, og de sagsøgte erhvervede deres ejendom i 1993. På daværende tidspunkt havde sagsøgte et brunt tag, som ikke gav anledning til gener. I forbindelse med en ombygning i 2005 udskiftede sagsøgte taget til et sortglaseret tegltag. Herefter oplevede naboen gener i form af genskin og blænding.

Sagsøger rettede i 2012 henvendelse til Aarhus kommune. Kommunen meddelte at de ikke kunne gribe ind, fordi der ikke var regler i det pågældende område, som forbød sortglaseret tegltag. Sagsøger oplevede, at det var ubehageligt at kigge direkte på taget. Det var som at kigge på en sø der bølgede. Sagsøger rettede først henvendelse til naboerne i 2012, altså 7 år efter, at det sortglaserede tegltag var lagt. Hun havde ventet i nogle år med at tage kontakt til naboerne, fordi hun håbede, at generne ville forsvinde med tiden. De blev imidlertid ikke mindre med tiden. Hun ønskede ikke uvenskab mellem naboerne. I forbindelse med, at sagsøgerens mand døde fik hun vurderet ejendommen af en ejendomsmægler. Ejendomsmægleren oplyste at generne fra tegltaget, havde medført en værdiforringelse af ejendommen på minimum 150.000 kr. Ifølge skønsmandens erklæring var der fra klokken 17 og nogle timer frem var absolut blænding på terrassen, i stuen og på værelset. Dette var tilfældet hele sommeren.

Skønsmanden udtalte, at absolut blænding opleves som meget irriterende. Det føltes som at have en lampe i hovedet. Af erklæringen fremgik det, at genskinnet om foråret

ikke var ligeså kraftigt som om sommeren, men det kunne dog opleves som blændende. Ifølge skønsmanden, kunne taget godt være ubehageligt at kigge på selvom solen ikke skinnede. Genskinnet kom ikke fra hele tagfladen på en gang, men flyttede sig i takt med solen. Skønsmanden vurderede, at genskinnet kunne være voldsomt. Han mente dog ikke at sagsøgers ejendom var værst ramt. Dette begrundede han med at blændings-tidspunktet først kom sent på eftermiddagen, og kun varede i nogle timer. Skønsmanden foreslog, at genskinnet skulle fjernes ved at påsmøre en matterende maling.

Byretten fandt, at genskinnet fra det sortglaserede tegltag oversteg hvad, sagsøger med rimelighed måtte tåle. Ifølge dommerne, var sagsøgte ikke endt i passivitet, på trods af at hun først anlagde sag 7 år efter, at generne opstod. Retten begrundede dette ud fra sagsøgers forklaring om, at hun forventede, at generne ville aftage med årene og ikke ønskede uvenskab mellem naboerne. Retten lagde særligt vægt på skønsmandens erklæring. Specielt det forhold, at sagsøger om sommeren oplevede absolut blænding på terrassen, i haven, i stuen og på værelset i ca. 2 timer om eftermiddagen. Retten lagde til grund, at der om sommeren allerede var begyndende blænding fra klokken 15. Denne stoppede først klokken 21. Blændingen forekom også i mindre grad i foråret og i efteråret. I vintermånederne, var der blot genskin fra tegltaget. Generne fra naboens sortglaserede tegltag, var ifølge byretten meget generende. Det blev på baggrund af skønserklæringen lagt til grund, at blændingen følte ligesom at have en projektør lysende i hovedet. Det skulle ikke accepteres. Værdiforringelsen af ejendommen på omkring 150.000 kr. var ifølge retten, helt afgørende for om den naboretlige tålegrænse ansås for overskredet. De sagsøgte blev tilpligtet at fjerne genskinsgenerne fra taget på den del, som vendte ind mod sagsøger, inden 3 måneder.

Om ulemperne fra genskinnet overskred hvad sagsøger med rimelighed skulle tåle, beroede på en rimelighedsvurdering ud fra ulempens karakter, væsentlighed, påregnelighed sammenholdt med ejendommens beliggenhed og områdets karakter. På baggrund af ejendommenes samt områdets karakter, fandt byretten ikke at sortglaserede tegltag var sædvanlige for området. Valget af tagbeklædning kunne ikke begrundes efter en samfundsmæssig eller teknisk udvikling.

Landsretten tiltrådte byrettens resultat og begrundelse. Det blev påpeget, at skønserklæringen vedrørende ejendommens værdiforringelse havde betydning for sagen.

Sagen blev anket til højesteret, hvor der fremkom supplerende anbringender. De sagsøgte anførte, at tegltaget var lovligt opført i overensstemmelse med offentlige og privatretlige forskrifter. De var uvidende om, at glaserede tegltag kunne skabe genskinsgener. Skønsmanden havde supplerende oplyst, at der ikke fandtes tagteknikfirmaer, som udførte matterende maling med en garanti på 5-8 år som det fremgik af skønsertilklæringen. Det ville derved blive mere omkostningstungt for de sagsøgte at fjerne generne, og opretholde den matterende maling. Dette havde dog ikke betydning for højesterets resultat. Af højesterets begrundelse, blev det fastslået at en ejer af en fast ejendom, kan tilpligtes at fjerne varige naboulempen i det omfang ulemperne overstiger tålegrænsen. Ifølge højesteret vurderes tålegrænsen ud fra en konkret rimelighedsvurdering af ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed. Alt dette sammenholdt med ejendommens karakter, beliggenhed og områdets karakter. I sagen var der ikke offentlige forskrifter for området, som regulerede anvendelsen af glaserede tegltag. Retten slog fast, at det ikke havde betydning, at Aarhus samt andre kommuner havde fastsat begrænsninger for anvendelsen af sortglaserede tegltag i flere forskellige boligområder. Højesteret stadfæstede landsrettens dom af de grunde, som var anført i byretten og fastslog at generne fra taget skulle fjernes inden 3 måneder, efter dommens afgørelse.

Det kan udledes, at en forulempet nabo ikke kan ende i passivitet efter naboretlige regler, hvis blot den naboretlige tålegrænse er overskredet.⁶⁰ Dette blev i dommen slået fast af højesteret. Det havde konkret ikke betydning, at der var gået 7 år fra, at generne fra det sortglaserede tegltag opstod, til at sagsøger anlagde sagen. Tålegrænsen er ikke en fast grænse, men den fastlægges ud fra et konkret skøn i den enkelte sag. Det kan dog udledes, at domstolene benytter en rimelighedsvurdering hvor flere faktorer indgår. Herunder påregnelighed af generne, genernes væsentlighed, områdets karakter og ejendommens beliggenhed.

Ses der specifik på tålegrænsen for genskinsgener, kan det ifølge højesteretsdommen udledes, at en nabo formodes ikke at skulle tåle blænding fra et sortglaseret tegltag, hvis blændingen varer i ca. 2 timer om dagen, i sommermånederne. Samtidig med at taget blænder eller giver begyndende blænding i foråret, efteråret og i vintermånederne. Det var af meget stor betydning for sagens afgørelse, at sagsøgers ejendom havde et værditab på 150.000 kr. som følge af genskinsgenerne. Det er således

⁶⁰ Jf. modsat Nørby-Jensen & Wulff 1981, s. 15.

ikke rimeligt, at en nabo skal tåle en værdiforringelse på grund af genskingener fra en nabos tag. Områdets karakter havde meget stor betydning for bedømmelsen af sagen. Det kan antages, at hvis generne, havde fundet sted udenfor et villakvarter, med større afstand mellem husene, skulle generne formentlig tåles. Dette begrundes ud fra, at afstanden mellem husene kan være en bestemmende faktor for genernes omfang. Det må antages, at generne fra et sortglaseret tegltag formentlig skal tåles hvis typen af tagsten er normale for området. Hvis genernes væsentlighed står i misforhold til den økonomiske byrde, der skal til for at fjerne generne, vil tålegrænsen formentlig ikke være nået.

Ud fra retspraksis indenfor genskingener kan det antages, at man i dag er mindre tolerant. Dette begrundes med, at der indenfor retspraksis kun er to domme angående genskinsgener fra tegltag. Domme er afgjort indenfor de seneste 8 år. Der har ikke umiddelbart tidligere været bedømt sager omkring genskingener. Det må antages, at genskinsgener enten ikke har været anset som en væsentlig gene, eller ikke har været et problem. Hvis det ikke har været anset som en væsentlig gene, kan det formodes, at naboer førhen var mere tolerante, fordi de ikke anlagde sag herom. Hvis genskin førhen ikke var et problem, kan det skyldes en samfundsmæssigeudvikling, som har ført til, at man i langt større grad end tidligere, benytter reflekterende materialer i form af store glaspartier, solceller og glaserede tagsten. Dette har muligvis medført, at der de senere år er opstået et problem. Der ses også en tendens til, at flere kommuner har reguleret forskellige områders anvendelse af glaserede tagmaterialer. Dette kan forklare, at det enten har været påregneligt, at glaserede tagsten ville skabe genskin, eller fordi kommunerne har modtaget flere klager fra borgere, som har oplevet gener fra naboernes tage og derfor har reguleret området.

Det er dog usikkert hvilke faktorer, som bliver udslagsgivende i den enkelte sag, fordi vurderingen afhænger af en helhedsvurdering.

4.2 Ulemper der skulle tåles

Der findes i skrivende stund ikke domme omkring genskinsgener fra tegltag eller lignende, hvor sagsøgte er blevet frifundet for overskridelse af den naboretlige tålegrænse. De naboretlige gener blev i alle trykte domme fundet at overskride grænsen for, hvad en nabo skulle tåle. Nærværende afsnit vil på baggrund af rettens udtalelse i MAD 2010.2660B og U.2018.1441H komme med en antagelse om hvor store genskinsgener en forulempet nabo med rimelighed skal tåle.

Rettens bedømmelse, indenfor naboretten, foretages altid ud fra en konkret bedømmelse af det enkeltstående tilfælde. Området med genskinsgener er domsfattigt. Det gør det svært og nærmest umuligt at komme med en antagelse om, hvor den naboretlige tålegrænse går. Den nærmeste antagelse

om, hvad en nabo skal tåle, er en tilnærmelse af en række momenter og faktorer, som kan være udslagsgivende for om tålegrænsen er nået. Disse er bl.a. genernes påregnelighed, deres økonomiske indvirkning på den forulempede nabos ejendom og deres væsentlighed. Dette sammenholdt med områdets karakter og hyppigheden af tagtypen indenfor det område ejendommen ligger i.

Ud fra rettens begrundelse og resultat i MAD 2010.2660B ville en nabo antages at skulle tåle et skinnende sortglaseret tegltag, hvis ejendommen var beliggende i et område med store, høje herskabelige bygninger. Dette begrundes med, at et sortglaseret tegltag er et kendt produkt, som har været anvendt i adskillige år i denne type områder. Taget indgik som en del af bygningens udsmykning og fremtoning. Dermed menes, at tagtypen skal være almindelig i det pågældende område. Dette er karakteriseret ved, at størstedelen anvender denne type teglsten. Hvis tagtypen er normal for områdets karakter og beliggenhed taler det for, at en forulempet nabo skal tåle genskinsgener. Det skal dog nævnes at området, som netop karakteriseret, hvor bygningerne er store og høje, måske er mindre tilbøjelige til at skabe genskinsgener og blænding for naboen, på grund ejendommens højde. Det skal, som retten nævner i U.2018.1441H, være sædvanligt for området og evt. kunne begrundes ud fra en samfundsmæssig eller teknisk udvikling, at der anvendes sortglaserede tegltag.

Dommerne i både U.2018.1441H og MAD 2010.2660B havde lagt stor vægt på skønsmændenes vurdering af værditabet på de forulempede naboers ejendomme, som følge af generne. Det må derfor antages, at en nabo skal tåle mere hvis ikke generne vurderes til at have en stor økonomisk betydning for ejendommens værdi. Dette begrundes ud fra udfaldet i begge domme, hvor værditabet var markant højere end udgifterne til at fjerne generne.

Hvis generne i form af genskin og blænding, blot er til stede i kort tid af døgnet og få perioder af året kan det, antages at være en så uvæsentlig gene, at en nabo skal tåle dette. I MAD 2010.2660B skulle 4 - 4 ½ times genskin om dagen i sommerhalvårets 3 måneder, ikke tåles. I U.2018.1441H skulle 2 timers absolut blænding og genskin i eftermiddagstimerne, ikke tåles. Genskinsgener og blænding under disse grænser, tænkes i højere grad at skulle tåles. Dette begrundes med, at gener som forekommer i korte tidsrum er lettere at tage højde for og derfor acceptere.

Gener som påvirker en forulempet nabos brug af sin ejendom, både indenfor og udenfor på samme tid, og på samme tidspunkt af året skulle hverken tåles i MAD 2010.2660B eller U.2018.1441H. Gener, som ikke påvirker en forulempet nabos ejendom både indenfor og udenfor på samme tid, og ikke er skyld i blænding, kan tænkes at være mere sandsynlig at skulle tåle, ud fra tanken om at vedkommende kan flytte sig fra det sted, hvor genen befinder sig.

Det er ikke muligt at vide hvad en nabo på forhånd skal tåle af genskinsgener, men det vurderes ud fra retspraksis, at hvis alle momenterne er tilstede så vil de sammenlagt resultere i, at tålegrænsen er overskredet. Af den grund må der antageligvis skulle tåles mere, hvis ikke alle faktorer er til stede på samme tid.

4.3 En bedømmelse af tålegrænsen

De naboretlige regler indenfor genskinsgener er karakteriseret ved få domme, og derved meget lidt praksis. Dette gør en i forvejen svær disciplin, med at antyde hvordan den naboretlige tålegrænse er, endnu sværere. Dette som følge af, at der ingen lovregler eller forarbejder er på området.

Sammenfattende kan det udledes, at en forulempet nabo ikke skal tåle blanding og genskinsgener fra en ulempeforvoldende nabos sortglaserede tegltag, når de er skyld i begrænsninger i brugen af ejendommen, sammenlignet med tidligere. Resultatet fra dommene antyder, at generne ikke må påvirke den ulempeforvoldende nabos ejendom både indenfor og udenfor på samme tid. Det kan fastlægges, at værdiforringelse af en ejendom, på grund af genskingener, generelt er af stor betydning for om tålegrænsen anses for overskredet. I dommen U.2018.1441H var det af meget stor betydning for sagens afgørelse, at sagsøgers ejendom havde et værditab på 150.000 kr. som følge af genskinsgenerne. Det var således ikke rimeligt, at naboen skulle tåle en værdiforringelse på grund af genskingener fra naboens tag. Det må antages, at hvis der ikke er sket en betydelig værdiforringelse, vil det formentlig ikke være udslagsgivende for om den naboretlige tålegrænse er overskredet.

Hvis forholdet ikke er reguleret af en lokalplan, en bygningslovgivning eller servitutter er der en tendens til, at den ulempeforvoldende nabo stadigvæk har en naboretlig pligt til at undersøge om det er påregneligt, at de nye tag kan skabe genskinsgener og blanding inden udskiftning af den eksisterende tagbelægning. Retten antages i deres bedømmelse af MAD 2010.2660B at lægge op til, at en nabo kan gøre krav på fjernelse af genskinsgener fra glaserede tegltage, før generne er etableret. Rettens udtalelse lægger op til en ny måde at bedømme naboretlige sager omkring genskinsgener på. Dette begrundes med at alle naboretlige sager der tidligere er gjort gældende, har været på baggrund af nogle eksisterende gener, som det var muligt at se omfanget af. En fremadrettet bedømmelse af naboretlige gener, der endnu ikke er opstået, antages kun at gælde indenfor sager omkring genskin fra tag. Det er ikke muligt, på baggrund af denne ene sag at vurdere på hvorledes retten vil bedømme forholdene, inden de er opstået. Det må formodes, at det er svært at dømme fremtidige naboretlige gener, fordi genens omfang ikke kan fastsættes. Det er formentlig årsagen til at flere kommuner regulerer forholdet inden generne opstår.

Ud fra dommene kan det udledes, at der er en tendens til at en nabo ikke skal tåle at løsningen på generne, til trods for at den begrænser eller fjerner de oprindelige gener, er skyld i nye gener. Dette blev i dommen MAD 2010.2660B begrundet ud fra at naboen i den konkrete sag ikke skulle tåle opsætning af pergola, hegn eller hæk, fordi dette ville resultere i udsigts- og skyggegener i stedet, hvilket blot ville flytte problemet.

En grundlæggende tendens er, at hvis den handling en ulempeforvoldende nabo har foretaget sig, er skyld i et dokumenteret værditab af den forulempede nabos ejendom og tabet er større end udgifterne til at fjerne genen, så er det ikke for økonomisk byrdefuldt for ulempeforvolderen at fjerne genen.

Generelt er områdets karakter af meget stor betydning for bedømmelsen af de naboretlige genskinger. Det forudsættes at hvis genskinsgener finder sted udenfor et villakvarter, med større afstand mellem husene, skal generne formentlig tåles. Dette begrundes ud fra, at afstanden mellem husene, kan være en bestemmende faktor for genernes omfang. På baggrund af MAD 2010.2660B antages det, at generne fra et sortglaseret tegltag skal tåles, hvis typen af tagsten er normale for området. Det kunne f.eks. være i dyre herskabelige villakvarterer. Hvis genernes væsentlighed står, i misforhold til den økonomiske byrde, der skal til for at fjerne generne, vil tålegrænsen antageligvis ikke være nået.

Ifølge undersøgelsen kan en forulempet nabo ikke ende i passivitet efter naboretlige regler.⁶¹ Dette blev slået fast af højesteret i U.2018.1441H. I den konkrete sag havde det ikke betydning, at der var gået 7 år fra at generne fra det sortglaserede tegltag opstod, til at sagsøger anlagde sagen.

Ses der specifikt på tålegrænsen for genskin og blænding, kan det ifølge dommene udledes at en nabo ikke skal tåle blænding og genskin fra et sortglaseret tegltag, selvom det varer i et forholdsvis kort tidsrum i løbet af dagen og primært sker i sommermånederne. Dette underbygges ved, at tålegrænsen i U.2018.1441H var overskredet ved genskin og blænding på 2 timer i sommermånederne. I MAD 2010.2660B var ca. 4 ½ times genskin og blænding i 3 måneder af året nok til, at tålegrænsen var overskredet. I U.2018.1441H kunne genskinsgenerne også optræde som blænding og resultere i begyndende blænding i foråret, efteråret og i vintermånederne. Derved opvejes genernes omfang i forhold til det korte tidsrum de var til stede i. Dette kan tyde på, at generne generelt skal være væsentlige, enten i længere tid, dvs. ca. 4 ½ time i døgnet, men kun i 3 måneder af året eller skabe blænding i ca. 2 timer af døgnet i sommermånederne og bestå i mindre gener resten af året.

⁶¹ Jf. modsat Nørby-Jensen & Wulff 1981, s. 15.

Domstolene antages at benytte en rimelighedsvurdering hvor flere faktorer indgår. Herunder genernes påregnelighed, deres omfang, områdets karakter og ejendommens beliggenhed. Det er derfor usikkert hvilke faktorer, som bliver udslagsgivende for den enkelte sag, fordi vurderingen altid afhænger af en helhedsvurdering.

Ud fra retspraksis indenfor genskingener kan det antages, at man i dag er mindre tolerant. Dette begrundes med, at der indenfor retspraksis, kun er to domme angående genskingener fra tegltag. Domme er afsagt indenfor de seneste 8 år. Der har ikke umiddelbart tidligere, været anlagt sag omkring genskingener. Det antages, at generne enten ikke har været til stede, eller ikke har været væsentlige. Hvis de ikke har været anset som væsentlige gener, kan det formodes at naboer førhen var mere tolerante, fordi de ikke anlagde sag og dermed tolererede genen. Hvis genskin førhen ikke var et problem, kan det skyldes den samfundsudvikling, som har ført til at man i langt større grad end tidligere benytter reflekterende materialer i form af store glaspartier, solceller og glaserede tagsten. Dette har muligvis medført, at der de senere år er opstået et problem. Af den grund ses en tendens til, at flere kommuner er begyndt at regulere anvendelsen af glaserede tagmaterialer. Årsagen kan være, at de mener at det enten har været påregneligt at glaserede tagsten ville skabe genskin, eller fordi kommunerne har modtaget flere klager fra borgere, som har oplevet gener fra naboernes tage og derfor har reguleret området.

Kapitel 5

Udsigtsgener

I nærværende kapitel undersøges en forulempet nabos retsstilling, i anledning af udsigtsgener fra en ulempeforvoldende nabos træer. Området er meget domsfattigt, hvorfor bedømmelsen er baseret på en dom. Kapitlet er opdelt således, at der i afsnit 5.1 undersøges de udsigtsgener der ikke skal tåles og på baggrund af dommens begrundelse og resultat, gives i afsnit 5.2 en formodning om hvilke udsigtsgener en nabo skal tåle. Til sidst, i afsnit 5.3, vil der ske en sammenfatning af bedømmelsen af naboretlige tålegrænse omkring udsigtsgener.

5.1 Udsigtsgener der skulle tåles

Dommen **MAD 2017.97V** angik forringelse af udsigten fra en række sommerhusejendomme, på grund af en, for området, usædvanlig stor sommerhusejendom, hvorpå der var flere høje træer. Disse træer forringede udsigten ud over en del af Ebeltoft vig. De berørte sommerhusejendomme var i 1961 blevet udstykket fra den store sommerhusgrund. Ved udstykningen i 1961, blev der tinglyst en servitut som indeholdt bestemmelser angående beplantning. Servituten omfattede ikke den store sommerhusejendom. Den store sommerhusejendom lå lavt i en dalsænkning hvorimod, de berørte sommerhusejendomme lå højere i terrænet. Den store sommerhusejendom, og de udstykkede sommerhusejendomme, lå ikke direkte op ad hinandens skel, men var adskilt af en vej. Langs vejen var der beplantning, som i 2006 og 2007 var ført hegnssyn på. I forbindelse med hegnssynet, var der indgået forlig angående beskæring af beplantningen ved vejen. De udsigtsforringende træer stod inde på den store sommerhusgrund, bag den beplantning der gik langs vejen.

Sagsøgerne nedlagde påstand om beskæring af træerne, som følge af udsigtsgener og værdiforringelse. I forbindelse med sagen vurderede en sagkyndig på værdiforringelsen, som følge af udsigtsgenerne, af de udstykkede sommerhusejendomme. Ifølge skønsmandens erklæring, havde 4 ud af de 6 berørte sommerhusejendomme en værdiforringelse som følge af forringet udsigt. Værdiforringelsen lå på mellem 100.000 kr.

og 500.000 kr. Den sagkyndige udtalte at: *"Når man skal værdiansætte en ejendom, betyder udsigt rigtig meget."*⁶²

Under retssagen havde en landinspektør afsat skellet mellem den store sommerhusejendom og de sommerhusejendommene, som lå mod vejen. Der var 6 meter mellem den ulempeforvoldende ejendom og de nærmest berørte ejendomme.

Byretten mente ikke, at den naboretlige tålegrænse var overskredet. Ved afgørelsen blev det lagt til grund, at den pågældende beplantning ikke var omfattet af hegnssynets kompetence. Forliget, som blev indgået under hegnssynet, vedrørte derfor ikke den pågældende beplantning. På samme måde kunne servitutten, som blev oprettet i forbindelse med udstykningen, ikke udstrækkes til også at omfatte sagsøgte grund.

Ved afgørelsen lagde retten vægt på, at ingen af sagsøgernes ejendomme var beliggende direkte op mod den sagsøgte ejendoms skel. Retten udtalte også, at sagsøgerne alene oplevede gener i form af begrænset udsigt. Det havde stor betydning for resultatet, at flere af de forulempede ejendomme lå forholdsvis langt væk fra vandet, og havde andre ejendomme beliggende foran sig. Der var i området flere høje træer som kunne have en begrænsende effekt på udsigten.

Som begrundelse for resultatet, havde retten tillagt det stor betydning, at sagsøgte ejendom var beliggende i en dalsænkning og at sagsøgernes ejendomme var beliggende væsentligt højere. Det blev af dommerne påpeget, at en beskæring af beplantningen ville medføre risiko for indkig på sagsøgte grund fra andre højereliggende sommerhusejendomme.

Begrebet først i tid bedst i ret hænger, ifølge byrettens begrundelse, sammen med forventnings- og indretningssynspunkter. Det fremgik af rettens begrundelse, at flere af sagsøgerne var bekendte med beplantningen da de erhvervede ejendommene. De kunne forvente en vis begrænsning i udsigten i takt med, at træerne voksede. Ifølge dommen, har tidsprioriteten stor betydning, ved naboretlige tvister. Dette begrundes med, at ulemperne kunne påregnes, hvilket talte for at tålegrænsen ikke var overskredet.⁶³

⁶² Jf. MAD 2017.97V, s. 4.

⁶³ Jf. modsat Pagh 2017, s. 157- 158 & Munk-Hansen 2015, s. 35.

Ud dommen kan det udledes, at der skal meget til før den naboretlige tålegrænse anses for overskredet blot ved udsigtsgener. Dette begrundes med, at retten ikke havde tillagt skønsmandens erklæring angående værdiforringelse på mellem 100.000 kr. og op til 500.000 kr. af sagsøgernes ejendomme, vægt. Det fremgår at en beskæring, af den pågældende beplantning, ville medføre en øget salgsværdi for flere af sommerhusejendommene. Den øget salgsværdi, var ikke tilstrækkeligt til, at tålegrænsen ansås for overskredet. Dette hænger sammen med, at en beskæring ikke kun ville medføre en øget salgsværdi for sommerhusejendommene, men også indkigsgener for sagsøgte, grundet ejendoms placering i forhold til de omkringliggende sommerhusejendomme.

Landsretten tiltrådte byrettens resultat og udtalte supplerende, at den usædvanligt store sommerhusejendom naturligt skilte sig ud fra de øvrige sommerhusgrunde i området. Ifølge rettens begrundelse, var den pågældende beplantning ikke usædvanlig og upåregnelig for en stor sommerhusgrund, som den pågældende. Dette må have stået sagsøgerne klart da de anskaffede sig ejendommene.

Dommerne havde supplerende begrundet resultatet med, at sagsøgerne stadig havde udsigt ud over en del af Ebeltoft vig selvom sagsøgtes beplantning begrænsede udsigten. Landsretten havde ligesom byretten, tillagt det vægt at sagsøgerne ikke oplevede andre gener end udsigtsgener, hvorfor den naboretlige tålegrænse ikke ansås for overskredet.

Ud fra dommen tyder det på, at der skal en stor gene til før tålegrænsen er nået ved generende træer, der ikke overskrider skel. Dette kan hænge sammen med muligheden for at forebygge de påregnelige gener ved en tilstandsservitut. Ifølge dommen vægter herlighedsværdiers beskyttelse udenfor den faste ejendom lavere end herlighedsværdier indenfor den faste ejendom. Dette holdes op mod den enkelte nabos mulighed for at anvende den faste ejendom, som vedkommende ønsker.⁶⁴

Det er interessant, at både byretten og landsretten tillagde det stor betydning, at beplantningen var der før sagsøgerne erhvervede deres ejendomme. Det vidner om, at en ulempeforvoldende nabo formentlig er bedst i ret fordi han var først i tid. En forulempet nabo må derfor antages at kunne forvente og indrette sig på, at beplantningen med årene vil skabe risiko for udsigtsgener. Det forhold, at en beskæring ville resultere i indkigsgener for den ulempeforvoldende nabo, fra de omkringliggende ejendomme, vægtede højt ved rettens bedømmelsen. Dette blev sammenholdt med at sagsøgerne, i sagen, ikke oplevede andre gener.

⁶⁴ Jf. Pagh 2017, s. 228.

Det antages, at selvom en nabo oplever udsigtsgener der måske ligger over hvad en nabo skal tåle, må løsningen på generne ikke skabe nye gener, som formentlig er større for den ulempeforvoldende nabo end de oprindelige generne var for de forulempede. Når beplantningen er normal for området og der er flere høje træer i nærheden af en forulempet nabo, som kan skabe udsigtsgener, skal udsigtsgener antageligvis tåles. Så længe en forulempet nabos udsigt ikke er fuldstændig afspærret, må det formodes at vedkommende skal tåle større gener. Tålegrænsen må derfor bedømmes ud fra en afvejning af den forulempede og den ulempeforvoldende ejers hensyn. I MAD 2017.97V var det ikke rimeligt, at den ulempeforvoldende ejer skulle tåle indkigsgener fra naboerne, fordi de ønskede at forhøje gensalgsværdien og en bedre udsigt. Retten tillagde det ikke stor vægt, at det kunne dokumenteres at træerne havde en væsentlig indvirkning på gensalgsværdien for de omkringliggende ejendomme. Denne bedømmelse ligger op til en betragtning om at en forulempet nabo, som inden erhvervelsen af ejendommen, kunne forudse generne, ikke berettiget kan forvente disse fjernet blot for at opnå en højere gensalgsværdi. Bedømmelsen af naboretlige forhold afhænger derfor af, hvor væsentlige generne er for de forulempede, i forhold til hvor væsentlige gener den ulempeforvoldende nabo pålægges hvis udsigtsgenerne fjernes.

5.2 Udsigtsgener der ikke skulle tåles

Ud fra retspraksis indenfor udsigtsgener fra privat boligbebyggelse til privat boligbebyggelse, kan det udledes, at særligt tidsprioriteten har stor betydning for om tålegrænse er nået. Ifølge dommen MAD 2017.97V havde det stor betydning, at sagsøgerne var bekendte med beplantningen og de høje træer, inden de erhvervede deres ejendom. Der er således en formodning for, at hvis den forulempede nabo havde erhvervet sin ejendom før at den ulempeforvoldende nabo plantede de udsigtsforringende træer, så ville naboen formentligt ikke skulle tåle dette. Der formodes ifølge ovenstående dom at gælde en først i tid bedst i ret regel, som hænger sammen med forventnings- og indretningssynspunkter. Dette vil formentligt betyde at hvis en nabo ikke kunne påregne udsigtsgenerne, så skal de formentligt ikke tåles.

Ifølge ovenstående dom skulle udsigtsgenerne tåles, fordi en fældning eller beskæring ville forårsage risiko for indkigsgener for sagsøgte. Det formodes derfor, at hvis en fjernelse eller beskæring af de udsigtsforringende træer ikke forårsager gener for sagsøgte, vil det tale for, at tålegrænsen er overskredet. Det skal påpeges at ejendommens placering i forhold til hinanden også har betydning for dommens udfald. I MAD 2017.97V lå sagsøgtens ejendom væsentligt lavere end de omkringliggende sommerhusejendomme, hvorfor sagsøgtens ejendom var mere udsat for indkigsgener. I tilfælde af, at den forulempede- og den ulempeforvoldende nabos ejendomme havde lagt på samme niveau, og

derfor ikke var ligeså udsat for indkigsgener fra den forulempede nabo, ville udsigtsgenerne formodningsvis være væsentlige nok til at tålegrænsen var overskredet. Særligt når værdiforringelsen tages med i vurderingen.

En værdiforringelse på mellem 100.000 kr. og op til 500.000 kr. var i MAD 2017.97V ikke nok til at anse tålegrænsen for overskredet, hvorfor det kan antages at hvis værdiforringelsen havde været større, ville det tale for at værdiforringelsen var væsentlig nok til at tålegrænsen var nået. Det skal dog påpeges at værdiforringelsen ikke var den eneste faktor, som var udslagsgivende for resultatet.

Det kan antages, at hvis området hvor de udsigtsforringende gener udspillede sig, var karakteriseret ved ingen eller meget lav beplantning, så vil det tale for at tilfældet i dommen MAD 2017.97V var en unormal situation, hvorfor denne ikke skulle tåles.

5.3 En bedømmelse af tålegrænsen

Området er meget domsfattigt hvorfor bedømmelsen af tålegrænsen udelukkende er baseret på en dom. Det skal derfor påpeges, at bedømmelsen blot bygger på antagelser ud fra denne ene dom, om hvordan udsigtsgener generelt bedømmes. Herunder hvilke faktorer, som er udslagsgivende for om tålegrænsen anses for overskredet.

Generelt lægger dommen MAD 2017.97V op til at der skal meget til før den naboretlige tålegrænse anses for overskredet, blot ved udsigtsgener. Retten havde ikke tillagt skønsmandens erklæring angående værdiforringelse på mellem 100.000 kr. og op til 500.000 kr. af sagsøgernes ejendomme vægt. Dette hænger sammen med, at den naboretlige tålegrænse bedømmes efter et skøn hvor flere faktorer indgår i vurderingen. Ved bedømmelsen ses ikke blot på værdiforringelsen, men også væsentligheden af genen. Selvom udsigtsgenerne formodes at have været væsentlige for sagsøgerne, som følge af et dokumenteret værditab, fandt retten det ikke tilstrækkeligt til at anse tålegrænsen for overskredet. Dette kan begrundes med, at en beskæring ville medføre indkigsgener for den ulempeforvoldende nabo. Indkigsgenerne var væsentligere end de udsigtsgener sagsøgerne oplevede. Ifølge dommen, vurderer domstolene tålegrænsen ud fra en afvejning af den forulempede og den ulempeforvoldende ejers hensyn.

Ejendommens beliggenhed har også betydning ved bedømmelsen af tålegrænsen, fordi den ulempeforvoldende ejendom pga. sin beliggenhed var mere udsat for indkig.

Årsagen til, at der umiddelbart skulle en ret stor gene til førend tålegrænsen anses for overskredet blot ved udsigtsgener, kan hænge sammen med at træerne i MAD 2017.97V ikke overskred skel.

Træerne var endvidere placeret forholdsvis langt væk fra sagsøgernes grunde. Samtidig med at ingen af sagsøgernes ejendomme lå direkte op ad sagsøgtes skel.⁶⁵ Bedømmelsen vil formentligt være anderledes hvis sagsøgerne ikke blot oplevede udsigtsgener, men også skygge- og nedfaldgener. Det kan antages at det vil tale for en overskridelse af den naboretlige tålegrænse, hvis sagsøgtes træer havde medført overskridelse af skel samt andre gener end blot udsigtsgener.

Ifølge denne dom vægter herlighedsværdiers beskyttelse udenfor den faste ejendom lavere end herlighedsværdier indenfor den faste ejendom.⁶⁶ I bedømmelsen af tålegrænsen blev herlighedsværdierne holdt op mod den enkelte nabos mulighed for at anvende den faste ejendom, som vedkommende ønskede. Da en fjernelse eller beskæring ville medføre indkigsgener for den ulempeforvoldende nabo, ansås tålegrænsen ikke for overskredet.

Grundlæggende havde området karakter betydning ved bedømmelsen. Det blev anset som normalt for området, at der var høje træer. Forholdene på den ulempeforvoldende nabos grund, måtte derfor anses for normale. Er forholdene normale for området skal en nabo generelt tåle disse, medmindre genen er meget væsentlig. Anses forholdet som normalt for området, må det ved erhvervelsen af en ejendom i det pågældende område, stå køberen klart, at denne kan forvente højde træer og derfor indrette sig på udsigtsgener fra disse. Ifølge MAD 2017.97V hænger dette sammen med reglen om først i tid bedst i ret. Der er en formodning for, at hvis du som ulempeforvoldende nabo kom først i tid og dermed havde plantet træerne før de forulempede naboer erhvervede deres ejendomme, bliver stillet bedre i en tvist.⁶⁷ Dette hænger uløseligt sammen med forventnings- og indretningssynspunkter, som i dommen havde meget stor betydning for resultatet. Den forulempende nabo, som ejede den store sommerhusejendom havde haft ejendommen og træerne længe før sagsøgerne erhvervede deres ejendomme.

Der kan ikke fastlægges en skarp grænse for, hvilke udsigtsgener en forulempet nabo skal tåle. Dette begrundes med, at der næsten ingen retspraksis er på området, hvorfor det er svært at vise et generelt mønster i bedømmelsen af udsigtsgener. Grænsen er ikke skarp fordi bedømmelsen grundlæggende sker ud fra et skøn i den enkelte sag. Det formodes, at de samme momenter som udgangspunkt benyttes ved vurderingen af naboretlige sager. Hvorfor blandet andet tidsprioriteten, områdets karakter,

⁶⁵ Jf. også Bo-Madsen, M. Fogt... & Steensgaard 2016, s. 399.

⁶⁶ Jf. også Pagh 2017, s. 227.

⁶⁷ Jf. modsat Munk-Hansen 2015, s. 35 & Pagh 2017, s.158.

ejendommenes beliggenhed, genernes væsentlighed, træernes placering og alle ovenstående faktorer indgår.

Kapitel 6

Konklusion

Specialets formål var at undersøge den naboretlige tålegrænse indenfor privat boligbebyggelse, herunder hvor megen gene en nabo skal tåle. Fokus har hovedsageligt været på den forulempede nabos retstilling, ved naboretlige gener fra en ulempeforvoldende nabo. Endvidere blev den ulempeforvoldende nabos retsstilling undersøgt, i det omfang det var formålstjenligt. Dette var for at give en bredere forståelse af den naboretlige tålegrænse. Undersøgelsen er udelukkende baseret på retspraksis og litteratur indenfor området.

Ud fra undersøgelsen kan det konkluderes, at tålegrænsen ikke er fuldkommen klar og fast. Det kan dermed ikke præcist fastslås hvilke og hvor store gener, en forulempet nabo skal tåle. Hvert naboretligt forhold afgøres ud fra et konkret skøn i den enkelte sag. Domstolene vurderer forholdene på baggrund af en række momenter. Førend den naboretlige tålegrænse bliver anset som overskredet, skal genen være væsentlig.

Skyggegenernes væsentlighed vurderes ud fra en række faktorer, som vægter forskelligt i hver enkelt sag. Genens varighed er ofte et væsentligt moment ved vurderingen af tålegrænsen. I sammenhæng med dette vurderes skyggegenens omfang, herunder i hvor stor en del af haven denne udspiller sig. Der ses ikke en tendens til, at det har betydning, om genen forekommer i aftentimerne eller morgentimerne. Det kan dog konkluderes, at det tillægges væsentlig betydning, at genen forekommer i sommerhalvåret. Det må antages, at den naboretlige tålegrænse, indenfor skyggegener, tidsmæssigt ligger mellem 2 timers skyggegene, i mindre dele af haven, og hele haven i mere end 6 timer om dagen. I takt med udviklingen af retspraksis kan grænsen blive mere tydelig, men på nuværende tidspunkt kan den ikke nærmere bestemmes.

Der er en klar tendens til, at indretnings- og forventningssynspunkter og herunder områdets karakter, har en betydning ved rettens bedømmelse af hvorvidt tålegrænsen er nået. Argumentet går igen flere gange, i sager hvor både den naboretlige tålegrænse var nået, og hvor den ikke var nået. Et områdes særpræg kan være bestemmende for, hvor store gener en nabo skal forvente og indrette sig på. Det er ud fra betragtningen om, at disse er almindelige for det pågældende område. Det kan af domstolenes bedømmelser udledes, at områdets karakter er et af de væsentligste elementer ved rettens bedømmelse. Områdets karakter antages dog ikke at være væsentlig nok, til at berettige en permanent

skyggegene på en forulempet nabos grund. Ud fra undersøgelsen er der en generel tendens til, at en skyggegene ikke væsentligt må begrænse en nabos råden over sin ejendom.

Det kan sluttes, at der er delte meninger om hvorvidt først i tid bedst i ret tillægges vægt ved nabo-retlige afgørelser. Det blev tillagt betydning i en række afgørelser. Det modsatte er dog også tilfældet, hvorfor retstillingen er tvetydig. Der antages ikke at være en generel regel om bindende tidsprioritet, idet bedømmelsen altid beror på en konkret vurdering. Først i tid bedst i ret er oftest bedømt i sammenhæng med indretnings- og forventningssynspunkter. Det er derfor svært at udlede hvad der tillægges størst vægt.

Det kan udledes, at der med stor sandsynlighed gælder en generel regel om, at al overskridelse af skel ikke skal tåles, og kan kræves fjernet. Det antages, at der blot skal mindre skyggegener til førend genen er væsentlig, når træet samtidig overskrider skel. I sager hvor dette er tilfældet antages ikke at gælde et princip om først i tid bedst i ret.

I forbindelse med skyggegener har størrelsen på en forulempet nabos have, ikke en konkret betydning for bedømmelsen af den naboretlige tålegrænse.

Ved vurderingen af om den naboretlige tålegrænse anses for overskredet, udgør farlighedsgraden en væsentlig faktor. Der er en tendens til, at når der er en reel risiko for person- eller tingsskade enten ved træernes placering, en eventuel beskæring el.lign. bliver den tillagt væsentlig betydning. Når dette er tilfældet, har træernes alder og indretnings- og forventningssynspunkter ikke overvejende betydning for bedømmelsen af den naboretlige tålegrænse.

Det kan fastslås, at selvom tålegrænsen er overskredet berettiger dette ikke, af den grund, at den ulempeforvoldende nabos træer skal fældes. Retten vælger generelt altid den mindst indgribende sanktion, for at opfylde begge parters ønsker. Dermed menes, at en forulempet nabo ikke kan kræve mere end at genen kommer under tålegrænsen. Formentlig ud fra en analog anvendelse af den almindelige berigelsesgrundsætning. Hensynet til begge parters interesserer findes at vægte højere, end hensynet til et træs fremtidige levedygtighed og herlighedsværdi, hvorfor træet ofte bliver beskåret frem for fældet.

Det kan ud fra undersøgelsen fastslås, at det ikke har betydning for bedømmelsen af tålegrænsen, om flere træer står på række. Det enkelte træ skal hver især overskride den naboretlige tålegrænse.

I retspraksis er der blot to domme angående genskinsgener. Det er derfor svært at finde en præcis grænse for, hvor megen genskingene en forulempet nabo skal tåle. Der er en tendens til, at

tålegrænsen er overskredet hvis genskinsgenen er skyld i et dokumenteret værditab af en forulempet nabos ejendom, der er større end udgifterne til at fjerne genen. Det kan dermed antages, at hvis der ikke er sket en betydelig værdiforringelse, som er større end udgiften til at fjerne genen vil den naboretlige tålegrænse formentlig ikke være overskredet. Grænsen for hvor stort et værditab der skal til, er ikke klar som følge af et domsfattigt område.

Genskinsgener fra sortglaserede tegltage skal formentlig tåles, hvis typen af tagsten er normale for området. Ved vurderingen af genskinsgenens omfang, har begrænsninger i udnyttelsen af ejendommen stor betydning. En forulempet nabo skal ikke tåle blanding og genskinsgener fra en nabos sortglaserede tegltag, når det er skyld i større begrænsninger i brugen af ejendommen, sammenlignet tidligere. Genen er væsentligere, hvis den begrænser en forulempet nabos anvendelse af sin ejendom både indenfor og udenfor på samme tid. Begrænsningerne hænger sammen med genens omfang, herunder om genskinnet udspringer fra hele det sortglaserede tegltag på en gang, eller blot mindre dele af tagarealet. Hvis der blot ses på genskinsgenernes tidsmæssige aspekt, kan det konkluderes at tålegrænsen er forholdsvis lav. Ifølge retspraksis er genskinsgener, som varer i ca. 4 ½ time i døgnet og blanding i ca. 2 timer af døgnet i sommermånederne og mindre gener resten af året, nok til at overskride tålegrænsen. Genens korte varighed skal dog sammenholdes med værdiforringelsen af den forulempede nabos ejendom. Det kan således konkluderes, at hvis genskin og blanding udspiller sig i et kortere tidsrum i løbet af dagen, og den forulempede nabos ejendom samtidig bliver påført værdiforringelse på grund af generne, så er der en stærk formodning for at den naboretlige tålegrænse er overskredet. Hvis genernes væsentlighed står, i misforhold til den økonomiske byrde, der skal til for at fjerne generne, vil tålegrænsen antageligvis ikke være nået.

På baggrund af dommene bemærkes en tendens til, at en nabo ikke skal tåle at løsningen på generne, til trods for at den nedbringer eller fjerner de oprindelige gener, er skyld i nye gener.

Ud fra undersøgelsen af retspraksis, indenfor genskingener, kan det antages, at naboer igennem de seneste 8 år er blevet mindre tolerante. Enten ud fra synspunktet om, at genskinsgener førhen blev tolereret, eller fordi samfundsudviklingen først indenfor de senere år har medført, at der er opstået gener i form af genskin fra reflekterende materialer.

Området indenfor udsigtsgener i privat boligbebyggelse er meget domsfattigt, hvorfor bedømmelsen af tålegrænsen udelukkende er baseret på en dom. Der kan derfor langt fra gives et fyldestgørende og klart billede af hvor tålegrænsen ligger, og hvorledes den bedømmes.

Det kan konkluderes, at der skal meget til før den naboretlige tålegrænse anses for overskredet, blot ved udsigtsgener. Dette begrundes med, at udsigtsgener ikke direkte begrænser en forulempede nabos brug af ejendommen. Det antages, at den naboretlige tålegrænse er lavere hvis udsigtsgenerne er kombineret med andre naboretlige gener end blot udsigtsgener.

Undersøgelsen fastlægger, at domstolene vurderer tålegrænsen for udsigtsgener, ud fra en afvejning af begge parters hensyn. Det kan udledes, at herlighedsværdiers beskyttelse udenfor den faste ejendom vægter lavere end herlighedsværdier indenfor den faste ejendom.

Den naboretlige tålegrænse ved udsigtsgener, bedømmes efter et konkret skøn hvor flere faktorer indgår i vurderingen. Ved bedømmelsen ses ikke blot på værdiforringelsen, men også væsentligheden af genen. Væsentligheden vurderes ud fra udsigtsgenernes omfang, områdets karakter, ejendommens beliggenhed, tidsprioriteten, forventnings- og indretningssynspunkter etc. Der er en formodning for, at reglen om først i tid bedst i ret sammenholdt med indretnings- og forventningssynspunkter, er af betydning for bedømmelsen af tålegrænsen. Dette hænger sammen med, at en forulempet nabo må forvente og indrette sig på, gener der på forhånd kan ses.

Hvis en fjernelse af udsigtsgener medfører indkigsgener, for den ulempeforvoldende nabo, er en værdiforringelse på mellem 100.000 kr. og op til 500.000 kr. ikke væsentlig. I denne sammenhæng har ejendommens beliggenhed betydning ved vurderingen af tålegrænsen. Der er en tendens til, at en forulempet nabo skal tåle udsigtsgener, hvis disse ikke er særdeles omfattende, og naboen ikke står fuldstændig uden udsigt.

Ifølge undersøgelsen af dommene kan det udledes, at en forulempet nabo ikke kan ende i passivitet efter naboretlige regler, hvorfor den naboretlige beskyttelse ikke er tidsbegrænset. I sammenhæng med dette fastslås, at der ikke kan vindes hævd på et forhold omfattet af naboretten.

Sammenfattende for bedømmelsen, af de behandlede naboretlige gener i privat boligbebyggelse er, at de alle vurderes ud fra en konkret helhedsvurdering, hvor forskellige faktorer indgår. Det er af den grund svært at fastlægge en klar antagelse om, hvor tålegrænsen går, samt hvilke momenter domstolene vægter højest ved bedømmelsen af, hvorvidt en gene ligger over eller under, hvad en nabo med rimelighed skal tåle. Der er indenfor naboretten en generel tendens til, at specielt områdets karakter og forventnings- og indretningssynspunkter er de momenter, som ofte vægter højest ved vurderingen af naboretlige tvister. Når et forhold anses som normalt for området, er der en formodning for, at forholdet skal tåles. Ud fra synspunktet om at genen er forventelig.

Overordnet kan det konkluderes, at momenter som farlighedsgrad, værdiforringelse, rådighedsbegrænsning samt omfanget af en gene generelt vægter højt i den samlede vurdering af tålegrænsen. Det kan dermed ikke fastlægges, hvilke faktorer der er udslagsgivende for hvert naboretligt forhold, idet hvert enkelt forhold er forskelligt. Det er dog altoverskyggende, at naboretlige sager afgøres ud fra en afvejning af begge parterers hensyn. Sanktionen træffes ud fra, hvad der bedst muligt tilgodeser begge parterers interesser.

Det er interessant at retten i bedømmelsen af MAD 2010.2660B lagde op til, at en nabo muligvis kan gøre et krav på genskinsgener, fra glaserede tegltag, gældende før generne er etableret. Dette er atypisk fordi naboretten generelt er bagudrettet. Byrettens udtalelse tillægges ikke stor betydning, fordi der ikke er præcedens på området. Retstilstanden på det naboretlige område omkring genskinsgener vil formentlig ændres markant ved, at sagerne kan anlægges før genens opståen.

Ovenstående konklusion giver ikke en fuldkommen klar og entydig grænse for hvor tålegrænsen er. Dette på baggrund af en undersøgelse af et ulovreguleret retsområdet, hvor udgangspunkt har været fortolkning og analyse af retspraksis, som på nogle områder er meget domsfattigt. Undersøgelsen kan dog bidrage til en klarlæggelse af bedømmelsen af den naboretlige tålegrænse, samt herunder også den forulempede nabos retsstilling i forbindelse med nabogener. Konklusionen er med til at give nogle anvisninger for, hvor megen gene en nabo skal tåle.

Abstract

The rights of a neighbor are not regulated by law which makes it difficult for the person to know its rights, and this issue can lead to disputes between neighbors as well. Generally, there is a free right of disposal for the owner of a property if the owner acts within the boundaries of the property. However, an owner's arrangement at the property may cause inconvenience of different kinds on the neighboring properties. These neighboring inconveniences are regulated by the law relating to adjoining properties. The law relating to adjoining properties are not governed by law but developed by legal practice from case law. The purpose of the law relating to adjoining properties is to protect the owner of a property from unlawful obstacles on the property. Conversely, the legal effects are a restriction on the availability of the property.

The courts of justice have, through case law, created rules governing the legal situation between neighbors. Despite the regulation, inconveniences in neighborhoods are still an area that often causes disputes. In recent years, several judgments have been issued concerning neighbor disputes.

The aim of this thesis is to examine the tolerance limit under law relating to adjoining properties. The thesis examines only inconveniences from trees, roofs and roots from privately owned properties in residential neighborhoods. It does not deal with inconveniences from antennas, antenna masts, wind power generators and farms. Furthermore, the focus is to concentrate the research around the law relating to adjoining properties, created in case law, by the courts judgement. For this reason, the thesis is focused on 3 types of inconveniences. The first type is inconveniences from shadows and lack of light from adjoining neighbor's trees. The second type is reflective inconveniences from glazed roof tiles, and the last one is inconveniences from neighbor's insights on the property. Furthermore, the inconveniences are divided into the ones a neighbor had to tolerate, and the ones he could demand eliminated or lowered beneath the tolerance limit under neighbor law.

Given the research of inconveniences from privately owned properties, the character of the neighborhood, the properties location, the significance of the inconvenience, the severity of the nuisance, the adaption and expectation viewpoints, the property's diminution of value and the time priority were elements in the assessment of whether the tolerance limit under neighbor law was considered exceeded. All these elements are given different importance depending on the case.

Based on case law, a tendency is seen regarding tolerating inconveniences that is considered as normal in the neighborhood. If an inconvenience is regarded as normal in the neighborhood a bothered neighbor must tolerate it. This is also related to the fact that the neighbor may expect inconveniences if surrounding neighbor properties are affected by the same type of inconveniences. Furthermore, it is presumed that there is a general rule which states that if a tree exceeds the boundary it must not be tolerated. A big diminution of a property's value is considered as a significant element in the assessment of whether the tolerance limit under neighbor law is exceeded.

The examination shows that courts adjudicate from the interests of both parties, and the law relating to adjoining properties may be considered as a protection of both parties.

The tolerance limit under neighbor law is not clear and permanent. It depends on the assessment in every single case, but judiciaries often use the same elements to estimate if an inconvenience must be tolerated. These elements give neighbors guidelines to determine which inconveniences they must tolerate.

Litteraturliste

Bøger

(Svenning-Andersen, Carstensen... & Wanscher 2004)

- Svenning-Andersen, Lars, Carstensen, Vagn, Isager, Helle, Iversen, Torsten, Krag-Jespersen, Halfdan, Karstoft, Susanne ... & Wanscher, Torben *"Formueretlige emner"* 4. udgave, 1. oplag, Jurist- Økonomforbundets forlag, 2004.

(Bo-Madsen, M. Fogt ... & Steensgaard 2016)

- Bo-Madsen, Palle, M. Fogt, Morten, Isager, Helle, Iversen, Torsten, Karstoft, Susanne, Kier, Susanne ... & Steensgaard, Kasper *"Formueretlige emner"* 8. udgave, 1. oplag, Jurist- Økonomforbundets forlag, 2016.

(Von-Eyben, Mortensen & Pagh 2003)

- Von-Eyben, Bo, Mortensen, Peter & Pagh, Peter *"Fast ejendom - Rådighed og regulering"*, 2. udgave, 1. oplag, Forlaget Thomson, 2003.

(Munk-Hansen 2015)

- Munk-Hansen, Carsten *"Fast ejendom III"*, 1. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2015.

(Pagh 2017)

- Pagh, Peter, *"Fast ejendom- regulering og køb"*, 3. udgave, 1. oplag, Karnov Group, 2017.

(Nørby-Jensen & Wulff 1981)

- Nørby-Jensen, Per & Wulff, Helge *"Hvad må min nabo?"*, G.E.C Gads forlag, 1981.

(Blume 2014)

- Blume, Peter *"Retssystemet og juridisk metode"*, 2. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2014.

(Munk-Hansen 2014)

- Munk-Hansen, Carsten "*Retsvidenskabsteori*", 1. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbuddets Forlag, 2014.

(Stagetorn 1978)

- Stagetorn, Merethe "*Nabo-ret*", 1. udgave, København Berlingske Forlag, 1978.

Retspraksis

Miljøretlige domme & afgørelser

- MAD 2001.939V
- MAD 2007.1293V
- MAD 2007.764OE
- MAD 2007.2012Ø
- MAD 2009.99V
- MAD 2009.2563OE
- MAD 2010.2660B
- MAD 2010.2689B
- MAD 2012.2004V
- MAD 2012.2644V
- MAD 2016.158OE
- MAD 2017.90V
- MAD 2017.97V

Ugeskrift for retsvæsen

- U.1991.444V
- U.2001.2584Ø
- U.2018.1441H