



NABORETTEN

DEN NABORETLIGE TÅLEGRÆNSE I PRIVATE BOLIGFORHOLD

Vejleder: Marie Jull Sørensen



Titelblad

Uddannelsessted:	Aalborg Universitet
Studieretning:	Jura
Eksamen:	Kandidateksamen
Vejleder:	Marie Jull Sørensen
Retsområde:	Fast ejendom
Titel:	“Naboretten - den naboretlige tålegrænse i private boligforhold”
English title:	“Neighbor law - the legal neighbourly tolerance limit in relation to private housing”
Afleveringsdato:	17. maj 2023
Anslag:	125.454
Udarbejdet af:	Maria Lindstrøm Brix Maach, studienummer: 20183177 Mai Vestergaard Arve, studienummer: 20184108

Indholdsfortegnelse

Titelblad	1
Kapitel 1 – Introduktion	4
1.1. <i>Abstract</i>	4
1.2. <i>Indledning</i>	5
1.3. <i>Problemformulering</i>	7
1.4. <i>Afgrænsning</i>	7
1.5. <i>Metode</i>	8
1.6. <i>Retskilder</i>	8
1.6.1. Lovgivning	8
1.6.2. Lovforarbejder	10
1.6.3. Retspraksis	10
1.6.4. Retslitteratur	12
Kapitel 2 – Ejendomsretten	12
2.1. <i>Introduktion til ejendomsretten</i>	12
2.1.1. Grundlovens § 73	13
2.1.2. EU's Charter om Grundlæggende Rettigheder artikel 17	15
2.1.3. Ejendomsretten som en nødvendighed	16
2.2. <i>Hvad er en fast ejendom?</i>	17
2.2.1. Skel - Den faste ejendoms udstrækning	18
Kapitel 3 – Naboretten	18
3.1. <i>Introduktion til naboretten</i>	18
3.1.1. Hvornår er man naboer?	19
3.1.2. De forpligtede og de beskyttede	20
3.1.3. Gener der reguleres af naboretten	21
3.1.4. Den naboretlige tålegrænse	21
3.2. <i>Den ulovregulerede naboret over for de offentligretlige regler</i>	22
Kapitel 4 – Samspillet mellem ejendomsretten og naboretten	24
4.1. <i>De to hensyn - interesseafvejning</i>	25
Kapitel 5 – Momenter der indgår i vurderingen af den naboretlige tålegrænse	27
5.1. <i>Genskinsgener</i>	27
5.1.1. Ulempens intensitet og væsentlighed	27
5.1.1.1. Genskinnets placering på ejendommen	27
5.1.1.2. Tidsmæssig udstrækning	28
5.1.2. Områdets karakter og beliggenhed	29
5.1.3. Samfundsmæssig eller teknisk udvikling	30
5.1.4. Æstetik	30
5.1.5. Passivitet	31
5.1.6. Afhjælpning	31
5.1.7. Hvornår er tålegrænsen overskredet?	32
5.2. <i>Skyggegener</i>	33

5.2.1. Ulempens intensitet og væsentlighed	34
5.2.1.1. Skellinjen	34
5.2.1.2. Skyggens placering på ejendommen	36
5.2.1.3. Tidsmæssig udstrækning	38
5.2.2. Områdets karakter og beliggenhed	39
5.2.2.1. Tidsprioritetsprincippet	41
5.2.3. Andre gener der vurderes sammen med skyggepåvirkningen	43
5.2.3.1. Sikkerhed	43
5.2.3.2. Nedfald	44
5.2.3.3. Rodnettet	46
5.2.4. Afhjælpning	47
5.2.5. Hvornår er tålegrænsen overskredet?	48
5.3. Andre gener	51
5.3.1. Udsigtsgener	51
5.3.1.1. Ulempens intensitet og væsentlighed	51
5.3.1.2. Sædvanligt på det pågældende sted	52
5.3.1.3. Hvornår er tålegrænsen overskredet?	52
5.3.2. Indkigsgener	53
5.3.2.1. Ulempens intensitet og væsentlighed	53
5.3.2.2. Sædvanligt på det pågældende sted	53
5.3.2.3. Hvornår er tålegrænsen overskredet?	54
5.3.3. Røg- og støjgener	54
5.3.4. Gener fra rodnet	55
5.3.4.1. Ulempens intensitet og væsentlighed	55
5.3.4.2. Overkommelighed	55
5.3.4.3. Økonomi	56
5.3.4.4. Hvornår er tålegrænsen overskredet?	56
Kapitel 6 - En diskussion af hvad naboer med rimelighed må tåle som led i den almindelige samfundsudvikling	56
Kapitel 7 – Konklusion	59
Litteraturliste	62
<i>Lovgivning</i>	62
<i>Forarbejder</i>	62
<i>Retspraksis</i>	62
<i>Litteratur</i>	63
Bilag	67

Kapitel 1 – Introduktion

1.1. Abstract

People live closer to each other now than before, and conflicts are therefore likely to arise between neighbors. Being bothered by your neighbor can be terribly burdensome since plenty of people use their home as their safe place, and you cannot escape the conflict and stop being confronted with it when you are at home. The conflicts can be about anything from smoke nuisance, shadow nuisance, noise, lack of view or similar.

What a person does to his own property can cause great inconvenience to his neighbor. In general, there is freedom to do what you want with your property, but the noise must not exceed the tolerance limit of neighborhood law. The neighboring law is not regulated by law but is derived from case law over the years. Therefore, the purpose of this thesis has been to examine the nuisance from a nuisance-causing neighboring property to deduce which aspects that are included in the determination of the neighborly legal tolerance limit in areas with private housing developments. This is done by using the legal dogmatic method to derive what the applicable law is in the area. We have analyzed case law in the area to find out what the courts attach importance to in the assessment of whether the neighboring legal tolerance limit has been exceeded or not.

The thesis solely focuses on inconveniences from shading trees and black glazed tile roofs from privately owned properties in residential neighborhoods. For that reason, the thesis will not include disadvantages caused by companies, livestock farming, wind turbines, golf courses and so on. Introductory, the thesis will shed light on property rights and neighboring rights and afterwards hold these two considerations against each other. Property rights ensure that a person has the right to his own property. On the other hand, neighbor law regulates what a neighbor must be able to tolerate as a maximum of disadvantages. These two considerations are decided based on a balance of interests.

The courts place emphasis on several elements, including the intensity of the disadvantage, whether the inconvenience is usual in the specific area, whether the issue is rooted in a technical development or solely based on aesthetics and so forth.

1.2. Indledning

Træer udgør rygraden i vores økosystem og er samtidig med til at sikre klodens fremtidige sundhed. Tilmed er de for mange mennesker lig med ro, hvorfor de er ideelle at have udsigt til. De selvsamme træer kan dog på samme tid give anledning til konflikter mellem naboer, idet de kan slå rod et u hensigtsmæssigt sted, der forårsager skyggepåvirkning på naboejendommen eller udsigtsgener, som gør det overflødigt at have betalt så rigeligt med penge for en udsigtsgrund.¹

Der findes i omegnen af tre millioner husstande i Danmark, som hver især handler og agerer ud fra egne ønsker og behov. Selvom de fleste ikke oplever konflikter med deres naboer, kan det unægtelig ikke undgås, at der opstår uenigheder blandt naboejendomme, når naboer bor tæt op ad hinanden.²

Efter coronapandemien gjorde sit indtog i Danmark, er der en formodning om, at naboer generelt er blevet ringere til at rumme hinanden.³ Isolation, hjemmearbejde og manglende social omgang har været medvirkende til, at naboer generelt har befundet sig mere derhjemme og dermed i højere grad har omgået deres naboer. Dette kan have været en medvirkende faktor til, at tålmodigheden mellem naboer i et større omfang er opbrugt.⁴ Dette afspejles i antallet af politianmeldelser om musik til gene, som i 2020 var steget med 74% i forhold til det forgangne år.⁵ Naboretlige konflikter påvirker utvivlsomt begge parter i høj grad, hvilket også kommer til udtryk i DR-dokumentaren "I krig med naboen". I dokumentaren oplever naboerne efter årelange stridigheder med deres naboer, at de bliver depressive, stressede og ikke føler sig hjemme i deres eget hjem. I dokumentaren skildres blandt andet støjgener fra naboens højlydte stemmeføring og udkigsgener på grund af naboens opsætning af container på grunden.

¹ Bendix, Henriette & Lund, Peter: Nabostrid - Når vi slås over hækken, 1. udgave, 2022, Kriminalforlaget, s. 97

² Bendix, Henriette & Lund, Peter: Nabostrid - Når vi slås over hækken, 1. udgave, 2022, Kriminalforlaget, s. 11

³ Bendix, Henriette & Lund, Peter: Nabostrid - Når vi slås over hækken, 1. udgave, 2022, Kriminalforlaget, s. 9

⁴ Bendix, Henriette & Lund, Peter: Nabostrid - Når vi slås over hækken, 1. udgave, 2022, Kriminalforlaget, s. 11

⁵ Bendix, Henriette & Lund, Peter: Nabostrid - Når vi slås over hækken, 1. udgave, 2022, Kriminalforlaget, s. 9 & Dr.dk – Flere anmeldelser om musiklarm: [Godt vejr og corona 2300 fler anmeldelser om musiklarm lander hos politiet](#)

På baggrund af disse betragtninger findes det interessant at belyse, hvad naboretten indebærer, og hvad der ligger til grund for denne. Udgangspunktet er, at ejendomsretten er ukrænkelig, jf. Grundlovens § 73, stk. 1. Naboretten kan dog anskues som værende en undtagelse til ejendomsretten, idet hensynet til naboretten kan begrunde, at der gøres indgreb i den ellers ukrænkelig ejendomsret. En afvejning mellem disse to hensyn kan således komme i spil, hvis der opstår konflikter naboer imellem. Naboretten kan opstå i mange forskellige former, hvorfor det ikke er muligt at udpege en entydig definition af, hvad naboretten er. Overordnet kan det siges, at naboretten har til formål at beskytte ejere af fast ejendom mod uretmæssige hindringer i at udnytte og bruge deres faste ejendom.⁶ Inden for naboretten gælder der et grundlæggende udgangspunkt om, at en ejer ikke må råde over sin ejendom på en sådan måde, at hans råden uretmæssigt begrænser andre ejeres råden over deres respektive ejendomme.⁷ Naboretten kan således både have en positiv samt negativ betydning for den enkelte boligejer, idet naboretten kan forårsage, at vedkommende ikke kan bruge sin ejendom, som han ønsker. Samtidig sikrer naboretten, at der er en grænse for, hvilke gener vedkommende skal tåle fra sin ulempeforvoldende nabo. Denne tålegrænse betegnes som *den naboretlige tålegrænse* og udgør en målestok for, hvad man skal tåle i naboforhold.

I den forbindelse findes det relevant at undersøge, hvilke hensyn der indgår i domstolenes vurdering af naboretlige konflikter, og hvordan naboernes indbyrdes interesser vægtes i vurderingen. Det er ligeledes relevant, hvorvidt der findes specifikke forhold, der tillægges særlig betydning i retspraksis, og om disse kan ændre sig i takt med samfundsudviklingen.

⁶ Von Eyben, Bo, Mortensen, Peter & Pagh, Peter: Fast ejendom – rådighed og regulering, 2. udgave, 2003, Thomson, s. 155

⁷ Von Eyben, Bo, Mortensen, Peter & Pagh, Peter: Fast ejendom – rådighed og regulering, 2. udgave, 2003, Thomson, s. 155

1.3. Problemformulering

På baggrund af ovenstående betragtninger vil specialet søge at besvare følgende problemstilling:

Hvilke momenter indgår i fastsættelsen af den naboretlige tålegrænse i områder med privat boligbebyggelse?

1.4. Afgrænsning

Formålet med dette afsnit er at afgrænse specialets problemfelt med henblik på at danne en overskuelig ramme for emnet under hensyntagen til specialets omfang. I dette speciale vil der alene blive behandlet gener, der hidrører fra privat boligbebyggelse, og som forårsager ulempe for en privat naboejendom. Det betyder, at specialet ikke behandler gener, der hidrører fra højspændingsledninger, golfbaner, vindmøller og husdyrbrug eller lignende. Ligeledes afgrænses der væk fra gener, der hidrører fra privat- eller offentligejede virksomheder. Der bliver dog inddraget domme i specialet, som ikke vedrører private boligforhold, men som blot inddrages til at underbygge udtalelser, der er afstedkommet retslitteraturen om naboretten. Specialets hovedformål er at danne en ramme om den domstolsskabte naboret, hvorfor den offentligretlige regulering kun berøres kort i specialet og alene for at skabe et større overblik over naboretten. Særlovgivning behandles heller ikke, herunder blandt andre miljøloven, skovloven, hegnsloven og jordforureningsloven. Derudover er specialet også afgrænset fra at behandle kommunalplaner, byplaner, servitutter, brugsrettigheder, hævde med videre.

Derudover vil der alene blive behandlet gener fra en ulempeforvoldende nabo, således afgrænses der væk fra fejl og mangler ved fast ejendom. Der afgrænses både væk fra faktiske og retlige mangler, idet denne mangels vurdering ikke vurderes ud fra naboretlige grundsætninger.⁸

⁸ U.2022B.39 Carsten Munk-Hansen: Psykologisk-økonomiske faktorer som mangler i ejendomshandlen. Afsnit 3.1: Erstatning i naboretten

1.5. Metode

Specialet anvender den retsdogmatiske metode, der har til formål at analysere og beskrive gældende ret (også betegnet *de lege lata*) i samtiden.⁹ Formålet med retsdogmatikken er endvidere at tilegne sig ny viden og nye erkendelser om gældende ret.¹⁰ I dette speciale vil den retsdogmatiske metode blive benyttet til at beskrive, hvilke momenter der indgår i fastsættelsen af den naboretlige tålegrænse. Den retsdogmatiske metode anvendes ikke til at løse konkrete problemstillinger i dette speciale, men til at fastlægge hvilke momenter der indgår i rettens vurdering af, hvornår den naboretlige tålegrænse er overskredet. Den retsdogmatiske metode er derfor velegnet til at besvare specialets problemformulering, hvilket sker gennem et systematisk og transparent arbejde.¹¹

Den retsdogmatiske metode er særlig på den måde, at det i metoden er fastlagt, hvilke kilder der kan anvendes til at fastlægge gældende ret. Disse kilder vil blive belyst i nedenstående afsnit.

1.6. Retskilder

Retsdogmatikkens undersøgelsesobjekt er en flerhed af materialer, hvis betydning kan variere fra retsområde til retsområde.¹² I specialet inddrages flere retskilder af forskellig retskildemæssig værdi for at fastlægge gældende ret på undersøgelsesområdet. Gældende ret kan opdeles efter den klassiske retskildeopfattelse, hvorefter gældende ret udledes af loven, retspraksis, sædvane og forholdets natur.¹³

1.6.1. Lovgivning

I dette speciale inddrages der alene lovgivning i form af grundlovens § 73 og EU's Charter om Grundlæggende Rettigheders artikel 17. Loven har forrang over for andre retskilder og er placeret øverst i det retlige hierarki. Grundloven er øverst i den retlige trinfølge, hvorfor anden lovgivning skal være vedtaget i overensstemmelse med denne, jf. Lex-superior princippet.¹⁴

⁹ Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 70

¹⁰ Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 70

¹¹ Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 70

¹² Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 71

¹³ Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 201

¹⁴ Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 264

Det faktum, at ejendomsrettens ukrænkelighed er indskrevet i Grundloven, giver denne en høj retskildeværdi.

På EU-niveau er ejendomsrettens ukrænkelighed sikret ved EU's Charter om Grundlæggende Rettighedsers artikel 17. EU's Charter om Grundlæggende Rettigheder er en kodifikation af alle grund- og frihedsrettigheder, som EU-borgere er beskyttet af. Rettigheder, der er udledt af EU-domstolens retspraksis, er nedskrevet i Charteret. Det samme gælder rettigheder og friheder, der er nedfældet i Den Europæiske Menneskerettighedskonvention. Også rettigheder og principper, der følger af EU-landenes fælles forfatningsmæssige traditioner, er inkluderet i Charteret.¹⁵

Charteret har til formål at styrke beskyttelsen af de grundlæggende rettigheder ved at synliggøre disse for borgerne.¹⁶ EU har anerkendt Charteret i forbindelse med Lissabontraktatens ikrafttræden i 2009, hvor Charteret også blev juridisk bindende på niveau med traktaterne, jf. TEU artikel 6.¹⁷ Charteret har karakter af værende primærregulering, og er dermed en af de grundlæggende tekster inden for EU-retten.¹⁸

Det fremstår uklart, hvorvidt Charteret har direkte horisontal virkning. Formålet med Charteret findes i dennes artikel 51. Det følger af artiklen, at Charteret er rettet mod medlemsstaterne, hvilket tyder på, at Charteret ikke har direkte horisontal virkning. Domstolene har dog i enkelte tilfælde accepteret, at private borgere kan påberåbe sig udvalgte bestemmelser i Charteret. Domstolene har dog ikke forholdt sig til spørgsmålet i forhold til artikel 17, hvorfor det endnu er uklart, hvorvidt denne bestemmelse har direkte horisontal virkning.¹⁹

¹⁵ Europa.eu – Charteret: https://commission.europa.eu/aid-development-cooperation-fundamental-rights/your-rights-eu/eu-charter-fundamental-rights/why-do-we-need-charter_da#:~:text=Chartret%20er%20i%20overensstemmelse%20med,synlige%20og%20eksplicitte%20for%20borgerne

¹⁶ Europa.eu – Charteret: https://commission.europa.eu/aid-development-cooperation-fundamental-rights/your-rights-eu/eu-charter-fundamental-rights/why-do-we-need-charter_da#:~:text=Chartret%20er%20i%20overensstemmelse%20med,synlige%20og%20eksplicitte%20for%20borgerne

¹⁷ EU.dk – Artikel 6: <https://www.eu.dk/da/dokumenter/traktater/traktaten-eu/afsnit-1/artikel-6>

¹⁸ Neergaard, Ulla & Nielsen, Ruth: EU-ret, 7. reviderede udgave, 2019, Karnov Group, s. 126

¹⁹ Sørensen, Ensig Karsten & Danielsen, Hartvig Jens: Uddrag af EU-retten, 7. reviderede udgave, 2019, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 181

1.6.2. Lovforarbejder

Lovforarbejder er en betegnelse for de dokumenter, der er blevet til i forbindelse med det lovforberedende arbejde. Disse har ikke karakter af at være en selvstændig retskilde, men eftersom love er demokratisk legitimerede, udgør de et fortolkningsbidrag hertil. Arbejdet med lovforarbejder er dermed en undersøgelse af det materiale, der ligger til grund for vedtagelsen af loven.²⁰ I dette speciale er det alene lovforarbejderne til Grundlovens § 73, der vil blive inddraget, idet man ikke benytter sig af lovforarbejder i EU-retten, da disse ofte er hemmelige eller præget af politiske kompromiser.²¹ Beretninger om Forhandlingerne paa Rigsdagen udgør forarbejderne til Grundloven. Forarbejderne er over 170 år gamle, men disse er på trods af deres ældre dato udtryk for noget så grundlæggende i samfundet, at de stadig har nytteværdi til fortolkning af Grundlovens § 73. Det kan være vanskeligt at læse og udlede noget af forarbejderne, hvorfor retslitteraturen er anvendt til en fortolkning disse.

1.6.3. Retspraksis

Retspraksis kan betragtes som en retskilde ud fra en lighedsideologi (“lige skal behandles lige”),²² hvor borgeren skal kunne forudse sin retsstilling og forvente samme afgørelse, hvis sagen har haft samme retlige relevante omstændigheder. Faktum i to retssager er dog sjældent identiske, hvorfor retten lægger vægt på forskelle og ligheder i det relevante retsfaktum.²³ Dette hindrer dog ikke domstolene i at foretage en generel praksisændring, som vil præge retsstillingen for andre borgere i fremtiden.²⁴ Højesterets afgørelser tillægges en større præjudikatværdi end domme, der er afsagt ved en lavere instans.²⁵ En dom kan ikke have betydning for en højere domstol, men lavere instanser er derimod forpligtet af den højere instans’ afgørelse.

De naboretlige grundsætninger danner grundlag for vurderingen af den naboretlige tålegrænse. Disse retsgrundsætninger er udviklet i retspraksis og er dermed ikke nedskrevet ved lov.²⁶

²⁰ Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 267

²¹ Neergaard, Ulla & Nielsen, Ruth: EU-ret, 7. reviderede udgave, 2019, Karnov Group, s. 142

²² Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 332

²³ Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 332

²⁴ Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 332 og s. 337

²⁵ Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 341

²⁶ Hamer, Risvig Carina og Schaumburg-Müller, Sten Juraens Verden, Djøf Forlag, 1. udgave 2020, s. 45

Domstolenes afgørelser udgør en stor del af retsskabelsen og lovfortolkningen.²⁷ Munk Hansen mener, at det i dag kan være vanskeligt at indse, at mange retlige principper og store dele af privatretten fortsat hviler på dommerskabt ret grundet den stigende lovregulering på forskellige områder.²⁸ Med den stigende lovregulering ændres domstolenes rolle til, at deres virksomhed nærmere består i fortolkning af lovregler frem for at fastlægge og udvikle den dommerskabte ret²⁹. Inden for naboretten ses ligeledes en tendens til en øget mængde af lovgivning på området, men flere emner er fortsat ulovreguleret, hvorfor det er nødvendigt at kigge på den dommerskabte praksis for at fastlægge gældende ret på området. I specialet inddrages både domme afsagt af Højesteret, landsretterne og byretterne samt en dom afsagt af boligretten, der udgør en særlig del af byretten.³⁰

I arbejdet med udvælgelse af retspraksis er der blevet søgt på søgeord såsom den naboretlige tålegrænse, naboret, naboretlige ulemper, nabokonflikter, genskinsgener, skyggegener, støjgener, indkigsgener og røggener. De mange søgeord har været medvirkende til at forsøge at finde så meget relevant retspraksis på området som muligt og dermed sikre de bedste forudsætninger for fastlæggelse af gældende ret på området. Efter gennemgang af den fremsøgte retspraksis er der blevet udarbejdet et analyseskema, som derefter har dannet grundlag for udarbejdelsen af domsanalyserne. Analyseskemaet har været medvirkende til at sikre en systematisk gennemgang af dommene og ligeledes gjort det muligt at sammenholde dommene ud fra de samme udledte momenter. Dommernes resultat skal ses i lyset af den samfundsmæssige- og tekniske udvikling på det ulempeforvoldende område, eftersom naboretten er dommerskabt. Den udvalgte retspraksis, som inddrages i specialet, vil imidlertid ikke blive inddraget i kronologisk rækkefølge, idet der ikke findes en tidsmæssig udvikling i praksis, som gør en kronologisk gennemgang nødvendig. Endeligt har det ikke i alle de behandlede domme været muligt at udlede noget specifikt i forhold til vægtningen af de forskellige momenter, hvorfor vi på baggrund af rettens udtalelser har gjort nogle antagelser.

²⁷ Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 333

²⁸ Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 332

²⁹ Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 333

³⁰ Domstol.dk – Boligret: <https://www.domstol.dk/alle-emner/boligret/>

1.6.4. Retslitteratur

Retslitteratur er ikke en retskilde, der kan støttes ret på, da de juridiske forfattere mangler den fornødne legitimation til at fastlægge gældende ret.³¹ Retslitteraturen kan være præget af forfatterens personlige værdipræmisser, hvorfor denne alene vil blive inddraget som fortolkningsbidrag og til at underbygge forståelsen. Retslitteraturen skal derfor alene ses som et supplement til de øvrige retskilder, som anvendes i projektet. Specialets belysning af den naboretlige tålegrænse sker på baggrund af egne undersøgelser, hvorfor specialet ikke har til formål at be- eller afkræfte udsagn, der er afstedkommet i retslitteraturen. Retslitteraturen anvender tillige den retsdogmatiske metode, hvorfor retslitteraturen af den grund også kan tillægges større betydning end øvrig litteratur.

Der inddrages et notat udarbejdet af Teknologisk Institut vedrørende refleksion fra solcelleanlæg til at belyse begrebet *absolut blænding*, som domstolene benytter i deres vurdering af genskinsgener. Teknologisk Institut er et almennyttigt forsknings- og udviklingsinstitut, som udvikler, anvender og formidler forsknings- og teknologibaseret viden til dansk erhvervsliv. Det kan derfor ikke udelukkes, at notatet er et såkaldt bestillingsarbejde, men notatet fremstår på trods heraf som en troværdig og objektiv retskilde, da Teknologisk Institut er en uafhængig tredjepart.

Kapitel 2 – Ejendomsretten

2.1. Introduktion til ejendomsretten

Ejendomsretsbegrebet gjorde sit indtog i dansk ret tilbage i 1700-tallet³², og ifølge den danske ordbog skildrer ejendomsretten som begreb en “ret til at besidde og råde over et formuegode.”³³ Denne ret er imidlertid ikke en selvfølge i ethvert samfund, da ejendomsretten trækker tråde til kommunismen, som er en samfundsopfattelse og politisk ideologi, som bygger på fælles ejendom. Dansk ejendomsret og kommunismen repræsenterer to fundamentalt forskellige tilgange til ejendomsret, idet formålet med kommunismen er at opbygge et klasseløst samfund,

³¹ Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 397

³² Den store danske - Ejendomsret: <https://denstoredanske.lex.dk/ejendomsret>

³³ Ordnet.dk - Ejendomsret: <https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=ejendomsret>

hvor ejendomsretten afskaffes, og der i stedet er fuldstændig ejendomsfællesskab, hvor den enkelte borger yder efter evne og nyder efter behov.³⁴

2.1.1. Grundlovens § 73

Den private ejendomsret udgør, ifølge Jacob Mchangama³⁵, en beskyttende sfære fra tvungne statslige indgreb, og den fungerer i den forbindelse som en forudsætning for en effektiv beskyttelse af det enkelte menneskes frihed. Beskyttelsen er imidlertid ikke absolut, idet bestemmelsen samtidig sikrer statens adgang til at gennemføre ekspropriative indgreb.³⁶ Den private ejendomsret er moralsk såvel som funktionelt funderet, ligesom enhver anden menneskerettighed. Retten til privat ejendom er også indskrevet som en menneskerettighed i så godt som alle demokratiske staters forfatninger, herunder Danmarks Riges Grundlov.³⁶ I Grundloven er ejendomsretten sikret ved Grundlovens § 73, stk. 1, som har følgende ordlyd:

“Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.”

Både bestemmelsens anvendelsesområde og dens lovlighedsbetingelser kan udledes af disse to linjer.³⁷ Efter bestemmelsens ordlyd er der tale om ekspropriation, når der sker *afståelse* af en ejendom. Ekspropriationen er i overensstemmelse med loven, når almenvellet *kræver den*, den sker *ifølge lov*, og den ledsages af *fuldstændig erstatning*.³⁸ Det bemærkes, at Grundlovens § 73, stk. 1 både sikrer den private ejendomsret, og på samme tid indeholder denne betingelserne for ekspropriation. Bestemmelsens fulde ordlyd er inddraget i specialet, da bestemmelsen i sin helhed sikrer ejendomsretten og dermed danner grundlag for udgangspunktet til naboretten. Endvidere kan ekspropriation anskues som en rådighedsbegrænsning af en ejers ejendomsret, hvilket også er en måde at anskue naboretten på, idet naboretten kan medføre begrænsninger i en ejers råden over dennes faste ejendom.

³⁴ Den danske ordbog - Kommunisme:

https://ordnet.dk/ddo/ordbog?entry_id=11027108&def_id=21042407&query=de

³⁵ Jacob Mchangama, stifter og direktør i den juridiske tænketank Justitia

³⁶ Mchangama, Jacob - Den private ejendomsret som menneskerettighed, 2006, Cepos, s. 1

³⁷ Langager, Niels: Almenvellet - En analyse af formålets betydning ved indgreb i ejendomsretten, 1. udgave, 2017, AUTRYK, s. 42

³⁸ Langager, Niels: Almenvellet - En analyse af formålets betydning ved indgreb i ejendomsretten, 1. udgave, 2017, AUTRYK, s. 42

Ejendomsbegrebet i Grundlovens § 73, stk. 1, skal ikke underlægges en indskrænkende fortolkning, hvorfor det heller ikke er muligt at opstille en udtømmende liste over beskyttede ejendomsgoder. Der kan være tale om enhver form for rettighed, såvel løsøre som fast ejendom.³⁹ Det klassiske ekspropriationstilfælde er, når det offentlige overtager en fast ejendom med henblik på etablering af et offentligt anlæg, eksempelvis en vej eller et sygehus. Dette er klart omfattet af afståelsesbegrebet i Grundlovens § 73, mens andre situationer kan befinde sig i en gråzone. Omvendt er det klart, at tilfælde, hvor det offentlige alene pålægger ejeren en indskrænkning i anvendelsen af ejendomsretten, ikke karakteriseres som ekspropriation. Det kan eksempelvis være situationer, hvor der fastsættes grænser for støjniveau og bebyggelse for fast ejendom.⁴⁰

Begrebet almenvellet sætter på sin vis en grænse for ekspropriationsadgangen, idet ekspropriationsformålet bør tilgodese samfundets interesser, hvormed der samtidig sker en afstandtagen fra singulære interesser. Der kan hverken udledes en fast definition af begrebet ud fra ordlyden eller ud fra forarbejderne til grundloven af 1849 eller de senere ændringer hertil.⁴¹ Mchangama tilføjer i den forbindelse, at den private ejendomsret derfor, ifølge ham, ikke er mere ukrænkelig, end hvad der politisk besluttes, at begrebet almenvellet dækker over. Han påpeger, at dette er ulig andre grundlæggende frihedsrettigheder.⁴² Denne bekymring kommer allerede til udtryk i forarbejderne til Grundloven, hvor det anføres, at ejendomsretten mister en del af sin beskyttelse, hvis begrebet almenvellet fortolkes for bredt.⁴³

Grundlovens § 73 indeholder et hjemmelskrav, hvorfor der ikke kan foretages ekspropriationsindgreb uden lovhjemmel. Den fuldstændige erstatning er en central del af bestemmelsen, og med denne betingelse sikres: *“at det ikke er de enkelte ejendomsjere, der skal bære de byrder, som det er påtænkt samfundet at bære. Når det offentlige ønsker at*

³⁹ Langager, Niels: *Almenvellet - En analyse af formålets betydning ved indgreb i ejendomsretten*, 1. udgave, 2017, AUTRYK, s. 42f

⁴⁰ Langager, Niels: *Almenvellet - En analyse af formålets betydning ved indgreb i ejendomsretten*, 1. udgave, 2017, AUTRYK, s. 43

⁴¹ Langager, Niels: *Almenvellet - En analyse af formålets betydning ved indgreb i ejendomsretten*, 1. udgave, 2017, AUTRYK, s. 62f

⁴² Mchangama, Jacob - *Den private ejendomsret som menneskerettighed*, 2006, Cepos, s. 6

⁴³ Beretning om Forhandlingerne paa Rigsdagen, 1848-1849, spalte 2595

varetage samfundets interesser, er det også samfundet som sådan, der skal tåle de - økonomiske - konsekvenser, der følger med.”⁴⁴

2.1.2. EU’s Charter om Grundlæggende Rettigheder artikel 17

Det EU-retlige modstykke til Grundlovens § 73 er at finde i artikel 17, stk. 1 i EU’s Charter om Grundlæggende Rettigheder, afsnit II, om friheder. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

“Enhver har ret til at besidde lovligt erhvervet ejendom, at anvende den, at træffe dispositioner hermed og at lade den gå i arv. Ingen må berøves sin ejendom, medmindre det skønnes nødvendigt i samfundets interesse, og det sker i de tilfælde og på de betingelser, der er fastsat ved lov, og mod rimelig og rettidig erstatning for tabet. Anvendelsen af ejendommen kan reguleres ved lov, i det omfang det er nødvendigt af hensyn til almenvellet.”

Bestemmelsen er tilsvarende artikel 1 i tillægsprotokollen til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention (EMRK). Begge har til hensigt at beskytte ejendomsretten, og begge skal sikre, at ingen berøves sin ejendom, medmindre det er i samfundets interesse og i overensstemmelse med de principper, som er fastsat ved lov og folkerettens almindelige principper.⁴⁵ Ejendomsretten som en frihedsrettighed er stadfæstet via domstolens retspraksis, hvilket blandt andet ses i C-44-79 Hauer-dommen.⁴⁶ I dommen blev ejendomsrettens ukrænkelighed fastlagt i den forstand, at et beplantningsforbud på en ejers grundstykke alene udgjorde et indgreb i ejerens beføjelser, men ikke udgjorde en utilladelig krænkelse af den grundlæggende ejendomsret. Dette var begrundet i, at forbuddet kun begrænsede ejerens ret til at råde over sin ejendom på en af mange tænkelige udnyttelsesmåder og var tidsmæssigt begrænset. Derudover var beplantningsforbuddet nødvendigt af hensyn til overordnede offentlige interesser. Dommen kan anskues som et eksempel på udstrækningen af ejendomsretten, hvori det illustreres, at ejendomsretten ikke er en frihedsrettighed i sin helhed. Både efter Grundlovens § 73 og EU’s Charter om Grundlæggende Rettigheds artikel 17 kan

⁴⁴ Langager, Niels: *Almenvellet - En analyse af formålets betydning ved indgreb i ejendomsretten*, 1. udgave, 2017, AUTRYK, s. 45

⁴⁵Europa.eu – Charter: <https://fra.europa.eu/da/eu-charter/article/17-ejendomsret>

⁴⁶Europa.eu – Charter: <https://fra.europa.eu/da/eu-charter/article/17-ejendomsret>

der ske indgreb i ejendomsretten ved lov, når dette er nødvendigt af hensyn til samfundets interesser.

2.1.3. Ejendomsretten som en nødvendighed

Den franske jurist Portalis påviser ejendomsrettens nødvendighed og berettigelse ved hans udtalelse om, “[at] mennesket kan kun leve af sit arbejde; skal han kunne arbejde, må han kunne tilegne sig en del af jorden, så at han frit kan råde derover; altså er ejendomsret nødvendig. [...] men hvis ejendomsretten er en uundværlig betingelse for at arbejde og leve, er det nødvendigt, at alle får nogen ejendom.”⁴⁷ Citatet fra den franske jurist bidrager til at skabe en grundlæggende forståelse for, at ejendomsretten danner grobund for andre frihedsrettigheder. Citatet er af den grund relevant i dansk ret i dag, da det giver en forståelse af ejendomsretten som en helt fundamental rettighed i ethvert samfund. Dette udsagn underbygges også af Mchangama, som er af den opfattelse, at den private ejendomsret qua sin praktiske funktion har flere nuancer.⁴⁸ Han mener derudover, at ejendomsretten udgør grundstenen for både samfundets og det enkelte menneskes økonomiske fundament. Ejendomsretten sikrer, ifølge Mchangama, på samme tid den grundlæggende frihed for det enkelte individ og de principper, som vores samfund bygger på.⁴⁹

Mchangama udtaler i forlængelse heraf, ” [at] ejendomsretten giver mennesker et incitament til at skabe værdi, fordi ejendomsretten tillader mennesket den fulde rådighed over frugten af egen produktivitet”.⁵⁰ Det kan også udledes af Mchangamas udtalelser, at ejendomsretten udgør en forudsætning for de øvrige personlige frihedsrettigheder, som også underbygger Portalis’ synspunkt. Opsummerende anfører Mchangama, at ” [at] Ejendomsretten kan i det hele taget siges at udgøre en sfære, inden for hvilken det enkelte menneske er frit til at leve sit liv uden tvangsmæssig indblanding fra staten eller andre mennesker.”⁵¹

⁴⁷ Laveleye, de Emile – Om ejendomsretten og dens oprindelige former, 1874, Henry George Bibliotek

⁴⁸ Mchangama, Jacob - Den private ejendomsret som menneskerettighed, 2006, Cepos, s. 1

⁴⁹ Mchangama, Jacob - Den private ejendomsret som menneskerettighed, 2006, Cepos, s. 1

⁵⁰ Mchangama, Jacob - Den private ejendomsret som menneskerettighed, 2006, Cepos, s. 1f

⁵¹ Mchangama, Jacob - Den private ejendomsret som menneskerettighed, 2006, Cepos, s. 2

2.2. Hvad er en fast ejendom?

Ovenfor er det blevet fastlagt, hvad begrebet *ejendom* indebærer ifølge Grundlovens § 73. Det bør endvidere fastlægges, hvad begrebet *fast ejendom* indebærer, eftersom det er et centralt begreb i specialet. Fast ejendom er ikke udtryk for et entydigt juridisk begreb, og begrebet defineres ikke i nogen dansk lovbestemmelse.⁵² Begrebet kan tillige variere fra retsområde til retsområde.⁵³ I juridisk ordbog 8. udgave ved O. A. Borum og W.E. von Eyben er en fast ejendom beskrevet som værende: ”[et] grundstykke med eventuelle bygninger derpå, som i forhold til udstyknings- og tinglysningslovgivning behandles som en enhed. Til fast ejendom henregnes også i et vist omfang tilbehør og frugter. Bygninger på lejet grund, fastindretninger på søterritoriet og ejerlejligheder behandles i relation til tinglysning som fast ejendom”.⁵⁴ Råstoffer i og på jorden hører til ejendommen, selvom grundejeren kun har ret til at udnytte sådanne forekomster til eget brug, idet erhvervsmæssig udnyttelse kræver tilladelse efter særlovgivningen.⁵⁵ Modsat tilhører grundvandet eller vandet i de til en ejendom hørende søer eller vandløb ikke ejeren af den faste ejendom, men vedkommende kan have førsteret til udnyttelse heraf, hvis han har særlig tilladelse.⁵⁶ Enhver fast ejendom har sit eget ejendomsblad i tingbogen⁵⁷ og er overordnet set jordarealer, mens alle andre fysiske genstande isoleret set betragtes som løsøre. Fast ejendom kan som udgangspunkt ses som en modsætning til løsøre, idet løsøre kan defineres negativt, som alt hvad der ikke er fast ejendom.⁵⁸ Denne sondring gør sig imidlertid ikke altid gældende.⁵⁹ Eksempelvis når genstande, der isoleret set er løsøre, anbringes i eller på et jordareal, eksempelvis træer, buske, hegn og bygninger, der på en naturlig måde er forenet med jordarealet og dermed er en del af den faste ejendom. Jord, sten, sand, grus og det som vokser på ejendommen, er uden tvivl en bestanddel af den faste ejendom. Hvis de enkelte elementer fra den faste ejendom bliver udskilt, er de ikke længere en del heraf.

⁵² Hansen, Holger: Regulering af fast ejendom, 3. udgave, 1997, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 11

⁵³ Von Eyben, Bo, Mortensen, Peter & Pagh, Peter: Fast ejendom – rådighed og regulering, 2. udgave, 2003, Thomson, s. 13f

⁵⁴ Hansen, Holger: Regulering af fast ejendom, 3. udgave, 1997, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 11

⁵⁵ Hansen, Holger: Regulering af fast ejendom, 3. udgave, 1997, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 13

⁵⁶ Hansen, Holger: Regulering af fast ejendom, 3. udgave, 1997, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 13

⁵⁷ Hansen, Holger: Regulering af fast ejendom, 3. udgave, 1997, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 11

⁵⁸ Hansen, Holger: Regulering af fast ejendom, 3. udgave, 1997, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 32

⁵⁹ Von Eyben, Bo, Mortensen, Peter & Pagh, Peter: Fast ejendom – rådighed og regulering, 2. udgave, 2003, Thomson, s. 13f

Eksempelvis ved fældning af et træ, som herefter bliver savet til brænde, som borttransporteres og dermed får karakter af at være løsøre.⁶⁰

2.2.1. Skel - Den faste ejendoms udstrækning

En afgørende del af retsforholdet mellem to naboer angår, hvor grænsen mellem deres faste ejendomme skal drages. Som udgangspunkt henledes tankerne på skellet mellem to jordarealer. Der kan imidlertid også opstå uenigheder om grænsedragningen, når den faste ejendom blandt andet grænser op til kyster og søer. Endvidere kan der opstå tvister vedrørende undergrunden eller luftrummet mellem to faste ejendomme samt tvister vedrørende skel i etageejendomme. Det afgørende vedrørende grænsedragningen er, hvem der har adkomsten til den faste ejendom og dermed også lovligt har opnået ejendomsretten hertil.⁶¹ Hvis to parter gør krav på det samme areal, kan udstykningskort eller matrikelkort blive vægtige bevismæssigt til at fastlægge, hvor grænsen skal drages mellem to faste ejendomme.⁶² Derudover tillægges den faktiske anvendelse betydning. Den, der rent faktisk anvender ejendommen, anses også for at have ejendomsretten, hvilket følger af DL-5-5-3.

Kapitel 3 – Naboretten

3.1. Introduktion til naboretten

Naboretten angår retsforholdet mellem naboer⁶³ og omfatter de generelle regler og retlige grænser for, hvilke gener ejere af faste ejendomme skal tåle eller, set fra den ulempeforvoldendes side, må påføre hinanden uden at blive begrænset.⁶⁴ Fra et historisk perspektiv stammer naboretten fra 1800-tallets industrialisering og voksende befolkningstæthed, der medførte en øget mulighed for, at dispositioner på en ejendom ville medføre gener for en andens brug af sin ejendom.⁶⁵ I Norge er naboretten reguleret ved lov, mens naboretten i Danmark er dommerskabt gennem århundredes retspraksis.⁶⁶

⁶⁰ Von Eyben, Bo, Mortensen, Peter & Pagh, Peter: Fast ejendom – rådighed og regulering, 2. udgave, 2003, Thomson, s. 14f

⁶¹ Stagetorn, Merethe: Nabo-ret, 1978, København Berlingske Forlag, s. 50

⁶² Stagetorn, Merethe: Nabo-ret, 1978, København Berlingske Forlag, s. 50f

⁶³ Pagh, Peter & Haugsted, Thomas: Fast ejendom - regulering og køb, 2022, Karnov Group, s. 259

⁶⁴ Artikel: U.2015B.439 Mørup H., Søren, Om naborettens samspil med den offentlige ret, resumé

⁶⁵ Pagh, Peter & Haugsted, Thomas: Fast ejendom - regulering og køb, 2022, Karnov Group, s. 259

⁶⁶ Pagh, Peter & Haugsted, Thomas: Fast ejendom - regulering og køb, 2022, Karnov Group, s. 259

En råden eller ageren fra den faste ejendom er kun omfattet af naboretten, når den er udført eller hidrører fra naboejendommen, og ikke er eller kan være forårsaget fra et andet geografisk område.⁶⁷ Eksempelvis vil den situation, hvor boldspil måtte forvolde skade hos en af de omkringboende naboer, ikke være af naboretlig karakter, da samme skade ville kunne forårsages, hvis bolden var kastet fra ejendommen selv eller fra gaden.⁶⁸ Skaden vil i stedet være et eksempel på en almindelig ansvarspådragende handling.⁶⁹ Holger Hansen kommer i stedet med et andet eksempel på en naboretlige gene, såsom hvis naboen hver dag lukker sin gøende hund ud i haven.⁷⁰

3.1.1. Hvornår er man naboer?

Et centralt begreb i specialet er *nabo*. Det juridiske nabobegreb kan ikke nærmere defineres, hvilket står i modsætning til nabobegrebet, som det benyttes i daglig tale, hvor der normalvis henvises til den tilstødende naboejendom.⁷¹

Naboretten har til formål at regulere de forhold, der vedrører den geografiske nærhed mellem to faste ejendomme. Det er ikke muligt at opstille nærmere betingelser for, hvornår en ejendom kan anses for at være beliggende i den geografiske nærhed.⁷² Det står dog klart, at der ikke findes et krav om, at naboerne deler skel⁷³ eller på lignende måde blot er adskilt af eksempelvis et vandløb, en vej eller en sti.⁷⁴ Det antages, at naboretten kun beskytter naboer, der individuelt og væsentligt påføres ulempe, hvorfor det afgørende element er, hvorvidt den pågældende påføres en individuel ulempe, som går videre, end hvad man i almindelighed finder rimeligt i naboforhold.⁷⁵

⁶⁷ Hansen, Holger: Regulering af fast ejendom, 3. udgave, 1997, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 47 & Stagetorn, Merethe: Nabo-ret, 1978, København Berlingske Forlag, s. 10

⁶⁸ Stagetorn, Merethe: Nabo-ret, 1978, København Berlingske Forlag, s. 10

⁶⁹ Hansen, Holger: Regulering af fast ejendom, 3. udgave, 1997, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 47

⁷⁰ Hansen, Holger: Regulering af fast ejendom, 3. udgave, 1997, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 47

⁷¹ Madsen, Bo Palle, Fogt M., Morten, Isager, Helle, Iversen, Torsten, Karstoft, Susanne, Kier, Susanne, Kristensen, Hedegaard Lars, Liin, Birgit, Madsen, Gam, Lars Henrik, Nielsen, Bruun Annedorte, Rohde, Claus og Stensgaard, Kasper: Formueretlige emner, 9. udgave, 2019, Djøf Forlag, s. 404

⁷² Madsen, Bo Palle, Fogt M., Morten, Isager, Helle, Iversen, Torsten, Karstoft, Susanne, Kier, Susanne, Kristensen, Hedegaard Lars, Liin, Birgit, Madsen, Gam, Lars Henrik, Nielsen, Bruun Annedorte, Rohde, Claus og Stensgaard, Kasper: Formueretlige emner, 8. udgave, 2016, Jurist og Økonomforbundets forlag, s. 398

⁷³ Munk Hansen, Carsten: Fast Ejendom III, 2. udgave, 2018, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 34

⁷⁴ Hansen, Holger: Regulering af fast ejendom, 3. udgave, 1997, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 46

⁷⁵ Madsen, Bo Palle, Fogt M., Morten, Isager, Helle, Iversen, Torsten, Karstoft, Susanne, Kier, Susanne, Kristensen, Hedegaard Lars, Liin, Birgit, Madsen, Gam, Lars Henrik, Nielsen, Bruun Annedorte, Rohde, Claus og Stensgaard, Kasper: Formueretlige emner, 8. udgave, 2016, Jurist og Økonomforbundets forlag, s. 398

Begrebet nabo stammer fra det oldvestnordiske ord *nábúi*, som betyder ”én der bor næved”, hvorfor det i den forbindelse giver mening, at kredsen af naboer naboretligt består af alle, hvis ejendom har den fornødne geografiske nærhed til, at den konkrete ulempe overstiger tålegrænsen, jf. U 1890.141 H (nabobegrebets geografiske nærhed). Dommen illustrerer, at naboretten ikke kun omfatter de egentlige naboer, men gælder for det omkringliggende område, hvis geografiske udstrækning afhænger af ulempens karakter. Generne fra den ulempeforvoldende nabos træ vil navnlig påvirke den tilstødende naboejendom, hvorved kun denne vil kunne påberåbe sig de naboretlige regler. Modsat kan ulemper i form af støj, lugtgener eller røg berøre en større kreds af omkringboende naboer, hvorfor disse ejendomme også vil have den fornødne geografiske nærhed til at kunne opnå beskyttelse efter de naboretlige regler.⁷⁶ I dommen U 1983.714 H (nabobegrebets udstrækning) er det fastlagt, hvor langt det naboretlige begreb kan udstrækkes. Retten kom frem til, at et rensningsanlæg, der forårsagede ulempe, beliggende 300 meter fra en række ejendomme, udgjorde en ulempe, der oversteg den naboretlige tålegrænse. Det bemærkes, at dommen ikke vedrører private naboforhold.

3.1.2. De forpligtede og de beskyttede

Alle, der råder over en fast ejendom, er omfattet af den naboretlige regulering. Det vil som udgangspunkt være ejeren af den faste ejendom, som er pligtsubjekt for det naboretlige ansvar. Lejere eller andre, som udøver en gene fra en fast ejendom er dog også omfattet af naboretten. Det er blot i almindelighed en betingelse, at årsagen til genen kan henføres til en bestemt fast ejendom.⁷⁷ Dette medfører også, at både ejere, lejere og brugere af en fast ejendom kan nyde godt af den beskyttelse, som naboretten bidrager med.⁷⁸ Der skelnes ikke mellem den beskyttelse, man nyder som ejer eller som lejer af en fast ejendom.⁷⁹ Ansatte kan imidlertid ikke komme med naboretlige indsigelser, hvis de generes af en naboejendom, mens de er på arbejde.⁸⁰

⁷⁶ Von Eyben, Bo, Mortensen, Peter & Pagh, Peter: Fast ejendom – rådighed og regulering, 2. udgave, 2003, Thomson, s. 156

⁷⁷ Munk Hansen, Carsten: Fast Ejendom III, 2. udgave, 2018, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 34

⁷⁸ Munk Hansen, Carsten: Fast Ejendom III, 2. udgave, 2018, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 34

⁷⁹ Madsen, Bo Palle, Fogt M., Morten, Isager, Helle, Iversen, Torsten, Karstoft, Susanne, Kier, Susanne, Kristensen, Hedegaard Lars, Liin, Birgit, Madsen, Gam, Lars Henrik, Nielsen, Bruun Annedorte, Rohde, Claus og Stensgaard, Kasper: Formueretlige emner, 8. udgave, 2016, Jurist og Økonomforbundets forlag, s. 398

⁸⁰ Von Eyben, Bo, Mortensen, Peter & Pagh, Peter: Fast ejendom – rådighed og regulering, 2. udgave, 2003, Thomson, s.155f

3.1.3. Gener der reguleres af naboretten

Der kan ikke opstilles en udtømmende liste over, hvilke gener der er omfattet af den naboretlige beskyttelse. I princippet beskytter naboretten mod enhver ulempe, der fratager en ejer eller lejer mulighed for retmæssigt at udnytte sin ejendom inden for skel. Eksempler på hyppigt forekommende gener er støj-, røg-, skygge-, udsigt-, indkig- eller genskinsgener. Almindelige forbigående gener, som følger af områdets karakter, eksempelvis fra trafik, kan ikke danne grundlag for naboretlige krav.⁸¹

Det er fast antaget af Carsten Munk Hansen, Holger Hansen og Peter Pagh i retslitteraturen, at en ulempe både kan være enkeltstående eller vedvarende. Vedvarende ulemper kan eksempelvis angå vedvarende overskridelse af skel, forurening eller fremkaldelse af fare.⁸² Enkeltstående skader kan vise sig i form af forureningsskader, sætningsskader i bygningen som følge af rystelser, oversvømmelsesskader eller lignende.⁸³ Det er dog ikke alle juridiske forfattere, som er af samme observans. Lars Henrik Gam Madsen mener derimod, at enkeltstående skader falder uden for naborettens anvendelsesområde.⁸⁴ Grundet forfatternes modstridende synspunkter indeholder den juridiske litteratur med en usikkerhed om, hvorvidt enkeltstående ulemper er omfattet af naboretten, idet det heller ikke har været muligt at finde retspraksis om enkeltstående skader.

3.1.4. Den naboretlige tålegrænse

Den naboretlige tålegrænse er et udtryk for en retlig standard. Retlige standarders indhold er generelt formuleret, og der kan dermed ikke aflæses nogen løsning direkte af en retlig standard.⁸⁵ Der gælder således en retlig norm i Danmark for, hvilke ulemper der vil blive accepteret. Det betyder ikke, at der alle steder vil blive accepteret de samme ulemper, idet vurderingen altid vil bero på en konkret bedømmelse. Det er dog de samme retlige kriterier

⁸¹ Munk Hansen, Carsten: Fast Ejendom III, 2. udgave, 2018, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 34

⁸² Munk Hansen, Carsten: Fast Ejendom III, 2. udgave, 2018, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 35

⁸³ Pagh, Peter & Haugsted, Thomas: Fast ejendom - regulering og køb, 2022, Karnov Group, s. 264

⁸⁴ Madsen, Bo Palle, Fogt M., Morten, Isager, Helle, Iversen, Torsten, Karstoft, Susanne, Kier, Susanne, Kristensen, Hedegaard Lars, Liin, Birgit, Madsen, Gam, Lars Henrik, Nielsen, Bruun Annedorte, Rohde, Claus og Stensgaard, Kasper: Formueretlige emner, 8. udgave, 2016, Jurist og Økonomforbundets forlag, s. 398

⁸⁵ Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 271

inden for det ulempeforvoldende område, der afgør, om ulempen er acceptabel eller ej under hensyn til de faktiske forhold.⁸⁶

Retlige standarder udgør med deres upræcise indhold et vigtigt redskab for domstolene, idet det herigennem er muligt at udøve et skøn, der ellers formentligt ikke ville være muligt ved traditionelle skrevne regler fastsat ved lov.⁸⁷ Retlige standarder er som følge heraf dynamiske og fleksible, hvorfor deres indhold kan ændre sig i takt med samfundsudviklingen.

Ved vurderingen af den naboretlige tålegrænse tages der ikke hensyn til, om den forulempede nabo er særligt følsom, da retten foretager deres vurdering på baggrund af, hvad en “gennemsnitsnabo” med rimelighed må tåle. Denne grænsedragning ses også inden for andre områder af juraen og kan på sin vis sidestilles med begreberne “gennemsnitsforbruger” og “bonus pater” inden for henholdsvis forbrugerretten og erstatningsretten. Der er således fastlagt en form for målestok og gennemsnitsmenneske inden for flere områder af juraen.

3.2. Den ulovregulerede naboret over for de offentligretlige regler

Den ulovregulerede naboret danner baggrund for, at flere af ulempe typerne nu er reguleret ved lov. Gener fra flueplager fra lossepladser eller gener fra en daginstitution ses eksempelvis i ældre naboretlige domssamlinger, men disse typer af gener er nu reguleret i miljø- og planlovgivningen.⁸⁸ De offentligretlige regler regulerer eksempelvis også tilfælde, hvor en virksomhed ikke overholder reglerne om støj, som er fastsat i en offentlig godkendelse.⁸⁹ Visse ulemper er dog stadig ikke reguleret af offentligretlige regler, og naboretten er af den grund stadig af betydning.⁹⁰ Eksempelvis er gener fra skyggende træer eller tab af udsigt i private boligforhold alene reguleret af de naboretlige grundsætninger.⁹¹

⁸⁶ Pagh, Peter & Haugsted, Thomas: Fast ejendom - regulering og køb, 2022, Karnov Group, s. 267

⁸⁷ Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 257

⁸⁸ TfL2004.45 Naboret og lugtgener fra store husdyrbrug, afsnit 2: Den almindelige naboret

⁸⁹ TfL2004.45 Naboret og lugtgener fra store husdyrbrug, afsnit 1: Indledning

⁹⁰ TfL2004.45 Naboret og lugtgener fra store husdyrbrug, afsnit 2: Den almindelige naboret

⁹¹ TfL2004.45 Naboret og lugtgener fra store husdyrbrug, afsnit 2.1: Nyere retspraksis

De naboretlige regler bygger på en vurdering af, hvad den forulempede nabo efter områdets beskaffenhed og den samfundsmæssige udvikling må tåle.⁹² De dommerskabte regler har karakter af et ejendomsretligt værn, som ikke blot kan fjernes uden særlig lovhjemmel, hvorfor domstolene må respektere naboretten i den offentligretlige regulering.⁹³

De offentligretlige regler fokuserer på en bredere offentlig og almen interesse, hvorfor den ulovregulerede naboret stadig er vigtig for at tilgodese den enkelte ejer af en fast ejendoms interesser. De naboretlige principper virker derfor *“både parallelt med og som supplement til den offentlige regulering”*.⁹⁴ Dette kommer til udtryk i dommen U 2001.929 V (naboretligt ansvarsgrundlag), hvor det anføres, at et ansvarsgrundlag efter naboretten kunne foreligge, hvis ganske særlige forhold gjorde sig gældende i en sag, som ellers var reguleret af de offentligretlige regler.

Modsat naboretten foreligger der i de offentligretlige regler en interesseafvejning mellem den enkelte ejers interesser og almenhedens interesser. I naboretten er det derimod de enkelte ejers interesser, der opvejes mod hinanden. De offentligretlige regler har altså til formål at sikre det mest gunstige resultat for samfundet ud fra, hvad den enkelte ejer må tåle.⁹⁵ Det er anerkendt i litteraturen, at der foretages en samfundsmæssig afvejning af ulempen, hvorefter det fastsættes, hvilken grad af ulemper der er samfundsmæssigt acceptabelt. Når der er foretaget en sådan afvejning, er det antaget i litteraturen, at den enkelte virksomheds drift ikke herefter kan begrænses eller forbydes efter de offentligretlige regler.⁹⁶ Hvis en ejer af en fast ejendom klager over forhold, som er i modstrid med de offentligretlige regler, bevirker det, at myndighederne griber ind. Det står i modsætning til den ulovregulerede naboret, hvor den eneste mulighed er

⁹² TfL 2004.45 Naboret og lugtgener fra store husdyrbrug, afsnit 4: Forholdet mellem den naboretlige tålegrænse og offentligretlige regler

⁹³ TfL 2004.45 Naboret og lugtgener fra store husdyrbrug, afsnit 4: Forholdet mellem den naboretlige tålegrænse og offentligretlige regler

⁹⁴ Madsen, Bo Palle, Fogt M., Morten, Isager, Helle, Iversen, Torsten, Karstoft, Susanne, Kier, Susanne, Kristensen, Hedegaard Lars, Liin, Birgit, Madsen, Gam, Lars Henrik, Nielsen, Bruun Annedorte, Rohde, Claus og Stensgaard, Kasper: Formueretlige emner, 8. udgave, 2016, Jurist og Økonomforbundets Forlag, s. 401

⁹⁵ Madsen, Bo Palle, Fogt M., Morten, Isager, Helle, Iversen, Torsten, Karstoft, Susanne, Kier, Susanne, Kristensen, Hedegaard Lars, Liin, Birgit, Madsen, Gam, Lars Henrik, Nielsen, Bruun Annedorte, Rohde, Claus og Stensgaard, Kasper: Formueretlige emner, 8. udgave, 2016, Jurist og Økonomforbundets Forlag, s. 401f

⁹⁶ TfL 2004.45 Naboret og lugtgener fra store husdyrbrug, afsnit 4: Forholdet mellem den naboretlige tålegrænse og offentligretlige regler

en privat retssag, som kan være en bekostelig affære.⁹⁷ I tilfælde, hvor ulempen kan bringes til ophør efter både den ulovregulerede naboret og de offentligretlige regler, vil den forulempede nabo derfor ofte søge myndighedernes indgriben fremfor den private retssag, idet der ikke kan tillægges den ulempeforvoldende ejer sanktioner efter begge retsgrundlag. Sagen vil i disse tilfælde afgøres efter de offentligretlige regler, hvorved naboretten vil træde i baggrunden.⁹⁸

Orla Friis Jensen fremfører i sin artikel, at den offentligretlige regulering opererer med en bredere kreds af klageberettigede personer samt en overordnet bedre beskyttelse af naboer. Han fremhæver, at den dommerskabte naboret, selvom denne er dynamisk, har en mere snæver beskyttelse af naboforhold.⁹⁹ Til forskel fra den proaktive offentlige regulering er naboretten retrospektiv, hvorfor det som udgangspunkt først vil være muligt at gøre naboretlige indsigelser gældende, når ulempen har vist sig.¹⁰⁰ I tilfælde, hvor de offentligretlige regler stiller strengere krav end den ulovregulerede naboret, og disse krav overholdes, vil den forulempede nabo ikke kunne tilkendes erstatning efter naboretten. Dette kan eksempelvis være vedrørende støjnorm for skydebaneanlæg, hvor der gælder en vejledende norm, som ikke er bindende for domstolene. Da denne vejledende norm allerede hviler på en samfundsmæssig afvejning af, hvad der anses for acceptabelt, er det vanskeligt at forestille sig, at den naboretlige tålegrænse i praksis vil være overskredet, hvis normerne er overholdt.¹⁰¹

Kapitel 4 – Samspillet mellem ejendomsretten og naboretten

Ovenstående afsnit vedrørende ejendomsretten og naboretten er udtryk for to modsatrettede hensyn. Det giver anledning til at sammenholde disse med henblik på, hvordan de to hensyn indgår i en samlet interesseafvejning, når domstolene skal vurdere, om den naboretlige tålegrænse er overskredet.

⁹⁷ TfL 2004.45 Naboret og lugtgener fra store husdyrbrug, afsnit 2: Den almindelige naboret

⁹⁸ Madsen, Bo Palle, Fogt M., Morten, Isager, Helle, Iversen, Torsten, Karstoft, Susanne, Kier, Susanne, Kristensen, Hedegaard Lars, Liin, Birgit, Madsen, Gam, Lars Henrik, Nielsen, Bruun Annedorte, Rohde, Claus og Stensgaard, Kasper: Formueretlige emner, 8. udgave, 2016, Jurist og Økonomforbundets Forlag, s. 401

⁹⁹ TfL2004.45 Naboret og lugtgener fra store husdyrbrug, afsnit 4: Forholdet mellem den naboretlige tålegrænse og offentligretlige regler

¹⁰⁰ Pagh, Peter & Haugsted, Thomas: Fast ejendom - regulering og køb, 2022, Karnov Group, s. 260

¹⁰¹ TfL2004.45 Naboret og lugtgener fra store husdyrbrug, afsnit 4: Forholdet mellem den naboretlige tålegrænse og offentligretlige regler

4.1. De to hensyn - interesseafvejning

Naboretten har til formål at beskytte ejere af fast ejendom mod uretmæssige hindringer eller gener, når disse begrænser vedkommendes råden over sin egen ejendom. Der kan dog opstå konflikter naboer imellem, idet man som naboer ikke nødvendigvis har overensstemmende interesser. Dette danner grundlag for to modsatrettede hensyn, idet naboretten kan anses som det civile retlige modstykke til grundlovens ejendomsretsbeskyttelse efter lovens § 73.¹⁰² Grundloven beskytter de essentielle rettigheder, som danner fundamentet for befolkningens økonomiske eksistensgrundlag. Grundlovens § 73 sikrer, at samfundsborgere har retten til de ting, som de har købt, og som de dermed ejer, eksempelvis et hus eller en grund.¹⁰³ Mens ejendomsretten søger at sikre samfundets borgere disse grundlæggende frihedsrettigheder, har naboretten til formål at sætte en negativ rådighedsbegrænsning for disse frihedsrettigheder af respekt for andre ejeres ret til at bruge deres faste ejendom.¹⁰⁴ Kernen i naboretten er imidlertid ikke alene en rådighedsindskrænkning, men samtidig også en beskyttelse af ejeren og brugeren af en fast ejendom mod uretmæssige gener, hvilket har den retsvirkning, at ejeren af en fast ejendom må tåle den begrænsning, som beskyttelsen kræver.¹⁰⁵

Merethe Stagetorn antager, “ [at man fortsat kan] ... hævde, at principielt har en ejer af en fast ejendom ret til at foretage sig, hvad han vil med og på sin faste ejendom, medens han ikke har nogen ret til at foretage sig noget som helst på en anden mands grund.”¹⁰⁶ Disse to sætninger kan betragtes som værende modstridende, eftersom en ulempeforvoldende nabo ved sin ageren på sin egen ejendom kan forårsage konsekvenser for naboejendommen.¹⁰⁷ Det er muligt at bo så langt fra hinanden som naboer, at man i høj grad kan gøre, hvad man vil med sin ejendom, uden at det nødvendigvis påvirker naboejendommen.¹⁰⁸ Ejeren af en løsøregenstand kan som altovervejende hovedregel gøre, hvad den pågældende vil med sin ejendel. Ejendomsretten til en fast ejendom må være mere betinget og mere begrænset end ejendomsretten til løsøre, idet en løsøreting normalt er et afsluttet hele, som ikke påvirker andre

¹⁰² Pagh, Peter & Haugsted, Thomas: Fast ejendom - regulering og køb, 2022, Karnov Group, s. 260

¹⁰³ Ft.dk – Min grundlov: <https://www.ft.dk/da/dokumenter/bestil-publikationer/publikationer/mingrundlov/min-grundlov/kapitel-8/paragraf-73>

¹⁰⁴ Pagh, Peter & Haugsted, Thomas: Fast ejendom - regulering og køb, 2022, Karnov Group, s. 260

¹⁰⁵ Pagh, Peter & Haugsted, Thomas: Fast ejendom - regulering og køb, 2022, Karnov Group, s. 260

¹⁰⁶ Stagetorn, Merethe: Nabo-ret, 1978, København Berlingske Forlag, s. 10

¹⁰⁷ Stagetorn, Merethe: Nabo-ret, 1978, København Berlingske Forlag, s. 10

¹⁰⁸ Magnussen, O.K: Naboretlige studier, 1. udgave, 1950, G.E.C Gads Forlag, s. 10

løsøregerstande.¹⁰⁹ Det findes naturligt, at samfundet ikke anerkender den enkeltes ret til at udnytte jorden i egen interesse i en lige så høj grad, når der er tale om en fast ejendom, som når det drejer sig om løsøre.¹¹⁰ Meningen skal formentlig findes i, at en ejer kan udøve en så væsentlig og bebyrdende ulempe for den omkringliggende naboejendom, at den forulempede nabo bliver hindret i at nyde sin ejendom. Der søges derfor i naboretten at finde et kompromis, så begge parter kan gøre brug af deres frie ret til at benytte og nyde deres ejendom, præcis som de ønsker.

*“Det er klart, at selve dette at bo i et civiliseret samfund med andre borgere samtidig må betyde visse indskrænkninger i den personlige handlefrihed. Om man vil, kan man betegne dette som en ulempe af naboskabet.”*¹¹¹ Effekten heraf er, at en forulempet nabo ikke kan intervenere i enhver situation grundet hensynet til ejendomsretten. Dette er som følge af en mindstemålsgrænse, altså en tålegrænse, hvor gener, som retten vurderer, er under denne grænse, har karakter af en mindre ulempe og dermed ikke kan begrunde, at der skrives ind i disse situationer grundet hensynet til ejendomsretten. Der vil her blandt andet være tale om gener, som *“ [består i] ... naboens entusiasme for at slå græsplæne søndag morgen kl. 6.”*¹¹² Naboejendomme må således tillade *“sådanne gener og ulemper, som naboen gennemsnitligt kan have interesse i at gengælde.”*¹¹³ Gengælde har i denne sammenhæng den betydning, at det er gener og ulemper, man kunne forestille sig selv at udføre fra ens egen ejendom. Det betyder, at ensartede naboejendomme, der er genstand for samme udnyttelse, må tåle de gener fra naboen, som naboen kunne forvente at gengælde. Naboejendomme i et parcelhuskvarter vil typisk være genstand for samme udnyttelse.¹¹⁴ Dommen U 1943.301 H (børnehjem i et parcelhuskvarter) illustrerer den situation, hvor ejendommene ikke er genstand for samme udnyttelse. Børnehjemmet var beliggende på en villavej blandt privat boligbebyggelse. Den naboretlige tålegrænse var overskredet, da børnehjemmets placering forårsagede en forstyrrelse af den fred, som den forulempede nabo havde krav på qua boligens beliggenhed.¹¹⁵ Der blev i dommen foretaget en hensynsafvejning mellem børnehjemmet som en

¹⁰⁹ Magnussen, O.K: Naboretlige studier, 1. udgave, 1950, G.E.C Gads Forlag, s. 9f

¹¹⁰ Magnussen, O.K: Naboretlige studier, 1. udgave, 1950, G.E.C Gads Forlag, s. 9

¹¹¹ Stagetorn, Merethe: Nabo-ret, 1978, København Berlingske Forlag, s. 11

¹¹² Stagetorn, Merethe: Nabo-ret, 1978, København Berlingske Forlag, s. 11

¹¹³ Stagetorn, Merethe: Nabo-ret, 1978, København Berlingske Forlag, s. 12

¹¹⁴ Stagetorn, Merethe: Nabo-ret, 1978, København Berlingske Forlag, s. 12

¹¹⁵ Magnussen, O.K: Naboretlige studier, 1. udgave, 1950, G.E.C Gads Forlag, s. 271

samfundsgavnlig virksomhed, der mindst muligt skulle hæmmes af naboerne og på den anden side hensynet til de omkringboende naboer.

Det kan udledes af ovenstående, at domstolene skal foretage en interesseafvejning mellem hensynet til den forulempede nabo på den ene side og på den anden side hensynet til den ulempeforvoldende nabo. Hvilke momenter domstolene tillægger vægt ved denne vurdering, vil blive belyst i nedenstående kapitel.

Kapitel 5 – Momenter der indgår i vurderingen af den naboretlige tålegrænse

5.1. Genskinsgener

Hvorvidt genskinsgener overskrider den naboretlige tålegrænse, må bero på en konkret vurdering. Til støtte for denne vurdering vil der i det følgende foretages en undersøgelse af, hvilke momenter domstolene inddrager, når det skal afgøres om genskinsgener udgør en overskridelse af den naboretlige tålegrænse eller ej. Det skal ligeledes i denne sammenhæng bemærkes, at bedømmelsen foretages ud fra en samlet vurdering, hvorfor de enkelte momenter fra hvert enkelt afsnit skal ses som et led i den samlede vurdering

5.1.1. Ulempens intensitet og væsentlighed

Det ses, at en ulempes intensitet og væsentlighed vurderes ud fra flere forskellige underliggende momenter, herunder hvor på ejendommen genskinnet opleves og genskinnets tidmæssige udstrækning.

5.1.1.1. Genskinnets placering på ejendommen

Det ses i dommen U 2018.1441 H (fra brunt til sortglaseret tegl), at den forulempede nabo oplevede blænding både indendørs og udendørs på ejendommen. Ulempen var af sådan en intensitet, at der om sommeren var absolut blænding på terrassen, i haven, stuen og på et værelse. Absolut blænding har den betydning, at øjet bliver ude af stand til at se i et øjeblik,

hvorefter det hurtigt bliver muligt at se normalt igen.¹¹⁶ I dommen blev det sammenlignet med at have en lampe lysende direkte ind i hovedet. Det ville også kunne opleves som en solnedgang, når den nedadgående sol reflekteres i havets overflade, jf. MAD 2010.2660 (fra fibercement til sortglaseret tegl).

Det ses ligeledes i dommen MAD 2010.2660 (fra fibercement til sortglaseret tegl), at den forulempede nabo oplevede et betydeligt genskin, når denne opholdt sig indenfor i ejendommen og udenfor på dennes terrasse. Ulemperne indebar en væsentlig begrænsning for den forulempede nabo, idet vedkommende ikke længere kunne benytte ejendommen på samme måde som hidtil, og der var ikke udsigt til, at genskinnet ville aftage markant med tiden. Generne var så udtalte, at den forulempede nabo var nødsaget til at bære solbriller indendørs for at undgå blænding. Skønsmanden udtalte desuden, at han ikke havde oplevet en lignende blænding fra et tegltag før. Det tyder på, at ulempen har været af høj intensitet og væsentlighed.

Tilsvarende de to ovenfor omtalte domme overskred ulemperne i dommen U 2020.3833 Ø (sortglaseret tegltag i nybyggerkvarter), hvad den forulempede nabo med rimelighed skulle tåle. I den pågældende dom var der væsentlige genskinsgener i form af synsnedsettende blænding på den sydvestvendte terrasse, midt for stuevinduerne og ud for ejendommens værksted.

5.1.1.2. Tidsmæssig udstrækning

I dommen U 2018.1441 H (fra brunt til sortglaseret tegl) oplevede den forulempede nabo en begyndende blænding fra klokken 15.00, som fortsatte til omkring klokken 21.00. Genskinsgenerne stod således på i omtrent seks timer dagligt. Ydermere var der i en periode på cirka to timer sidst på eftermiddagen en blænding, som var beskrevet som absolut. Blændingen fandt primært sted om sommeren, men der fandtes også at være blænding i forårs- og efterårsmånederne, dog i langt mindre grad end om sommeren. Der forekom endvidere genskin om vinteren, men ikke af blændende karakter. I dommen MAD 2010.2660 (fra fibercement til sortglaseret tegl) ses det, at genskinnet varede cirka to timer mindre, eftersom generne herfra begyndte klokken 14.45 og varede ved til cirka klokken 19.00 afhængig af

¹¹⁶Teknologisk Institut – Notat vedrørende refleksion på solcelleanlæg: <http://vindogsol.dk/assets/notat-vedr%C3%B8rende-refleksion-fra-solcelleanl%C3%A6g---ti.pdf>

årstiden. Den forulempede nabo var således generet af genskinnet i en periode på cirka fire timer dagligt. Den forulempede nabo oplevede genskinsgener i en periode på otte måneder årligt, således begyndte genskinnet i foråret omkring marts måned og fortsatte til hen på efteråret til omkring oktober måned. I begge de ovenfor omtalte domme stod genskinsgenerne således på fra forårs- til efterårsmånederne.

Tilsvarende oplevede den forulempede nabo genskin i fire måneder årligt i dommen U 2020.3833 Ø (sortglaseret tegltag i nybyggerkvarter). Der var tale om genskin i omkring fire timer midt på dagen, fra omkring klokken 11.00 til 15.00. Der var dog også en måned, hvor genskinnet var til stede nogle timer om formiddagen og igen om eftermiddagen. Generne optrådte første gang i starten af marts og sluttede igen omkring den 10. oktober. To måneder om sommeren, fra omkring 20. maj til 20. juli, var der dog ikke gener, da solens høje placering på himlen ikke forårsagede genskin fra taget. Den manglende periode med genskin midt på sommeren har formentlig været af mindre vægtig betydning, idet retten i alle de tre domme fandt, at ulempernes intensitet og væsentlighed oversteg, hvad de forulempede naboer med rimelighed skulle tåle.

5.1.2. Områdets karakter og beliggenhed

Dommene MAD 2010.2660 (fra fibercement til sortglaseret tegl) og U 2018.1441 (fra brunt til sortglaseret tegl) fandt ikke, at sortglaserede tegltage var sædvanlige i de pågældende kvarterer, hvilket talte for, at genskinnet overskred, hvad den forulempede nabo skulle tåle. I dommen MAD 2010.2660 (fra fibercement til sortglaseret tegl) var det pågældende kvarter præget af traditionelle lave parcelhusbyggerier, hvortil retten anførte, at sortglaseret tegltag typisk blev anvendt på store høje herskabelige bygninger beliggende i byen eller i områder med stor afstand til naboer. På denne baggrund fandt retten, at det ikke var påregneligt for den forulempede nabo at blive generet af genskin fra den ulempeforvoldende nabos tegltag. Disse omstændigheder bidrog til, at den forulempede nabo ikke med rimelighed skulle tåle genskinnet fra naboejendommens tegltag. Retten påpegede dog samtidig, at det måtte tages i betragtning, at den forulempede nabo ikke havde et krav eller en berettiget forventning om, at der ved tagrenoveringer på ejendomme i nærheden blev anvendt samme tagbeklædninger som de hidtil anvendte. Det må synes at betyde, at momentet indgår i en samlet vurdering, og at tålegrænsen ikke nødvendigvis er overskredet, alene fordi der benyttes en anden slags

tagbeklædning end den hidtil anvendte. Heller ikke i U 2020.3833 Ø (sortglaseret tegltag i nybyggerkvarter) lagde retten til grund at den ulempeforvoldende nabos tegltag var sædvanligt i området. Dette var på trods af, at der i det nyopførte parcelhuskvarter var andre huse med glaserede tegltage.

5.1.3. Samfundsmæssig eller teknisk udvikling

Retten lagde i dommene MAD 2010.2660 (fra fibercement til sortglaseret tegl) og U.2018.1441 H (fra brunt til sortglaseret tegl) vægt på, at den ulempeforvoldende nabos valg af tagsten ikke var et udtryk for en samfundsmæssig eller teknisk udvikling af tagbeklædningsmaterialer, som havde gjort valget selvfølgeligt eller naturligt. Dette talte for, at den forulempede nabo ikke skulle tåle valget af tagbeklædningsmateriale. Det blev påpeget i dommen MAD 2010.2660 (fra fibercement til sortglaseret tegl), at det måtte antages at bero på moderne fremstillingsteknikker, at glaserede tagsten var blevet et praktisk alternativ til tagbeklædninger på helt almindelige enfamiliehuse, hvilket også kunne være med det formål at undgå begroninger på tagfladen. Retten fremhævede ydermere, at det skyldtes et prisfald, at glaserede tagsten nu blev benyttet på almindelige enfamiliehuse. På trods af disse betragtninger fandt retten ikke, at valget af tagbeklædning på ejendommene i ovenstående domme var begrundet i en samfundsmæssig eller teknisk udvikling.

5.1.4. Æstetik

I sammenhæng med ovenstående betragtninger om den manglende samfundsmæssige eller tekniske udvikling, som havde gjort valget af tagsten selvfølgeligt eller naturligt fandt retten modsat i dommene MAD 2010.2660 (fra fibercement til sortglaseret tegl) og U 2018.1441 H (fra brunt til sortglaseret tegl), at det sortglaserede tegltag alene var valgt af æstetiske årsager. Det blev påpeget i dommen MAD 2010.2660 (fra fibercement til sortglaseret tegl), at sortglaseret tegl var et velkendt produkt, som havde været anvendt i adskillige år som tagbeklædningsmateriale på hovedsageligt store, høje herskabelige bygninger, hvor der i øvrigt havde været anvendt betydelige beløb på bygningernes udsmykning og fremtoning. Retten synes i dommene at nå til den konklusion, at naboen skal tåle mindre, når valget af tagbeklædningsmateriale alene bygger på æstetiske overvejelser. Det afspejles i, at den naboretlige tålegrænse findes at være overskredet i dommene.

5.1.5. Passivitet

I dommen U 2018.1441 H (Fra brunt- til sortglaseret tegltag) påtalte den forulempede nabo først generne fra det sortglaseret tegltag i 2012, hvilket var syv år efter, at tagbelægningen var blevet pålagt. Den forulempede nabo forklarede i retten, at han havde haft en forventning om, at problemerne ville aftage af sig selv over årene, og at han ikke ønskede uvenskab med naboen. Retten fandt med henvisning til forholdets karakter og den forulempede nabos forklaring om årsagen til den manglende henvendelse, at den forulempede nabo ikke havde givet den ulempeforvoldende nabo anledning til at antage, at han havde opgivet af forfølge et eventuelt krav. Retten understøttede dette synspunkt med, at der ikke var kontakt mellem parterne vedrørende tagbelægningen før 2012. Som følge heraf fandt retten ikke, at der var grundlag for at anse et eventuelt krav for bortfaldet ved passivitet. Det tyder på, at den ulempeforvoldende nabo som minimum må tåle, at der går seks år, før den forulempede nabo gør indsigelse mod genskinsgenerne.

5.1.6. Afhjælpning

I de tre behandlede domme vedrørende genskinsgener pålagde retten den ulempeforvoldende nabo at afhjælpe generne fra genskinnet, så generne ikke længere overskred den naboretlige tålegrænse. I dommen MAD 2010.2660 (fra fibercement til sortglaseret tegl) skulle den ulempeforvoldende nabo fjerne tagstenene på den del af ejendommens tag, som vendte mod den forulempede nabo. Den ulempeforvoldende nabo blev pålagt at fjerne tagstenene på trods af, at det ville medføre betydelige omkostninger. Retten påpegede, at det ville medføre et betydeligt værdispild for den ulempeforvoldende nabo, som dog under alle omstændigheder ville lide et mindre værditab, end den forulempede nabo må antages at ville lide. Den forulempede nabo ville kunne kræve dette værditab erstattet, såfremt en udskiftning ikke kom på tale. Retten fandt ikke grundlag for, at den forulempede nabo skulle tage del i udgifterne i forbindelse med udskiftningen af taget. Endelig fandt retten heller ikke, at de alternative afhjælpningsforslag, eksempelvis bevoksning af hæk, der var fremsat for at eliminere eller begrænse generne til et niveau, som den forulempede nabo måtte tåle, efter en samlet bedømmelse kunne anses for rimelige. I rettens vurdering af de alternative afhjælpningsforslag indgik tillige en bedømmelse af de gener, som disse forslag i sig selv ville medføre. I dommen U 2018.1441 H (Fra brunt- til sortglaseret tegltag) blev den ulempeforvoldende nabo ligeledes tilpligtet at fjerne genskinsgener på den del af taget, som vendte mod den forulempede nabos

ejendom. Her præciserede retten ikke, hvordan afhjælpningen skulle foretages, men anførte blot, at ulempen skulle bringes ned til et acceptabelt niveau, som dermed ikke længere oversteg den naboretlige tålegrænse. I dommen U 2020.3833 Ø (sortglaseret tegltag i nybyggerkvarter) påpegede retten, at forpligtelsen til at fjerne genskinsgenerne kunne opfyldes ved overfladebehandling af tagfladen, som dog skulle gentages hvert femte år eller ved udskiftning af tagbelægningen på den del af taget, som vendte ind mod den forulempede nabos ejendom. Der er ikke nogen klar indikation af, hvilken form for afhjælpning, som domstolene finder bedst egnet til at afhjælpe generne. Dog ses det, at den ulempeforvoldende nabo kan blive pålagt at fjerne tagstenene på den del af taget, som forårsager gene. Det ses imidlertid også, at en overfladebehandling kan være tilstrækkeligt.

5.1.7 Hvornår er tålegrænsen overskredet?

Ud fra de behandlede domme kan det antages, at en forulempet nabo ikke skal tåle genskinsgener som varer fire til seks timer dagligt, og som strækker sig over perioden fra forårs- til efterårsmånederne. Det er ikke utænkeligt, at genen skal strække sig over flere timer dagligt, hvis genskinnets intensitet er lavere, førend den naboretlige tålegrænse er overskredet. Det ses i dommen U 2020.3833 Ø (sortglaseret tegltag i nybyggerkvarter), at der ikke forekommer genskinsgener i en periode på to måneder midt på sommeren, hvorfor det ikke er en forudsætning for, at den naboretlige tålegrænse er overskredet, at genskinnet er til stede om sommeren. Det kan udledes, at genskinsgenerne i dommene har været af høj intensitet ud fra måden, hvorpå retten har beskrevet generne. Retten har beskrevet genskinnet som absolut blanding, ganske betydeligt genskin samt stærkt generende genskinsgener. Den høje intensitet har været medvirkende til, at den naboretlige tålegrænse er overskredet i alle tre domme. Derudover forekommer genskinsgenerne både indenfor og udenfor på ejendommenes terrasser, hvilket også kan antages at være medvirkende til, at genen overskrider, hvad den forulempede nabo med rimelighed skal tåle. Det kan antages at udgøre en ringere grad af intensitet, hvis genskinnet ikke findes både indenfor og på ejendommenes terrasser.

I vurderingen af om den naboretlige tålegrænse er overskredet, har det også betydning, hvad der er påregneligt ud fra områdets karakter og beliggenhed. Det ses i dommen MAD 2010.2660 (fra fibercement til sortglaseret tegl), at kvarteret er præget af traditionelle lave parcelhusbyggerier, hvorimod sortglaserede tegltag derimod typisk anvendes på store høje

herskabelige bygninger beliggende i byen eller i områder med stor afstand til naboer. Det antages, at en forulempet nabo ikke skal tåle genskinsgener fra en ulempeforvoldende nabos tag, hvis det sortglaserede tegltag ikke er sædvanligt for områdets karakter og beliggenhed.

Ud fra de behandlede domme kan det ligeledes antages, at en forulempet nabo ikke skal tåle genskin fra tagbeklædning, som ikke er udtryk for en samfundsmæssig- eller teknisk udvikling af tagbeklædningsmaterialer, men som alene er valgt på baggrund af æstetiske overvejelser, jf. U 2018.1441 H (fra brunt til sortglaseret tegl).

De ovenfor udledte momenter understøttes af et obiter dictum udtalt i dommen U 2018.1441 H (Fra brunt- til sortglaseret tegltag), hvor retten udtaler: *“Efter almindelige naboretlige regler kan en ejer af en fast ejendom tilpligtes at fjerne varige naboulempen, i det omfang ulemperne overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den samfundsmæssige udvikling på det ulempeforvoldende område. Hvad en nabo må tåle, beror på en konkret rimelighedsvurdering af ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed og områdets karakter.”* Ved denne udtalelse går retten ud over, hvad der kræves for at nå frem til afgørelsen. Rettens bedømmelse i naboretlige konflikter afgøres ud fra en konkret bedømmelse af det relevante retsfaktum, hvorfor disse momenter får særlig betydning i vurderingen. Derudover er der momenter, der særligt gør sig gældende for genskinsgener og dermed indgår i domstolens vurdering, herunder æstetik samt den samfundsmæssige- og tekniske udvikling.

Retsområdet vedrørende genskinsgener er forholdsvist domsfattigt, og det har derfor ikke været muligt at finde trykte domme om genskinsgener, hvor tålegrænsen ikke er overskredet. Det vanskeliggør fastlæggelsen af, hvor den naboretlige tålegrænse drages, for så vidt angår genskinsgener fra sortglaseret tegltage.

5.2. Skyggegener

Hvorvidt skyggegener overskrider den naboretlige tålegrænse må, på samme måde som ved genskinsgener, bero på en konkret vurdering. Til støtte for denne vurdering vil der i det følgende foretages en undersøgelse af, hvilke momenter domstolene inddrager, når det skal afgøres om en skyggepåvirkning udgør en overskridelse af den naboretlige tålegrænse eller ej.

Det skal ligeledes i denne sammenhæng bemærkes, at bedømmelsen foretages ud fra en samlet vurdering, hvorfor de enkelte momenter fra hvert enkelt afsnit skal ses som led i den samlede vurdering.

5.2.1. Ulempens intensitet og væsentlighed

Ulempens intensitet og væsentlighed vurderes ud fra flere forskellige underliggende momenter, der særligt gør sig gældende i vurderingen vedrørende skyggegener, herunder hvorvidt træerne overskrider skellinjen, genens tidsmæssige udstrækning, og hvor på ejendommen træerne forårsager skygge.

5.2.1.1. Skellinjen

Dommen U 1991.444 V (to høje pæretræer) fandt, at ulemperne skulle tåles. Dog bemærkede retten, at grene, der ragede ind over skellinjen, skulle fjernes. Træerne var beskrevet som placeret henholdsvis tæt på skel og et stykke fra skel. Den upræcise angivelse har ikke bidraget til en nærmere afklaring af, hvor tæt på skel et træ skal stå, før retten vurderer, at der er tale om en gene, som den forulempede nabo ikke skal tåle. Ligeledes fandtes ulemperne ikke at overstige, hvad den forulempede nabo skulle tåle i dommen MAD 2019.212 V (to birketræer og et egetræ), henset til omfanget af ulemperne. Træerne var i den konkrete sag placeret to meter fra skellinjen, mens dele af træernes krone overskred skel. Retten bemærkede, ligesom i ovenstående dom, at de ikke fandt, at der var forhold, der berettigede trækronernes overskridelse af skellinjen. Det ses i begge domme, at retten foretog to særskilte vurderinger. Den første vurdering vedrørte spørgsmålet om, hvorvidt den naboretlige tålegrænse var overskredet og den anden vurdering vedrørte, hvorvidt det der eventuelt måtte overskride skel skulle fjernes. Det kan antages, at de særskilte vurderinger skyldes, at en ulempeforvoldende nabo under ingen omstændigheder har ret til at forårsage fysisk gene på naboejendommen - f.eks. i form af grene, der overskrider skellinjen.

Modsat ovenstående vurderinger syntes retten i MAD 2007.1293 V (to kastanjetræer og et navrtræ) og de nedenstående domme at lade alle momenterne indgå i en samlet vurdering af den naboretlig tålegrænse. Der var i dommen tale om ulemper fra et beplantningsbælte, der var placeret fire meter fra den forulempede naboejendom samt grene der overskred skellinjen. Retten fandt, at ulemperne udgjorde en større gene, end den forulempede nabo med rimelighed

skulle tåle. I dommen U 2009.1325 V (nordmannsgran) var træet placeret en meter tættere på skel end ovenstående dom, således var der tre meter mellem skellinjen og det omtvistede træ. Retten fandt ligeledes ud fra en samlet vurdering, at ulemperne fra træet gik ud over, hvad den forulempede nabo skulle tåle. Dette var på trods af, at der ikke var tilvejebragt oplysninger om, hvorvidt der var grene, som overskred skellinjen. Modsat fremgår det, at der var grene fra den ulempeforvoldende naboejendom, der overskred skellinjen i dommen MAD 2009.2563 Ø (25 meter højt poppeltræ). Det omtvistede træ i dommen var placeret en meter fra skel, hvorfor ulemperne fandtes at overstige, hvad den forulempede nabo skulle tåle. Det ses i både MAD 2016.158 Ø (fyrretræ over skellinjen) og MAD 2001.939 V (fire gamle bøgetræer), at træerne i de pågældende domme var placeret endnu tættere på skel, da de alene stod 60 til 70 centimeter herfra. Disse forårsagede i begge tilfælde, at grene ragede ind over skellinjen til den forulempede naboejendom og udgjorde en ulempe, som den forulempede nabo ikke skulle tåle. Træerne var placeret tættere på skel end træet i dommen MAD 2009.2563 Ø (25 meter højt poppeltræ), hvorfor dommenes udfald synes at stemme overens, idet træerne i dommene MAD 2016.158 Ø (fyrretræ over skellinjen) og MAD 2001.939 V (fire gamle bøgetræer) var placeret tættere på skel, hvilket formentligt styrker ulempens intensitet og væsentlighed.

Det ses i dommen U 2013.899 V (gener fra høje birketræer og et asketræ), at træerne var placeret en halv meter fra skel. Dog fandt retten, at den forulempede nabo skulle tåle ulemperne i den konkrete sag, eftersom disse ikke kunne karakteriseres som betydelige og væsentlige. Retten har formentligt tillagt det vægt, at der ikke var grene, der overskred skellinjen i op til fire meters højde. Fra de fire meter og op til træets top var det alene den yderste tynde del af grenene, der overskred skellinjen. Det tyder således på, at en forulempet nabo må tåle, at et træ er placeret tæt på skel, hvis træets grene i et ubetydeligt omfang overskrider skellinjen.

I dommen U 2001.2584 Ø (lærketræet) var træet placeret i skel, således var der ingen afstand mellem træet og skellinjen. Tilmed overskred træets stamme og i et vist omfang dets grene skellet til den forulempede naboejendom. Retten fandt, at ulemperne gik ud over, hvad den forulempede nabo skulle tåle. Dette synes at stemme overens med de ovenstående domme. Desto tættere træet er placeret på skel, jo mere styrker det ulempens intensitet og væsentlighed. Det samme ser ud til at gælde grene, der overskrider skellinjen.

I dommen MAD 2004.1358 Ø (gener fra 14 træer) udtalte retten, at kun et af træerne var placeret tæt på skel. De øvrige træer var placeret i en afstand af én til tre meter derfra. Retten synes at give en indikation af, at et træ skal være placeret under en meter fra skel, før det vurderes at være tæt på skel. Ulemperne oversteg som følge deraf, hvad den forulempede nabo skulle tåle. Det ses tilsvarende i dommen MAD 2017.90 V (træer dobbelt så høje som i 1981), at retten fandt, at ulemperne oversteg, hvad den forulempede nabo skulle tåle. Træets grene ragede ind over skellinjen til den forulempede naboejendom. Der var imidlertid ikke tilvejebragt oplysninger om, hvor tæt træerne var placeret på skel, blot at de var placeret tæt herved. På baggrund af udtalelsen i dommen MAD 2004.1358 Ø (gener fra 14 træer), kan det antages, at træet formentligt har været placeret under en meter fra skel.

I dommen MAD 2010.2689 B (25 meter højt bøgetræ) var der tale om et træ, som var placeret 15 meter fra skel. Hverken grene eller dele af træets stamme overskred skellinjen som følge af træets placering. Retten fandt på baggrund heraf, at ulemperne ikke oversteg, hvad den forulempede nabo med rimelighed skulle tåle. Samme udfald ses i dommen U 2022.447 V (fem træer på en villavej i Højbjerg), hvor træerne var placeret mellem tre og 15 meter fra skel. Retten bemærkede, at den ulempeforvoldende nabo under sagen havde beskåret grenene, således at ingen af dem overskred skellinjen. Retten fandt ikke, at ulemperne gik ud over, hvad den forulempede nabo skulle tåle. Dette var i den konkrete sag formentligt begrundet i sagens øvrige omstændigheder.

5.2.1.2. Skyggens placering på ejendommen

Den forulempede nabo oplevede i dommen MAD 2009.2563 Ø (25 meter højt poppeltræ), at der stort set ikke var sol i den sydvendte del af haven og på terrassen, hvilket udover selve skyggepåvirkningen også forårsagede manglende udnyttelsesmuligheder af haven. Dette oversteg, hvad den forulempede nabo skulle tåle, hvilket formentlig var begrundet i, at skyggen netop fandtes i den sydvendte del af haven og på terrassen, hvor vedkommende med rimelighed kunne forvente, at der ville være sol. Et lignende resultat ses i dommen U 2009.1325 V (nordmannsgran), hvor den forulempede nabo heller ikke skulle tåle, at den sydvestvendte gårdhave samt den del af græsplænen som lå nærmest huset var henlagt i skygge. Dommen understøtter, at det er væsentligt, når den sydvendte del af ejendommen henligger i skygge. Dog fandt retten ikke, at den naboretlige tålegrense var overskredet i dommen MAD 2016.158

Ø (fyrretræ over skellinjen) på trods af, at den sydvendte del af haven var henlagt i skygge. Det er formentlig begrundet i, at haven er af en sådan størrelse, at det er muligt for den forulempede nabo at undgå skygge i andre dele af haven.

Denne argumentation ses ligeledes i dommen U 2022.447 V (fem træer på en villavej i Højbjerg), hvor retten på trods af skyggepåvirkningen på terrasserne lagde vægt på, at træerne ikke skyggede på alle tre terrasser på samme tidspunkt. Det var således praktisk muligt at leve et almindeligt udeliv, da terrasserne havde en størrelse og orientering, der gjorde, at det var muligt at benytte terrasserne, også enkeltvis, uden betydelige skyggepåvirkninger. Retten fandt ligeledes ikke, at den naboretlige tålegrænse var overskredet i dommen MAD 2010.2689 B (25 meter højt bøgetræ), hvor den forulempede nabo på trods af skyggegener på terrassen, stadig havde sol i andre dele af haven. Disse domme vidner formentlig om, at den forulempede nabo må tåle, at der alene er sol på dele af ejendommen.

I dommen U 2013.899 V (gener fra høje birketræer og et asketræ) oplevede den forulempede nabo en skyggepåvirkning på flisegangen bag huset som grænsede op mod den ulempeforvoldende nabos hus. Det indgår formentlig i rettens vurdering, at de skyggende træer ikke henligger hele haven og eventuelt terrassen i skygge, idet retten fandt, at den forulempede nabo måtte tåle denne skyggepåvirkning fra den ulempeforvoldende nabos træer. Det må formodes, at der er en større skyggepåvirkning i dommen MAD 2004.1358 Ø (gener fra 14 træer), idet det fremgår, at over halvdelen af den forulempede nabos ejendom var henlagt i skygge, hvilket i den konkrete sag fandtes at overstige, hvad den forulempede nabo skulle tåle. Ligeledes skulle den forulempede nabo i dommen MAD 2001.939 V (fire gamle bøgetræer) ikke tåle, at hele haven henlå i skygge.

I dommene U 2001.2584 Ø (lærketræet) og MAD 2019.212 V (to birketræer og et egetræ) oplevede den forulempede nabo ligeledes, at der var skygge på terrassen. Retten nåede imidlertid frem til forskellige resultater i de to domme, idet retten alene i dommen U 2001.2584 Ø (lærketræet) fandt, at den naboretlige tålegrænse var overskredet. Det tyder på, at skyggens placering ikke indgår som det væsentligste moment i rettens vurdering, samt at tålegrænsen ikke nødvendigvis er overskredet, alene fordi skyggen befandt sig på terrassen, idet retten foretog en samlet vurdering.

I dommene U 1991.444 V (to høje pæretræer) og MAD 2007.1293 V (to kastanjetræer og et navrtræ) måtte de forulempede naboer tåle, at der var skygge i deres små haver samt på deres terrasser. Hvilket understøttes af dommen MAD 2017.90 V (træer dobbelt så høje som i 1981), hvor den forulempede nabo oplevede skygge i både haven og på terrassen. Disse skyggegener resulterede blandt andet i, at den forulempede nabo i sin ejertid måtte udskifte tre træterrasser. Den manglende sol gjorde det umuligt for terrasserne at tørre, hvilket fik dem til at rådne op.

5.2.1.3. Tidsmæssig udstrækning

I dommen U 1991.444 V (to høje pæretræer) begyndte skyggen fra omkring klokken 15.00, og fra omkring klokken 17.00 var hele ejendommen underlagt skygge. Det fremgår af dommen, at der ville være sol på terrassen cirka tre kvarter længere, hvis træerne i den ulempeforvoldende nabos have ikke havde været så høje. Det fremgik ikke af dommen, hvornår på året skyggegenen stod på, men under retssagen blev der fremlagt fotos fra begyndelsen af juli 1988 klokken cirka 13.45, og det fremgik heraf, at der på det tidspunkt ikke var skygge fra den ulempeforvoldende nabos træer ind over den forulempede nabos grund. Det antages derfor, at den tidsmæssige udstrækning af skyggen var vurderet om sommeren som følge af, at de fremlagte fotos var taget i juli måned. Retten fandt, at den forulempede nabo måtte tåle cirka tre kvarter kortere tid med sol på grunden.

I dommen MAD 2019.212 V (to birketræer og et egetræ) fandt retten, at den forulempede nabo skulle tåle skyggegener, som stod på i cirka to timer midt på sommeren. Ligeledes skulle den forulempede nabo i dommen MAD 2016.158 Ø (fyrretræ over skellinjen) tåle en skyggepåvirkning i omkring et par timer om morgenen hele året rundt. Dommene understøttes af dommen MAD 2010.2689 B (25 meter højt bøgetræ), hvor den forulempede nabo skulle tåle overvejende skygge om forsommeren i tidsrummet fra omkring klokken 17.30 til omkring klokken 19.24. Modsat skulle den forulempede nabo i dommen MAD 2017.90 V (træer dobbelt så høje som i 1981) ikke tåle skyggegener fra omkring klokken 13 og fremefter i sommerhalvåret. Dette stemmer overens med udfaldet af dommen U 2009.1325 V (nordmannsgran), hvor skygge fra omkring klokken 14.00 til solnedgang i sommerhalvåret, overskred den naboretlige tålegrænse. Dommene tyder på, at en forulempet nabo skal tåle skygge i omkring to timer, men ikke i omkring syv til otte timer dagligt om sommeren. Heller

ikke i dommen MAD 2004.1358 Ø (gener fra 14 træer) skulle den forulempede nabo tåle en skyggepåvirkning, som varede fra solopgang til et godt stykke hen på eftermiddagen om efteråret, hvilket formentlig svarede til en skyggepåvirkning på omtrent syv til otte timer. Det kan på baggrund af dommen antages, at en skyggepåvirkning på syv til otte timer dagligt er tilstrækkelig til at overskride den naboretlige tålegrænse, selvom skyggepåvirkningen finder sted om efteråret. Den daglige tidsmæssige udstrækning af skyggepåvirkningen understøttes af dommen MAD 2009.2563 Ø (25 meter højt poppeltræ), hvor den forulempede nabo ikke skulle tåle, at denne alene havde sol på terrassen i tre til fire timer dagligt i sommerhalvåret, og at den ene side af ejendommen stort set var henlagt i skygge hele dagen. Det faktum, at der alene var sol i tre til fire timer dagligt, formodes at svare til en skyggepåvirkning på omkring syv til otte timer dagligt.

I dommen MAD 2007.1293 V (træer dobbelt så høje som i 1981) var der to forulempede naboer. Den ene forulempede nabo oplevede en skyggepåvirkning fra omkring klokken 14.00 til omkring klokken 20.00 i perioden fra april til november. Hos den anden forulempede nabo startede skyggepåvirkning klokken 14.30 i perioden fra maj til juni. Retten kom efter en samlet vurdering frem til, at de forulempede naboer måtte tåle denne skyggepåvirkning på cirka seks timer dagligt. I den øvrige retspraksis ses der en tendens til, at en forulempet nabo ikke skal tåle en skyggepåvirkning med en varighed på syv til otte timer. Det tyder på, at den tidsmæssige udstrækning formentlig ikke alene kan afgøre, om den naboretlige tålegrænse er overskredet, idet der ses forskellige udfald i domme, hvor skyggepåvirkningen har tilnærmelsesvis samme tidsmæssige udstrækning.

5.2.2. Områdets karakter og beliggenhed

Ejendommen i dommen MAD 2001.939 V (fire gamle bøgetræer) var placeret i et tæt bebygget boligkvarter. Her tillagde retten det ikke betydning, at forholdene var uændrede, siden den forulempede nabo erhvervede sig ejendommen. Det tyder på, at den forulempede nabo i denne dom i højere grad har måttet tåle skyggegener, idet det må have været påregneligt, da vedkommende flyttede ind i ejendommen, at der ville kunne forekomme skyggegener fra træerne. Påregneligheden kan formentlig begrundes i, at skønsmanden påpegede, at bøge i den alder og eksponering har en meget begrænset tilvækst, hvorfor det må formodes, at træerne har haft omtrent den samme størrelse, som da den forulempede nabo flyttede ind. Eksponering skal

i denne sammenhæng formentlig forstås som et udtryk for de forhold, træet gror under. Retten nåede frem til et tilsvarende resultat i dommen U 2001.2584 Ø (lærketræet), hvor lærketræet havde samme størrelse og udformning, som da den forulempede nabo flyttede ind på naboejendommen 20 år forinden. Det måtte derfor være påregneligt for den forulempede nabo, at træet kunne forvolde gener. Områdets karakter var præget af store og dominerende træer, da der var tale om et gammelt boligkvarter. Retten vurderede af den grund, at træet ikke var til større gene for den forulempede nabo, end hvad denne måtte kunne påregne som nabo til den ulempeforvoldende ejendom. Det antages, at retten i denne sammenhæng lagde vægt på særligt to forhold, dels at områdets karakter i forvejen bar præg af store, tæt beplantede træer, dels at træet allerede var plantet ved den forulempede nabos indflytning. Retten påpegede tillige, at det var sædvanligt i dette område, at man måtte flytte sig rundt i haven for at få sol, da der generelt var mange skyggende træer i området.

I dommen U 2009.1325 V (nordmannsgran) blev den generende nordmannsgran først plantet, efter den ulempeforvoldende nabo flyttede ind på sin ejendom. Den forulempede nabos hus var således allerede opført, da den ulempeforvoldende nabo valgte at plante granen, hvorfor retten påpegede, at den ulempeforvoldende nabo måtte kunne forudse, at en nordmannsgran ville blive så stor i både højde og bredde, som den pågældende nordmannsgran nu var blevet. Retten fandt på baggrund heraf, at det var forudsigeligt for den ulempeforvoldende nabo, da granen blev plantet, at den i løbet af en årrække kunne påføre den forulempede nabos ejendom de pågældende gener.

Den forulempede nabos ejendom i dommen MAD 2010.2689 B (25 meter højt bøgetræ) var tillige beliggende i et ældre boligkvarter med villaer, ældre beplantning og mange store træer. Her lagde retten vægt på, at der var mange træer i området, hvilket fik det pågældende træ til at fremstå let i sin fremtoning i forhold til de andre træer i området, fordi det var højt opstammet og fladt i kronen. Det må derfor antages, at det pågældende træ er mindre skyggende end de øvrige store træer i området, og det derfor ikke overstiger, hvad forulempede må tåle. Området i dommen U 2022.447 V (fem træer på en villavej i Højbjerg) var tillige præget af mange store villaer og gamle træer samt bevarede skovområder, hvorfor det var skønsmandens vurdering, at de omtvistede træer var sædvanlige for området. Det talte for, at genen fra træerne ikke overskred, hvad den forulempede måtte tåle i naboforhold. Ligeledes var områdets karakter

præget af en del store træer i dommen MAD 2019.212 V (to birketræer og et egetræ), hvilket indgik som et væsentligt moment i rettens samlede begrundelse og pegede i retning af, at den forulempede nabo måtte tåle skygge fra de store træer.

De ulempeforvoldende naboers grunde i dommene MAD 2007.1293 V (to kastanjetræer og et navrtræ) og MAD 2016.158 Ø (fyrretræ over skellinjen) var forholdsvis store, af skovagtig karakter med mange store træer og med et kuperet terræn. I dommen MAD 2007.1293 V (to kastanjetræer og et navrtræ) lagde retten vægt på, at træerne ikke havde en sådan størrelse, at de overskred, hvad man måtte tåle i naboforhold. Retten påpegede i dommen MAD 2016.158 Ø (fyrretræ over skellinjen), at en ændring i områdets lokalplan ikke ændrede ved, hvad den forulempede nabo skulle tåle. Dette gjaldt, selvom lokalplanens formål ikke længere var at fastholde områdets "skovagtige beplantning". Grundens skovagtige karakter blev også tillagt vægt i dommen MAD 2004.1358 Ø (gener fra 14 træer), hvor retten desuden påpegede, at den ulempeforvoldende naboejendom havde den højeste trædækningsprocent i kvarteret. Det synes at tyde på, at der er flere træer på ejendommen end i resten af området, og det er derfor usædvanligt for det pågældende område, at der er *så* mange træer på ejendommen. Trædækningsprocenten skal forstås som en angivelse af, hvor stor en procentdel af grunden, der er dækket af træer. I dommen MAD 2009.2563 Ø (25 meter højt poppeltræ) lagde retten også vægt på områdets karakter. Her havde parternes ejendomme dog karakter af almindelige parcelhuse med sædvanlige grundstørrelser, hvorfor det må antages, at et 25 meter højt træ er usædvanligt for området.

5.2.2.1. Tidsprioritetsprincippet

Det ses i dommen U 1991.444 V (to høje pæretræer), at tidsprioritetsprincippet (først i tid, bedst i ret) tillægges betydning. Retten lagde vægt på, at der var tale om små havearealer i et boligkarrékvartér, der var karakteriseret ved en del større træer. Området bar allerede præg af dette, da den forulempede nabo købte ejendommen, hvilket formentligt vidner om, at den forulempede nabo har været klar over, at træerne befandt sig i karréen og kunne medføre skyggegener. Det tyder på, at den forulempede nabo i højere grad har måttet tåle skyggegener, da det har været påregneligt, da vedkommende flyttede ind i ejendommen, at der ville kunne forekomme skygge fra de mange store træer. Områdets karakter har været et vægtigt moment i dommen, hvor retten har vurderet, at området havde et særpræg på grund af de mange træer.

Det ses dog efterfølgende i dommen U 2013.899 V (gener fra høje birketræer og et asketræ), at retten ikke fandt, at generne fra den ulempeforvoldende nabo oversteg tålegrænsen. Retten begrundede blandt andet dette med, at den forulempede nabo måtte være bekendt med generne fra birketræerne på den ulempeforvoldende nabos grund. Det antages her, at retten tillige i denne dom lægger vægt på tidsprioritetsprincippet, idet den ulempeforvoldende nabo og træerne var først i tid, og den forulempede nabo dermed må tåle generne herfra. Princippet ses imidlertid ikke direkte omtalt i de efterfølgende afgørelser frem til dommen U 2022.447 V (fem træer på en villavej i Højbjerg). I første instans lod retten det indgå i deres vurdering, at de omtvistede træer allerede var store og tilnærmelsesvist havde samme højde, som da den forulempede nabo erhvervede ejendommen. Retten bemærkede dog i anden instans, at det ikke blev tillagt særskilt betydning, at skyggepåvirkningen havde tilnærmelsesvist samme omfang, som da den forulempede nabo erhvervede ejendommen.

Det er bemærkelsesværdigt, at domstolene over en periode på 32 år sporadisk tillægger tidsprioritetsprincippet betydning. Det kan antages, at der hos domstolene fortsat hersker tvivl om tidsprioritetsprincippets betydning ved vurderingen af den naboretlige tålegrænse. En anden formentligt mere sandsynlig begrundelse for, at tidsprioritetsprincippet vægtes i første instans i dommen U 2022.447 V (fem træer på en villavej i Højbjerg) er, at det beror på en fejltagelse fra dommerens side. Det er formentligt ikke et spørgsmål om, hvem der kom først af den ulempeforvoldende og den forulempede nabo. Det ses dog, at tidsprioritetsprincippet kan have karakter af at være et underliggende moment. Dermed kan det være vanskeligt at adskille fra områdets karakter og beliggenhed, særligt når bestemte træer har været sædvanlige for et pågældende område, før den forulempede nabo købte sin ejendom, som det ses i dommen U 2001.2584 Ø (lærketræet).

Det er anerkendt i litteraturen, at der ikke gælder et tidsprioritetsprincip. Ud fra praksis på området fremstår det dog mere uklart. Tidsprioritetsprincippet synes nemlig, som anført ovenfor, at indgå som et underliggende moment i rettens vurdering af områdets karakter og beliggenhed, hvilket gør det svært at adskille de to momenter.¹¹⁷

¹¹⁷ Munk Hansen, Carsten: Fast Ejendom III, 2. udgave, 2018, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 35

5.2.3. Andre gener der vurderes sammen med skyggepåvirkningen

Det ses i flere af ovenstående domme, at skyggepåvirkningen ikke vurderes som et selvstændigt moment. I vurderingen af den naboretlige tålegrænse inddrager dommene tillige momenter angående sikkerhed, nedfald og rodnet.

5.2.3.1. Sikkerhed

Retten undlod i dommen U 1991.444 V (to høje pæretræer) at kommentere på det sikkerhedsmæssige aspekt i, at der fra træerne var gener fra nedfaldne pærer. Det må derfor antages, at det ikke har nogen større betydning for dommens udfald. Modsat er sikkerheden blevet tillagt vægt i dommen MAD 2001.939 V (fire gamle bøgetræer), da skønsmanden forklarede, at der ikke var nogen umiddelbar sikkerhedsfare, så længe træerne blev fældet og ikke blot beskåret. Skønsmanden påpegede desuden, at der af den grund ikke ville være risiko for, at træerne ville vælte ind over den forulempede nabos ejendom, og at der således ikke var nogen umiddelbar fare for bygningerne på den forulempede nabos ejendom. Dette blev konkluderet på trods af, at træer i denne alder og størrelse i tæt boligbebyggelse ellers udgjorde en risiko i forbindelse med storm, islag og lignende voldsomt vejr. Det tyder på, at den forulempede nabo må tåle mere, hvis ulempen ikke medfører en sikkerhedsmæssig risiko. Ligeledes må det i dommen U 2001.2584 Ø (lærketræet) formodes, at der ikke findes en øget risiko for, at lærketræet vil vælte ned over den forulempede nabos hus og dermed medføre skader på huset og muligvis personskader, idet retten alene fandt, at der skulle ske beskæring af træet. Retten ville formentligt være kommet til det resultat, at træet skulle fældes, hvis det udgjorde en sikkerhedsmæssig fare.

I dommen MAD 2009.2563 Ø (25 meter højt poppeltræ) blev det gjort gældende ved en synsforretning, at grenene kunne knække af, hvis de var syge. Der var risiko for, at særligt én gren ville knække grundet indgroet bark. Retten lagde i første instans vægt på, at træet ikke frembrød stor fare for den forulempede nabos liv og ejendom, mens retten i anden instans ikke udtalte sig konkret om dette forhold. Det må således vurderes, at det ikke er det sikkerhedsmæssige aspekt i dommen, der bliver afgørende for dommens endelige udfald, når det ikke inddrages i vurderingen i anden instans. Under alle omstændigheder blev den ulempeforvoldende nabo tilpligtet at beskære træet, hvorfor denne fare formentligt også bliver elimineret herigennem. Ovenstående tendens understøttes af dommen U 2013.899 V (gener fra

høje birke træer og et asketræ), hvori skønsmanden vurderede, at de pågældende træer ikke havde en sådan størrelse, at man ville anse dem for stormfaldstruet, og at den kraftige jordbund gjorde, at træerne stod stabilt. Retten nævnte dog ikke sikkerhed som et moment i deres vurdering af ulemperne, hvorfor det også her må antages, at det ikke er et vægtigt moment for dommens resultat. Samme udfald ses i dommen U 2022.447 V (fem træer på en villavej i Højbjerg), hvor retten udtalte, at træernes risiko for at vælte ikke var så betydelig, at det kunne medføre foranstaltninger, og dermed udgjorde sikkerheden formentligt ej heller i denne dom et vægtigt moment i rettens vurdering.

Retspraksis indikerer, at sikkerhed er et moment, der omtales i mange af dommene vedrørende skyggegener fra træer, eftersom der er risiko for skade ved nedfald eller væltende træer i stormvejr. Det ses dog i alle de behandlede domme, at træerne enten ikke udgør en sikkerhedsmæssig fare eller ikke omtales direkte i dommenes resultater som et vægtigt moment. Det kan angiveligt begrundes i, at der skal meget til, før et træ udgør en sikkerhedsmæssig fare for naboejendommen i en sådan grad, at det bidrager til, at genen overstiger, hvad naboen med rimelighed skal tåle. Dommene har ikke bidraget til en fuldkommen afklaring af, hvornår et træ er sikkerhedsmæssigt uforsvarligt og dermed kan kræves fjernet.

5.2.3.2. Nedfald

I flere af dommene oplever den forulempede nabo tillige gener i form af nedfald af grene, blade og frugter fra de skyggende træer, hvilket synes at indgå som et andet moment i rettens vurdering af skyggegener. I dommen U 1991.444 V (to høje pæretræer) var træerne til gene for sædvanlig udnyttelse af ejendommen, idet de forårsagede nedfald. Retten kommenterede dog ikke yderligere på nedfaldet i deres vurdering, hvorfor det må antages at være af ringe intensitet og dermed mindre væsentligt for den samlede vurdering. Det samme gjorde sig gældende i dommen MAD 2017.90 V (træer dobbelt så høje som i 1981), hvor den forulempede nabo ligeledes oplevede problemer med nedfald i form af blade. Det må dog også antages, at intensiteten er ringe, idet det heller ikke indgår som et moment i dommens resultat.

Modsat ses det i dommen MAD 2001.939 V (fire gamle bøgetræer), at retten tillagde nedfald af grene betydning i deres samlede vurdering. På samme måde ses nedfaldet at indgå i rettens

vurdering i dommen U 2013.899 V (gener fra høje birketræer og et asketræ), hvor den forulempede nabo oplevede, at blade fra træerne og raklerne fra birketræerne om foråret var generende, idet tagrenderne jævnlige skulle renses for at undgå stoppede nedløbsrør. Retten fandt det bevist, at den forulempede nabo havde gener fra træerne, i form af nedfald, der landede på ejendommens tag og tagrender. Det medførte, at tagrenderne skulle renses oftere end normalt, at nedfaldet skulle fejes væk fra grunden, og at nedfaldet kunne flyve ind ad ejendommens vinduer, hvis disse stod åbne. Modsat fandt retten det ikke bevist, at den forulempede nabos gener i form af øget mosbevoksning på taget primært skyldtes træerne på den ulempeforvoldende nabos grund, idet skønsmanden blandt andet havde forklaret, at en af årsagerne til, at der i Danmark var kommet mere mos på tagene, var en forøget kvælstofmængde i luften. Det må derfor antages, at det er svært at henføre mosbevoksningen til en bestemt årsag. Det giver samtidig en indikation af, at nedfaldet skal forårsage relativt store ulemper for naboejendommen, før momentet er af en intensitet, som retten tillægger vægt. Dette understøttes af dommen MAD 2010.2689 B (25 meter højt bøgetræ), hvor retten lagde vægt på, at der ikke var dokumenteret massive gener ved nedfald fra træet.

I dommen MAD 2017.90 V (træer dobbelt så høje som i 1981) oplevede den forulempede nabo ligeledes problemer med nedfald af blade og frugt, men det antages ikke, at momentet bliver tillagt særlig vægt, idet det ikke indgår som et moment i dommens resultat.

På baggrund af ovenstående domme, kan der ikke udledes noget entydigt af rettens vægtning af dette moment, men det antages, at hvis nedfaldet forårsager en tilstrækkelig stor ulempe, vil det formentligt kunne medvirke til, at den naboretlige tålegrænse er overskredet. Nedfald kan på samme måde som grene, der overskrider skel, betragtes som en gene, der fysisk er til stede på naboejendommen. Det er i den forbindelse værd at bemærke, at der skal væsentligt mere til, før en ulempe i form af nedfald vurderes at være af høj intensitet og dermed væsentlig i et sådant omfang, at den naboretlige tålegrænse er overskredet. Det kan begrundes i, at det kan være svært at afgøre, om nedfaldet stammer fra træer på den forulempede nabos egen ejendom eller fra naboejendommen. Derudover må det også være forventeligt, at der vil forekomme nedfald i et eller andet omfang, hvorfor det antages, at en forulempet nabo må tåle dette.

5.2.3.3. Rodnettet

Ligesom sikkerhed og nedfald kan også rodnettet fra de skyggende træer forvolde gene for naboejendommen. Et eksempel herpå ses i dommen U 1991.444 V (to høje pæretræer), hvor det havde betydning for den sædvanlige udnyttelse af ejendommen, at rodnettet påvirkede plantevæksten. Retten lagde i dommen vægt på, at der ikke var forelagt oplysninger om, i hvilket omfang rødderne fra de omtvistede træer groede ind på den forulempede nabos ejendom. Derfor blev dette moment ikke tillagt vægt. Det må i den forbindelse antages, at gener fra rodnettet ville indgå som et moment i rettens vurdering af den naboretlige tålegrænse, hvis der havde været forelagt retten oplysninger om omfanget.

I dommen U 2013.899 V (gener fra høje birketræer og et asketræ) fandt retten ikke, at det var bevist, at problemerne med træernes rødder primært skyldtes træernes placering og højde. Det var ikke bevist, at generne alene skyldtes forhold på den ulempeforvoldende nabos ejendom, idet træernes rødder var vokset ind under plankeværket i en årrække uden gener, og idet den forulempede nabo selv havde fjernet jord fra området ved plankeværket. Ydermere kunne det ikke udelukkes, at det var denne fjernelse af jord fra ejendommen, der havde medført, at rødderne havde fundet nye veje, og generne var opstået i den forbindelse. Var generne opstået, uden at den forulempede nabo havde fjernet jord, tyder dommens resultat på, at træets rødder måske kunne have indgået som et vægtigt moment i den samlede vurdering. Samme resultat ses i dommen MAD 2016.158 Ø (fyrretræ over skellinjen), hvor nogle af fyrretræets rødder overskred skellinjen. Retten fandt det ikke godtgjort, at træets rodnet, i det omfang det måtte befinde sig på den forulempede nabos ejendom, medførte gener, der var tilstrækkelig væsentlige til, at disse overskred den naboretlige tålegrænse. Det kan udledes af dommens resultat, at hvis rodnettet i et ukendt, men formentligt mindre omfang, befinder på sig naboejendommen, udgør det ikke i sig selv en tilstrækkelig gene til, at det vil kunne medføre foranstaltninger.

Ud fra de behandlede domme er der en formodning om, at rodnettet som moment ikke kan stå alene, men afhænger af den samlede vurdering. I de behandlede domme har retten vanskeligt ved at godtgøre, at ulempen stammer fra rodnettet, hvorfor det fortsat er uklart, hvor stor en vægt momentet særskilt tillægges. Det er derfor, i skrivende stund, ikke muligt at komme det

nærmere, hvornår rodnettet udgør en så væsentlig ulempe for naboejendommen, at den naboretlige tålegrænse er overskredet.

5.2.4. Afhjælpning

Den ulempeforvoldende nabo blev i dommen MAD 2001.939 V (fire gamle bøgetræer) pålagt at fjerne de fire store bøgetræer, da retten vurderede, at mindre indgribende foranstaltninger ikke ville kunne tilvejebringe acceptable forhold for den forulempede nabos ejendom. En beskæring af træerne ville ifølge skønsmanden ikke være tilstrækkelig, idet en beskæring alene i nogen grad ville begrænse ulemperne ved nedfald af grene, men kun i begrænset omfang ulemperne ved skyggegenerne. En beskæring ville desuden skamfere træerne og i øvrigt fremskynde nedbrydningen af træerne. Dette stemte overens med skønsmandens forklaring i forhold til sikkerheden, idet han ikke mente, at der var nogen umiddelbar sikkerhedsfare, så længe træerne blev fældet og ikke blot beskåret. Tilsvarende ses det i dommen MAD 2004.1358 Ø (gener fra 14 træer), at træerne skulle fældes, da en beskæring af træerne grundet deres tætte placering ikke ville give dem mulighed for at overleve. Således antages det, at fældningen er begrundet i træernes efterfølgende tilstand, hvorfor det som følge heraf antages, at en beskæring er tilstrækkelig til at afhjælpe genen mellem naboerne.

Modsat ses det i dommen U 2001.2584 Ø (lærketræet), at den ulempeforvoldende nabo blot skulle træffe de fornødne foranstaltninger med henblik på at fjerne generne fra lærketræet, hvorfor det ikke var nødvendigt at fælde træet helt. Det må her antages, at retten med sin formulering mener, at den ulempeforvoldende nabo skal beskære træet. Retten nåede frem til samme resultat i dommen MAD 2007.1293 V (to kastanjetræer og et navrtræ), hvor den forulempede nabo ikke kunne kræve fældning, men alene beskæring af to store kastanjetræer og et navrtræ. Dette blev begrundet i skønsmandens udtalelse om, at det ville være muligt at beskære træerne uden at forringe deres stabilitet, og uden at det ville bevirke, at træerne blev så ustabile, at de ville vælte i stormvejr. Ligeledes ses det i dommen MAD 2017.90 V (træer dobbelt så høje som i 1981), at den forulempede nabo måtte tåle, at træerne ikke blev fældet, men blot beskåret til en højde på ikke over 10 meter.

Det ses i dommen MAD 2009.2563 Ø (25 meter højt poppeltræ), at den forulempede nabo måtte tåle, at poppeltræet ikke blev fældet, men at den ulempeforvoldende nabo blot blev

tilpligtet en styning af træets krone. Hermed menes en kraftig beskæring af træets krone.¹¹⁸ Det må antages at være begrundet i, at denne slags træer kan tåle en styning, hvilket dog angiveligt er en mere indgribende foranstaltning end blot en almindelig beskæring af træet, som det eksempelvis ses i dommen MAD 2007.1293 V (to kastanjetræer og et navrtræ).

Tilsvarende ses det i dommen MAD 2016.158 Ø (fyrretræ over skellinjen), at den ulempeforvoldende nabo blev tilpligtet at beskære og bortfjerne grene fra fyrretræet, for så vidt angik grene, der overskred skellet til den forulempede nabos ejendom. Endeligt ses det i dommen MAD 2019.212 V (to birketræer og et egetræ), at den ulempeforvoldende nabo blev pålagt en mindre indgribende foranstaltning i form af beskæring af træernes kroner, så disse ikke overskred skellinjen.

Det ses i dommen U 2009.1325 V (nordmannsgran), at den ulempeforvoldende nabo blev tilpligtet efter eget valg enten at fælde eller beskære træet til en højde på ikke over tre meter. Det må derfor antages, at ulempen ikke er større end, at det vil være en tilstrækkelig foranstaltning at beskære træet til maksimalt tre meter.

Ud fra dommene er der en indikation af, at retten ofte blot tilpligter den ulempeforvoldende nabo at beskære træerne, så de ikke længere overskrider den naboretlige tålegrænse. Det kan antages at være begrundet i, at det ud fra en proportionalitetsafvejning vil være for indgribende at kræve træet fældet, når genen kan afhjælpes med en beskæring. Det ses kun i to af dommene, at den ulempeforvoldende nabo tilpligtes at fælde træerne, og i begge tilfælde er dette blandt andet begrundet i, at de konkrete træer ville have en ringe mulighed for at overleve efter en beskæring.

5.2.5. Hvornår er tålegrænsen overskredet?

Det må ud fra dommene kunne antages, at en forulempet nabo ikke skal tåle, når den ulempeforvoldende nabos træ er placeret i skellet mellem de to ejendomme, jf. U 2001.2584 Ø (lærketræet). Det kan udledes af dommen MAD 2004.1358 Ø (gener fra 14 træer), at et træ er

¹¹⁸Den store danske – Styning: <https://denstoredanske.lex.dk/styning>

placeret tæt på skel, når det står under én meter fra skel, hvorfor denne afstand formentligt er tilstrækkeligt til, at den naboretlige tålegrænse er overskredet.

Det følger dog af dommen U 2013.899 V (gener fra høje birketræer og et asketræ), at et træ placeret en halv meter fra skel ikke udgør en ulempe, der overstiger, hvad den forulempede nabo skal tåle. Dog var sagens udfald formentligt begrundet i en samlet vurdering af alle sagens omstændigheder. Det kan dermed udledes, at et træs placering en halv meter fra skel kan få karakter af at være mindre væsentlig og udgøre en afstand, der ikke er tilstrækkelig, hvis sagens øvrige omstændigheder er vægtige i den samlede vurdering.

Det kan udledes af det ovenstående, at dommenes udfald beror på en samlet vurdering af alle sagens relevante omstændigheder. Det er derfor ikke muligt at angive præcist, hvornår et træ er placeret *så* tæt på skel, at det udgør en ulempe, som den forulempede nabo ikke skal tåle. I domstolenes vurdering af, hvorvidt den naboretlige tålegrænse er overskredet, synes der at være en klar indikation af, at en forulempet nabo ikke skal tåle, at grene og dele af et træs stamme overskrider skellinjen, jf. blandt andet MAD 2001.939 V (fire gamle bøgetræer). Det skal formentlig ses ud fra, at det er et fast naboretligt princip, at en grundejer skal holde sine aktiviteter inden for sin egen grund og ikke må råde over naboens grund, jf. MAD 2016.158 Ø (fyrretræ over skellinjen).

Det ses i dommene U 1991.444 V (to høje pæretræer) og MAD 2019.212 V (to birketræer og et egetræ), at domstolene foretager to særskilte vurderinger. Først en vurdering af, hvorvidt den naboretlige tålegrænse er overskredet i sagen og derefter en vurdering af, hvorvidt eventuelle træer, som overskrider skel, skal fjernes. Dette kan ligeledes anskues ud fra antagelsen om, at en forulempet nabo ikke skal tåle, at andre råder på dennes ejendom. Ud fra ovenstående kan det antages, at den fysiske gene, der overskrider skellinjen, er væsentligere end den gene, der ikke direkte er at finde på ejendommen, men øjensynligt er til stede, hvilket er tilfældet ved skyggegener.

Det tyder ikke på, at det er et afgørende moment i rettens vurdering, hvorvidt skyggen finder sted på terrassen eller i haven. Dette er begrundet i, at retten i dommene MAD 2001.939 V (fire gamle bøgetræer) og MAD 2016.158 Ø (fyrretræ over skellinjen) fandt, at den naboretlige

tålegrænse er overskredet, selvom der alene er en skyggepåvirkning i haven og ikke på terrassen. Omvendt ses det i dommen MAD 2019.212 V (to birketræer og et egetræ), at den naboretlige tålegrænse ikke er overskredet, selvom der opleves skyggepåvirkning på terrassen.

Det må som udgangspunkt kunne antages, at en nabo ikke skal tåle, at den sydvestvendte del af haven eller terrassen henligger i skygge, jf. U 2009.1325 V (nordmannsgran) og MAD 2009.2563 Ø (25 meter højt poppeltræ). Det hænger formentlig sammen med, at det særligt i sommerhalvåret er påregneligt for den forulempede nabo, at der er sol i den syd- eller sydvestvendte del af haven eller terrassen. Det ses dog som en undtagelse hertil, at den forulempede nabo alligevel må tåle skygge i den sydvendte del af haven, hvis haven er af en sådan størrelse, at den forulempede nabo kan finde sol andre steder i haven, jf. MAD 2016.158 Ø (fyrretræ over skellinjen). Samme tendens ses i dommen U 2022.447 V (fem træer på en villavej i Højbjerg), hvor den forulempede nabo efter en proportionalitetsafvejning må tåle, at der altid er mindst én ud af ejendommens tre terrasser, som ikke er underlagt en skyggepåvirkning.

Det må ligeledes kunne udledes af dommene MAD 2010.2689 B (25 meter højt bøgetræ) og U 1991.444 V (to høje pæretræer), at den forulempede nabo med rimelighed må tåle en skyggepåvirkning i omkring to timer dagligt, idet denne ikke i sig selv udgør en så væsentlig gene, at det forårsager, at den naboretlige tålegrænse er overskredet. Det kan antages, at der derimod skal en skyggepåvirkning på omkring syv til otte timer til, før skyggegenen overskrider, hvad den forulempede nabo med rimelighed skal tåle, jf. U 2009.1325 V (nordmannsgran).

Opsamlende kan det udledes, at det obiter dictum, der er udtalt i dommen U 2018.1441 H (Fra brunt- til sortglaseret tegltag) om genskinsgener i afsnit 5.1.7., tilsvarende må kunne overføres på forhold vedrørende skyggegener. Dette er begrundet i, at det står klart på baggrund af de behandlede domme, at retten ligeledes lægger vægt på ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med områdets karakter og beliggenhed. Det ses endvidere, at der er en række tillægsmomenter, der alene er af relevans ved vurderingen af skyggegener, herunder sikkerhed, nedfald og rodnet.

5.3. Andre gener

Hvorvidt udsigts-, indkigs-, og støj- og røggener samt gener fra rodnet overskrider den naboretlige tålegrænse må, på samme måde som ved de ovenfor behandlede gener, bero på en konkret vurdering. Til støtte for denne vurdering vil der i det følgende foretages en undersøgelse af, hvilke momenter domstolene inddrager, når det skal afgøres, om en ulempe fra en af disse gener udgør en overskridelse af den naboretlige tålegrænse eller ej. Det skal ligeledes i denne sammenhæng bemærkes, at bedømmelsen foretages ud fra en samlet vurdering, hvorfor de enkelte momenter fra hvert enkelt afsnit skal ses som led i den samlede vurdering.

5.3.1. Udsigtsgener

5.3.1.1. Ulempens intensitet og væsentlighed

I dommen MAD 2015.526 Ø (mistet udsigt på landbrugsejendom) havde den forulempede nabo udsigtsgener i form af formindsket lys og udsigt fra dennes ejendom på grund af en beplantning på den ulempeforvoldende nabos ejendom, som bestod af buske og træer, som var plantet i skellet mellem de to ejendomme. Beplantningen havde nået en højde, så den forulempede nabo ingen udsigt havde fra stueplan. Den forulempede nabo havde dog en terrasse på 1. plan. Det antages, at denne terrasse ikke var generet af beplantningen, hvilket tyder på, at den forulempede nabo må tåle en begrænset udsigt fra dele af sin ejendom. Hvis den pågældende bevoksning ikke havde været der, havde den forulempede nabo haft udsigt over naboejendommens arealer. Den forulempede nabo havde frit udsyn fra ejendommen om vinteren, når bladene var faldet af træerne, men bevoksningen var derimod massiv i sommerperioden. Dette tyder på, at den forulempede nabo må tåle et begrænset udsyn i dele af året. Hvis den pågældende bevoksning ikke havde været der, havde den forulempede nabo haft udsigt over naboejendommens arealer. Retten lagde skønsmandens forklaring til grund og fandt ikke grundlag for at fastslå, at skygge, manglende eller reduceret lysindfald, udgjorde berettigede klagepunkter. Retten lagde også vægt på, at beplantningen ikke var etableret for at chikanere den forulempede nabo, selvom den ulempeforvoldende nabo efter skønsforretningen i byretten havde plantet yderligere kirsebærtræer i den bagerste del af bevoksningen.

I dommen MAD 2017.97 V (forringet udsigt fra sommerhus) var de udsigtsforringende træer placeret bag beplantningen langs vejen inde på den store sommerhusejendom. Retten fandt, at bevoksningen på den ulempeforvoldende nabos ejendom alene *begrænsede* den forulempede nabos udsyn mod vigen, og at den forulempede nabo derfor stadig havde udsigt over en del af denne. Det tyder på, at den forulempede nabo må tåle en *begrænset* udsigt fra sin ejendom, men det antages, at dommens udfald havde været anderledes, hvis den forulempede nabo havde mistet hele sit udsyn over vigen. Der lå en vej mellem de to ejendomme, og den forulempede nabo var derfor ikke generet af nedfald eller skyggeproblemer som følge af beplantningen.

5.3.1.2. Sædvanligt på det pågældende sted

Henset til områdets karakter påpegede retten i dommen MAD 2015.526 Ø (mistet udsigt på landbrugsejendom), at den forulempede nabo måtte være forberedt på en ændret anvendelse eller ændret beplantning af de omkringliggende ejendomme, der kunne ændre den oprindelige udsigt. Retten påpegede dette på trods af, at den forulempede nabo havde uhindret udsigt over den ulempeforvoldende nabos ejendom, da denne købte ejendommen. Begge ejendomme var beliggende i landzonen, og den ulempeforvoldende nabos ejendom var en landbrugsejendom med beboelse, hvor besøgende kunne plukke bær i den ulempeforvoldende nabos særligt indrettede bærhave.

Dommen MAD 2017.97 V (forringet udsigt fra sommerhus) angik en udsigtsgene fra en, for området, usædvanlig stor sommerhusejendom, som naturligt skilte sig ud fra sommerhusbebyggelsen i området. Retten fandt ikke, at den omhandlende bevoksning var usædvanlig og upåregnelig for en sådan ejendom, hvilket må have stået klart for den forulempede nabo, da denne købte ejendommen. Endelig lagde retten til grund, at der ikke alene på den ulempeforvoldende nabos grund, men også andre steder i området, befandt sig høje træer, som kunne begrænse udsigten fra sommerhusgrundene.

5.3.1.3. Hvornår er tålegrænsen overskredet?

Det har ikke været muligt at finde naboretlige domme om udsigtsgener, hvor retten finder, at de pågældende gener overskrider den naboretlige tålegrænse, hvilket tegner et billede af, at naboer må tåle udsigtsgener i nogen grad. I begge domme oplevede den forulempede nabo blot en begrænsning af udsigten, og ikke en fuldstændig blokering heraf. Det må dog antages, at

den forulempede nabo formentlig ikke skal tåle at miste sin udsigt fuldstændigt. Det bemærkes, at naboer derudover må tåle en begrænset udsigt fra deres ejendom i sommerhalvåret, jf. MAD 2015.526 Ø (mistet udsigt på landbrugsejendom)

5.3.2. Indkigsgener

5.3.2.1. *Ulempeintensitet og væsentlighed*

Det bemærkes, at dommen TBB 2020.161 B (indkig fra altan) er afsagt af boligretten, som er en særlig del af byretten, der behandler sager om leje af hus eller husrum.¹¹⁹ Dommen er både inddraget i nærværende afsnit om indkigsgener samt under afsnit 5.3.3. om røggener. Ydermere bemærkes det, at dommen er afsagt inden den pågældende altan er etableret på ejendommen. Som anført tidligere i specialet er naboretten som udgangspunkt bagudrettet, hvorfor den nuværende dom adskiller sig fra specialets øvrige domme, som alle er afsagt på et tidspunkt, hvor genen allerede var forekommende. Det kan formentlig begrundes i, at den forulempede nabo har været klar over, at altanerne skulle opføres i den nærmeste fremtid, hvorfor ulempe af denne grund kunne komme i forkøbet. Modsat kan det vanskeligt tænkes, at den forulempede nabo ville være i stand til at forudse, at den ulempeforvoldendes nabos træ 20 år ude i fremtiden ville forvolde skygge på den forulempede nabos ejendom.

Retten anførte i dommen TBB 2020.161 B (indkig fra altan), at den pågældende altan ville gå ind under et tagvindue i den forulempede nabos ejerlejlighed og dermed ind over det interne lejlighedsskel. Det fremgik endvidere, at altanens side ville være 42 centimeter fra vinduet i den forulempede nabos soveværelse. Den ulempeforvoldende nabo ville kunne stå lige under dennes tagvindue og dermed få indkig til den forulempede nabos soveværelse. Boligretten anførte, at den ulempeforvoldende nabo ved etablering af en altan ud fra dennes lejlighed ville medføre en ulempe, der var væsentlig i forhold til indkigsgener. Det overskred, hvad andre beboere med altan i ejendommen måtte tåle.

5.3.2.2. *Sædvanligt på det pågældende sted*

Det følger af dommen TBB 2020.161 B (indkig fra altan), at langt de fleste af ejerne på 1. til 4. sal havde benyttet sig af muligheden for at få etableret en altan ud fra lejligheden. Det må

¹¹⁹ Domstol.dk - Boligret: <https://www.domstol.dk/alle-emner/boligret/>

derfor antages, at altaner i sig selv er sædvanlige på det pågældende sted, da der allerede var etableret flere altaner ud for de øvrige lejligheder i ejendommen. Dog gik ingen af de øvrige altaner ind over det interne lejlighedsskel. I den forbindelse må det antages, at det er sædvanligt og påregneligt for den forulempede nabo, at der er altaner på bygningen, men det er formentlig ikke påregneligt for den forulempede nabo, at altanen går ind over det interne lejlighedsskel, hvorfor den forulempede nabo ikke skal tåle dette.

5.3.2.3. Hvornår er tålegrænsen overskredet?

Det tyder på, at det i dommen TBB 2020.161 B (indkig fra altan) har været af vægtig betydning i rettens vurdering, at altanen overskrider det interne lejlighedsskel. Den forulempede nabo skal altså ikke tåle, at den ulempeforvoldende nabo etablerer en altan, som går ind over lejlighedsskellet og dermed hans vindue. Anderledes havde det muligvis set ud, hvis altanen ikke havde overskredet skellet ind til naboledigheden. Denne strenge vurdering vedrørende gener, der hidrører fra overskridelse af skellinjen, ses ligeledes i afsnit 5.2.1.1. om gener fra skyggende træer, der overskrider skellinjen imellem to jordarealer.

5.3.3. Røg- og støjgener

I dommen TBB 2020.161 B (indkig fra altan) inddrages det som et moment i den samlede vurdering, at der også vil kunne opstå risiko for røggener fra grill eller rygning på altanen samt risiko for støjgener fra snak under tagvinduet. Ydermere anførte retten, at almindelig samtale i det rum, som havde tagvindue ud til den påtænkte altan, ville blive begrænset væsentligt, hvilket tyder på, at den forulempede nabo ikke skal tåle, at den private sfære for samtale bliver påvirket af altanen.

Generne fra indkig-, røg- og støjgener vurderes samlet i dommen, hvorfor det er vanskeligt at udlede af dommen, hvor stor vægt der individuelt lægges på hvert moment. Det har ikke været muligt at finde anden praksis vedrørende røg- og støjgener i private boligforhold, hvorfor det er vanskeligt at sige noget definitivt om denne slags gener. Det fremgår dog af retslitteraturen, at røg- og støjgener forventeligt ville kunne udgøre en gene i naboforhold.¹²⁰ Det antages, at en forulempet nabo må tåle røg og støj af mindre eller forbigående karakter. Dette kan,

¹²⁰ Munk Hansen, Carsten: Fast Ejendom III, 2. udgave, 2018, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 34

eksempelvis være røggener fra grill om sommeren eller støjgener fra en havefest. Den forulempede nabo vil dog sandsynligvis ikke skulle tåle gentagende larmende fester, eller at den ulempeforvoldende nabo hyppigt brænder et stort bål i haven. I vurderingen vil det muligvis indgå som et moment, hvor omfattende genen er for den forulempede nabo, og om denne kan afhjælpe genen ved eksempelvis at lukke for vinduerne.

5.3.4. Gener fra rodnet

Dommen U 2016.1785 Ø (gener fra rodnet) adskiller sig fra de øvrige domme i specialet, da retten ikke vurderede intensiteten af den pågældende gene, men i stedet hvorvidt det overskred den naboretlige tålegrænse, at den forulempede nabo selv havde afholdt udgifterne i forbindelse med fjernelse af rodnettets. Dommen bidrager imidlertid til at danne et samlet billede af den naboretlige tålegrænse og udstrækningen af denne. Dommen er inddraget i et selvstændigt afsnit, da afsnit 5.2.3.3.3. drejer sig om gener fra rodnettets i forbindelse med skyggegener fra selvsamme træer.

5.3.4.1. Ulempens intensitet og væsentlighed

Det fremgår af dommen U 2016.1785 Ø (gener fra rodnet), at den ulempeforvoldende nabo havde et træ på grunden, hvis rødder var groet ind under det ene hjørne af fundamentet på den forulempede nabos hus. Den ene trærod stammede dog fra et træ beliggende på den forulempede nabos egen ejendom. Det formodes, at retten vurderede ulempens intensitet som mindre væsentlig, idet genen ikke alene stammede fra naboejendommen.

5.3.4.2. Overkommelighed

Retten påpegede i dommen U 2016.1785 Ø (gener fra rodnet), at overkommelighed indgik som et moment i vurderingen. Overkommelighed skal som moment formentlig forstås som en vurdering af, hvor overskueligt, nemt og hurtigt den forulempede nabo selv kan afhjælpe genen. Retten nåede til den konklusion, at det var overkommeligt for den forulempede nabo selv at afskære og eventuelt fjerne trærødderne. Det taler for, at en forulempet nabo må tåle selv at fjerne rødder, der udgør en gene, når det er uklart, hvorvidt genen hidrører fra den forulempede nabos eget træ.

5.3.4.3. Økonomi

Et andet moment, der blev tillagt vægt på i dommen U 2016.1785 Ø (gener fra rodnet), var det økonomiske aspekt i at udbedre genen. Her vurderede retten, at det ikke havde været en økonomisk byrde for den forulempede nabo at udbedre genen selv. Det antages, at retten i den forbindelse har vurderet, hvorvidt det har været uforholdsmæssigt bekosteligt for den forulempede nabo selv at afskære og fjerne rødderne. Det fremgår af dommen, at den forulempede nabo har haft en udgift på cirka 4.400 kroner til fjernelse af rødderne fra grunden.

5.3.4.4. Hvornår er tålegrænsen overskredet?

Det kan ud fra dommen U 2016.1785 Ø (gener fra rodnet) antages, at det ikke udgør en overskridelse af den naboretlige tålegrænse, at en forulempet nabo skal afholde en udgift på cirka 4.400 kroner til afhjælpning af en rodgene. Der blev i dommen lagt vægt på momenter som økonomi og overkommelighed, hvilket er to momenter, som ikke ses i de øvrige domme om den naboretlige tålegrænse i specialet. Det kommer her til udtryk, at den naboretlige tålegrænse er en retlig standard, som er fleksibel, hvorfor de momenter, som indgår i rettens vurdering, er tilpasset sagens konkrete omstændigheder.

Kapitel 6 - En diskussion af hvad naboer med rimelighed må tåle som led i den almindelige samfundsudvikling

Lovgiver har ikke mulighed for i enhver henseende at forudsige fremtidige problemstillinger, hvorfor det på nogle retsområder er hensigtsmæssigt, at lovgiver overlader det til domstolene at foretage en skønsæssig vurdering.¹²¹ Retlige standarders dynamiske karakter underbygges i et obiter dictum, der er udtalt i dommen U 2018.1441 H (Fra brunt- til sortglaseret tegltag). Her udtaler retten, at vurderingen af, hvorvidt den naboretlige tålegrænse er overskredet, beror på en konkret rimelighedsvurdering af sagens momenter set i lyset af den samfundsmæssige udvikling. Denne konkrete rimelighedsvurdering kan anskues som værende en fordel, idet denne gør det muligt for domstolene at foretage et skøn af de relevante omstændigheder, og domstolene er dermed ikke bundet af fastsatte lovregler. Det faktum, at vurderingen skal ses

¹²¹ Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag, s. 258

som led i den samfundsmæssige udvikling, kan ligeledes anskues som værende en fordel, eftersom det muliggør, at den naboretlige tålegrænse kan fastholde dens relevans, og dermed undgås det, at den bliver uanvendelig.

Retlige standarders fleksible karakter kommer til udtryk ved, at domstolene inddrager forskellige momenter i deres skønsvurdering af, om den naboretlige tålegrænse er overskredet. Modsat kan retlige standarders fleksibilitet antages at udgøre en ulempe i et retssamfund. Det kan udgøre et retssikkerhedsmæssigt problem, at borgere vanskeligt kan forudse deres retsstilling, da det ikke er muligt at udlede noget konkret af retlige standarder.

Retlige standarder ses ikke alene i naboretten, men findes også inden for andre områder af juraen. Lovgiver har blandt andet i forhold til urimelige aftalevilkår og urimelig handelspraksis udstedt overordnede retningslinjer, hvorefter det er op til domstolene at fastsætte indholdet heraf. En anden kendt standard i dansk ret er culpavurderingen, som også er kendetegnet ved at ændre sig i takt med samfundsudviklingen. Uanset hvilken del af juraen der arbejdes inden for, kan retlige standarder udgøre et retshåndhævelsesmæssigt problem, grundet vanskeligheden ved ikke at kunne forudse sin retsstilling.

På trods af ovenstående retshåndhævelsesproblematik ses der generelt en øget mængde afgørelser af naboretlig karakter fra domstolene. Langt den største del af de naboretlige domme er afsagt i det 21. århundrede, og der findes ikke megen retspraksis på området, som er afsagt tidligere end dette. Dette kommer blandt andet til udtryk ved, at det ikke har været muligt at finde retspraksis om gener fra genskin fra tiden før dommen MAD 2010.2660 (fra fibercement til sortglaseret tegl). Retten fremhæver i denne dom, at glaserede tegltage i højere grad end tidligere benyttes på almindelige enfamiliehuse grundet moderne fremstillingsteknikker og et prisfald på denne type tagbeklædning. På baggrund af denne udtalelse formodes det, at glaserede tegltage ikke har været lige så udbredt før i tiden, da denne type tagbeklædning alene har været anvendt i områder med større herskabelige bygninger og har været forbeholdt borgere med gode økonomiske forhold. Det må antages, at anvendelsen af sortglaseret tegltag formentlig er reguleret i lokalplaner for disse velhavende boligområder, og der har derfor formentlig ikke været anledning til at søge eventuelle naboretlige konflikter afgjort ved domstolene. Det faktum, at glaserede tegltage nu benyttes på almindelige enfamiliehuse kan

være en forklaring på, hvorfor der i de senere år er ført en øget mængde sager om genskinsgener hos domstolene. På baggrund af disse betragtninger tyder det på, at retten er opmærksom på, at der formentlig er sket en samfundsmæssig udvikling på området for genskinsgener. Dog finder retten alligevel, at den naboretlige tålegrænse er overskredet i al retspraksis på området, hvorfor det ikke kan antages, at den naboretlige tålegrænse har rykket sig som led i den samfundsmæssige udvikling vedrørende genskinsgener.

En anden årsag kan dog være, at der i nutidens samfund tegner sig et billede af, at folk er mere tilbøjelige til at føle sig krænket end tidligere, eftersom folk er blevet mere bevidste om deres værdier. Dette er formentlig begrundet i, at vi som samfund i højere grad italesætter og værner om vores værdier for at få ro fra hverdagens stress og jag. Hverdagsluksus er i høj grad forbundet med at have ro og lys i sit hjem samt mulighed for at sidde uforstyrret udenfor i sin have. Livskvalitet er ikke længere bare en luksus, som nogle kan have, men snarere noget, som folk i højere grad føler sig berettiget til. Det er derfor blevet validt og accepteret i samfundet at kræve denne hverdagsluksus for sig selv uden at blive generet af sin ulempeforvoldende nabo.

Ud fra retspraksis om genskinsgener kan det hævdes, at domstolene er strenge i deres vurdering heraf, eftersom det ikke har været muligt at finde retspraksis, hvor domstolene finder, at den naboretlige tålegrænse ikke er overskredet. Det kan derfor antages ud fra de behandlede domme, at hensynet til naboretten vægter højere end hensynet til ejendomsretten vedrørende genskinsgener. Samme tendens synes at blive fremtrædende ved vurderingen af, hvordan generne skal afhjælpes, idet det ses, at hensynet til den forulempede nabos økonomiske tab vejere tungere end den økonomiske byrde for den ulempeforvoldende nabo. Dette underbygges endvidere af, at den ulempeforvoldende nabo skal tåle, at den forulempede nabo kan gøre sin ret gældende efter at have forholdt sig passivt i en periode på seks år.

I dag og for eftertiden er det ikke alene folks egne behov, der taler til deres værdipræmisser. Som led i den samfundsmæssige udvikling og den globale opvarmning er det blevet særligt vigtigt for mange at tage del i den grønne omstilling for at sikre vores jord til vores efterkommere. Den grønne omstilling indebærer blandt andet, at flere folk investerer i energivinduer og solceller til taget. Begge dele er elementer, der kan give anledning til

genskin. Derudover er det ej heller utænkeligt, at folk får opsat husstands vindmøller, der kan tænkes at give støj- og udsigtsgener. Hensigten med disse optimeringer er at tilgodese klimaet, men også at gøre store besparelser på energiforbruget. Dette vil formentligt kunne forårsage konflikter i naboforhold i fremtiden, som vil blive afgjort efter naboretten, i det omfang forholdene ikke er omfattet af den offentligretlige regulering. Det skal dog have in mente, at der som tidligere anført skeles til den samfundsmæssige udvikling ved domstolenes vurdering af, hvorvidt den naboretlige tålegrænse er overskredet, hvorfor folk formentligt i fremtiden må tåle forhold, der bidrager til den grønne omstilling i nogen grad, jf. U 2018.1441 H (Fra brunt-til sortglaseret tegltag).

Det er ikke utænkeligt, at folk vil afholde sig fra at få solceller på taget eller få monteret energivinduer, idet de ikke på forhånd vil kunne vide, om de vil forårsage genskinsgener, der kan udgøre en ulempe for omkringboende. Hvis genskinsgenerne fra solceller på taget ikke omfattes af den offentligretlige regulering, kan det tænkes, at naboretten benyttes som supplement ved eventuelle konflikter. Grundet naborettens, som udgangspunkt, bagudrettede regulering, vil ejere af en fast ejendom kunne risikere at bruge en større sum penge på for eksempel at anskaffe sig solceller, idet det måske ikke vil stå klart på forhånd, at netop disse solceller vil give genskin i en sådan grad, at det overstiger den naboretlige tålegrænse. Den ulempeforvoldende nabo vil efterfølgende kunne blive pålagt at fjerne solcellerne, hvilket således kan blive en bekostelig affære. Det er uomtvisteligt problematisk, hvis folk afholder sig fra at tage del i den grønne omstilling grundet hensynet til naboretten.

Kapitel 7 – Konklusion

Specialets formål har været at besvare problemformuleringen om, hvilke momenter der indgår i fastsættelsen af den naboretlige tålegrænse. Der vil afslutningsvist blive udarbejdet en sammenfatning vedrørende de to hensyn og momenterne, som er blevet behandlet med henblik på fastlæggelse af, hvad en forulempet nabo med rimelighed må tåle, og modsat hvad en ulempeforvoldende nabo har ret til at foretage sig på sin ejendom.

Udgangspunktet er, at ejendomsrettens ukrænkelighed er sikret ved Grundlovens § 73. Naboretten har undtagelsesvist til formål at sætte en negativ rådighedsbegrænsning for disse

frihedsrettigheder af respekt for andre ejeres ret til at bruge deres faste ejendom. Domstolene foretager derfor en hensynsafvejning af disse to modsatrettede hensyn, når de skal vurdere, om den naboretlige tålegrænse er overskredet.

På baggrund af de behandlede domme er det muligt at udlede en række momenter, der indgår i domstolenes vurdering. Disse momenter er ligeledes udtalt i et obiter dictum i dommen U 2018.1441 H (Fra brunt- til sortglaseret tegltag). Det følger heraf, at hvad en forulempet nabo må tåle, beror på en konkret rimelighedsvurdering af ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed samt områdets karakter. Derudover skal tålegrænsen ses i lyset af, hvad der med rimelighed må kunne påregnes som led i den samfundsmæssige udvikling på det ulempeforvoldende område.

Konkret vedrørende genskinger kan det udledes, at den naboretlige tålegrænse er overskredet, når skyggepåvirkningen strækker sig over en periode på fire til seks timer dagligt og finder sted fra forårs- til efterårsmånederne. Derudover kan det også udledes, at ulemperne overstiger, hvad den forulempede nabo skal tåle, når der forekommer genskinger både indenfor i ejendommen og udenfor på terrassen. På baggrund af de udledte momenter står det klart, at intensiteten af ulemperne er høj i de behandlede domme, hvorfor dette moment har været vægtigt i den samlede vurdering.

I forhold til skyggegener finder domstolene, at den naboretlige tålegrænse er overskredet, når den ulempeforvoldende nabos træ er placeret *i* skellet mellem de to ejendomme. Det kan ligeledes konkluderes, at hvis et træ er placeret inden for én meter fra skel, må dette kunne karakteriseres som *tæt på skel* og formentligt overstige, hvad den forulempede nabo med rimelighed skal tåle.

Der synes at være en klar indikation af, at en forulempet nabo ikke skal tåle, at et træ eller dele af dette overskrider skellinjen. Det skal formentligt ses ud fra synspunktet om, at det er et fast naboretligt princip, at en grundejer skal holde sine aktiviteter inden for sin egen ejendom og dermed ikke har ret til at foretage sig noget på naboejendommen.

Derudover ses det ikke, at det er et afgørende moment i rettens vurdering, hvorvidt det er haven eller terrassen, som er henlagt i skygge. Som udgangspunkt skal en forulempet nabo ikke tåle, at den syd- eller sydvestvendte del af ejendommen henligger i skygge. Det tyder på, at det

har en betydning, hvorvidt det sted, hvor den forulempede nabo kan forvente, at der er sol, er henlagt i skygge. Domstolenes proportionalitetsafvejning kan dog ses som en undtagelse hertil, idet en forulempet nabo skal tåle skygge i den sydvendte del af haven eller terrassen, hvis den forulempede nabo kan finde sol andre steder på ejendommen. Endelig ses det, at der skal være tale om en skyggepåvirkning på omkring syv til otte timer dagligt, før skyggepåvirkningen overstiger, hvad den forulempede nabo med rimelighed skal tåle. Ud fra rettens vurdering af de behandlede domme tyder det på, at retten tillægger den tidsmæssige udstrækning af skyggepåvirkningen større vægt, end hvornår på året skyggen forekommer.

Ovenstående momenter er ikke et udtryk for en udtømmende liste over, hvilke momenter der kan indgå i rettens vurdering af den naboretlige tålegrænse. Der kan forekomme gener, hvor det er relevant at inddrage andre momenter. Det ses ved gener fra rodnet, at momenter som overkommelighed og økonomi er vægtige i den konkrete vurdering. En forulempet nabo må herefter tåle at afholde en udgift på cirka 4.400 kroner til fjernelse af trærødder fra den ulempeforvoldende nabos ejendom. På baggrund af den ene dom er det ikke muligt endegyldigt at konkludere, hvornår en udgift overstiger den naboretlige tålegrænse. Ligeledes er det heller ikke muligt endeligt at udlede, hvornår den naboretlige tålegrænse er overskredet ved støj-, røg- og indkigsgener. Momenter som væsentlighed og intensitet samt områdets karakter og beliggenhed indgår tillige i rettens vurdering ved disse typer af gener, jf. U 2018.1441 H (Fra brunt- til sortglaseret tegltag).

Det er i det væsentligste værd at bemærke, at den naboretlige tålegrænse er dynamisk, og domstolene vil derfor se denne i lyset af den samfundsmæssige udvikling. Der er ikke nogen klar indikation af, at tålegrænsen har rykket sig på baggrund af den samfundsmæssige udvikling på nuværende tidspunkt, men det er ikke utænkeligt, at dette vil ske i fremtiden.

Endeligt kan det konkluderes, at vurderingen af, hvorvidt den naboretlige tålegrænse er overskredet, beror på en konkret vurdering af sagens nærmere omstændigheder, hvor de udledte momenter indgår i en samlet bedømmelse.

Litteraturliste

Lovgivning

Grundloven	Lov nr. 169 af 05/06/1953 - Danmarks Riges Grundlov
EU's Charter om Grundlæggende Rettigheder	2012/C 326/02 - Den Europæiske Unions Charter om Grundlæggende Rettigheder

Forarbejder

Forarbejder til Grundloven af 5. juni 1849	Beretninger om Forhandlingerne paa Rigsdagen, bind I og II
--	--

Retspraksis

Afgørelser fra EU-domstolen

C-44/79, Hauer-dommen

Nationale domme - genskinsgener

MAD 2010.2660
U 2018.1441
U 2020.3833 Ø

Nationale domme – skyggegener

U 1991.444 V
MAD 2001.939 V
U 2001.2584 Ø
MAD 2004.1358 Ø
MAD 2007.1293 V
U 2009.1325 V
MAD 2009.2563 Ø

MAD 2010.2689 B
U 2013.899 V
MAD 2016.158 Ø
MAD 2017.90 V
MAD 2019.212 V
U 2022.447 V

Nationale domme – andre gener

MAD 2015.526 Ø
U 2016.1785 Ø
MAD 2017.97 V
TBB 2020.161 B

Øvrige nationale domme

U 1890.141 H
U 1943.301 H
U 1983.714.H
U 2001.929 V

Litteratur

Bøger

Magnussen (1950)	Magnussen, O.K: Naboretlige studier, 1. udgave, 1950, G.E.C Gads Forlag
Stagetorn (1978)	Stagetorn, Merethe: Nabo-ret, 1978, København Berlingske Forlag
Hansen (1997)	Hansen, Holger: Regulering af fast ejendom, 3. udgave, 1997, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
Von Eyben, Mortensen & Pagh (2003)	Von Eyben, Bo, Mortensen, Peter & Pagh, Peter: Fast ejendom – rådighed og regulering, 2. udgave, 2003, Thomson

Madsen m.fl. (2016)	Madsen, Bo Palle, Fogt M., Morten, Isager, Helle, Iversen, Torsten, Karstoft, Susanne, Kier, Susanne, Kristensen, Hedegaard Lars, Liin, Birgit, Madsen, Gam, Lars Henrik, Nielsen, Bruun Annedorte, Rohde, Claus og Stensgaard, Kasper: Formueretlige emner, 8. udgave, 2016, Jurist og Økonomforbundets Forlag
Langager (2017)	Langager, Niels: Almenvellet - En analyse af formålets betydning ved indgreb i ejendomsretten, 1. udgave, 2017, AUTRYK
Munk Hansen (2018)	Munk Hansen, Carsten: Fast Ejendom III, 2. udgave, 2018, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
Iversen m.fl. (2019)	Iversen, Torsten, Fogt M., Morten, Isager, Helle, Karstoft, Susanne, Kier, Susanne, Kristensen, Hedegaard Lars, Liin, Birgit, Madsen, Gam, Lars Henrik, Madsen, Bo Palle, Rohde, Claus og Stensgaard, Kasper: Formueretlige emner, 9. udgave, 2019, Djøf Forlag
Neergaard & Nielsen (2019)	Neergaard, Ulla & Nielsen, Ruth: EU-ret, 7. reviderede udgave, 2019, Karnov Group
Sørensen & Danielsen (2019)	Sørensen, Ensig Karsten & Danielsen, Hartvig Jens: Uddrag af EU-retten, 7. reviderede udgave, 2019, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
Hamer & Schaumburg- Müller (2020)	Hamer, Risvig Carina & Schaumburg-Müller, Sten: Juraens Verden, 1. udgave, 2020, Djøf Forlag
Bendix & Lund (2022)	Bendix, Henriette & Lund, Peter: Nabostrid - Når vi slås over hækken, 1. udgave, 2022, Kriminalforlaget
Munk Hansen (2022)	Munk Hansen, Carsten: Retsdogmatisk metode, 3. udgave, 2022, Djøf Forlag
Pagh & Haugsted (2022)	Pagh, Peter & Haugsted, Thomas: Fast ejendom - regulering og køb, 2022, Karnov Group

Hjemmesider: senest tilgået den 16. maj 2023 og gemt i PDF-format

Den danske ordbog - Kommunisme	https://ordnet.dk/ddo/ordbog?entry_id=11027108&def_id=21042407&query=de
Den danske ordbog - Ejendomsret	https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=ejendomsret
Den store danske - Ejendomsret	https://denstoredanske.lex.dk/ejendomsret
Den store danske - Styning	https://denstoredanske.lex.dk/styning
Domstol.dk - Boligret	https://www.domstol.dk/alle-emner/boligret/
Dr.dk – Anmeldelser om musik til gene	Godt vejr og corona 2300 fler anmeldelser om musiklarm lander hos politiet
EU.dk – Traktater	https://www.eu.dk/da/dokumenter/traktater/traktaten-eu/afsnit-1/artikel-6
Europa.eu - Charteret	https://commission.europa.eu/aid-development-cooperation-fundamental-rights/your-rights-eu/eu-charter-fundamental-rights/why-do-we-need-charter_da#:~:text=Chartret%20er%20i%20overensstemmelse%20med,synlige%20og%20eksplicitte%20for%20borgerne
Europa.eu - Ejendomsret	https://fra.europa.eu/da/eu-charter/article/17-ejendomsret
Ft.dk - Grundloven	https://www.ft.dk/da/dokumenter/bestil-publikationer/publikationer/ningrundlov/min-grundlov/kapitel-8/paragraf-73
Teknologisk Institut – Refleksion fra solcelleanlæg	http://vindogsol.dk/assets/notat-vedr%C3%B8rende-refleksion-fra-solcelleanl%C3%A6g---ti.pdf

Artikler

De Laveleye (1874)	de Laveleye, Emile: Ejendomsretten og dens oprindelige former - Ejendomsrettens teori, Henry George Bibliotek – socialøkonomisk forskningsbibliotek
Jensen (2004)	TfL2004.45 Jensen, Orla Friis: Naboret og lugtgener fra store husdyrbrug
Mchangama (2006)	Mchangama, Jacob: Den private ejendomsret som menneskerettighed
H. Mørup (2015)	U.2015B.439 H. Mørup, Søren: Om naborettens samspil med den offentlige ret
Munk Hansen (2022)	U.2022B.39 Munk Hansen, Carsten: Psykologisk-økonomisk faktorer som mangler i ejendomshandlen

Bilag

Bilag 1 – Anslagsdokumentation

Ordoptælling

Statistik:

Sider	57
Ord	19.172
Tegn (uden mellemrum)	106.344
Tegn (med mellemrum)	125.454
Afsnit	226
Linjer	1.646

Medtag fodnoter og slutnoter

Luk

Bilag 2 – Statistik over anmeldelser af støj pr. politikreds

Bilag 3 - Samarbejdsaftale

Bilag 4 - Procesafsnit