



MRF 2021.215

Retten i Sønderborgs dom af 14. juli 2021, sag BS-29105/2020-SON

KN og JN (adv. Sebastian Ekholm Scheffmann) mod Teknikum A/S (adv. Jacob Fabritius de Tengnagel)

Indbliksgener og udsigtsgener ved opførelse af fire punkthuse i 4-5 etager på ejendom, hvor der tidligere var fabriksbygninger i 3-4 etager, oversteg ikke den naboretlige tålegrænse, uanset at byggeriet medførte en af skønsmand anslået værdiforringelse på 240.000 kr. af naboens ejendom.

KN og JN havde i 1986 erhvervet en boligejendom, hvor der på naboejendommen var fabriksbygninger i 3-4 etager tilhørende Sønderborg Teknikum og ejet af staten. I 2014 indgik investeringsselskabet Teknikum A/S en betinget købsaftale med det statslige ejendomsselskab Freja med henblik på nedrivning og opførelse af etagebyggeri med boliger. Efter flere projektforslag vedtog Sønderborg Kommune i april 2016 en lokalplan, der muliggjorde opførelse af fire punkthuse i 4-5 etager med en maksimal højde på 20-22 meter. Lokalplanen blev påklaget af lokal grundejerforening, men Planklagenævnet fandt ikke grundlag for at underkende lokalplanen. På baggrund af kommunens byggetilladelse blev de eksisterende bygninger herefter nedrevet og de fire punkthuse opført af Teknikum A/S, som i løbet af 2019 havde solgt alle 44 lejligheder. I juli 2020 anlagde KN og JN sag mod Teknikum A/S med påstand om erstatning for naboretlige gener i form af indbliksgener og skyggegener fra de nyopførte boliger og henviste bl.a. til U 2009.2680 H og MAD 2010.968 V. Under sagen blev der udmeldt syn og skøn, der anslog værdiforringelsen af KN og JN's ejendom til 240.000 kr. i juli 2020 og 350.000 kr. i maj 2021. Teknikum A/S påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at ulemperne ikke oversteg den naboretlige tålegrænse, at byggeriet forskønnede området i forhold til de nedslidte fabriksbygninger, og at kravet var forældet. Byretten lagde til grund, at det nye byggeri som følge af højden og afstanden til naboejendommen havde påført KN og JN ulemper i form af indbliksgener og skyggegener, og at byggeriet var opført i overensstemmelse med den vedtagne lokalplan, hvor der i et vist omfang var sket ændringer for at begrænse nabogenerne. Retten fandt herefter ikke, at forelå "sådanne ganske særlige forhold", at generne oversteg den naboretlige tålegrænse. Teknikum A/S blev herefter frifundet.

Kommentar: Byrettens begrundelse er formentlig inspireret af Højesterets dom i U 2009.2680 H om naboretligt ansvar for en vindmøllepark, hvor Højesteret anførte, at det må tillægges "væsentlig betydning", at der efter den særlige miljøregulering af vindmølleparker til beskyttelse af naboer bl.a. stilles præcise krav om minimumsafstand til naboer og maksimal støjbelastning af naboer. Dette var ikke relevant i den foreliggende sag, da der netop ikke er særlige offentligretlige regler om indbliksgener og skyggegener fra nyopførte etageboliger, hvorfor det må bero på en

konkret vurdering, om den naboretlige tålegrænse er overskredet, jf. fx MAD 2010.968 V og U 2019.1422 Ø, hvor tålegrænsen fandtes overskredet, samt MAD 2016.86 V, hvor tålegrænsen ikke fandtes overskredet, og hvor det i alle de tre sager drejede sig om etagebyggeri opført i henhold til en nyligt vedtagen lokalplan. Det er meget tænkeligt, at resultatet var blevet det samme, hvis den forståelse af den naboretlige tålegrænse, der blev anført i disse tre landsretsdomme, var blevet lagt til grund af Retten i Sønderborg, men dette betyder ikke, at der kræves "ganske særlige forhold", som anført af byretten, for at et byggeri i overensstemmelse med lokalplan medfører naboretligt ansvar. Byretten forholdt sig ikke til forældelsesindsigelsen fra bygherren, der henviste til, at kravet kunne have været rejst fra lokalplanens vedtagelse, men dette argument måtte i alle tilfælde afvises, da en lokalplan ikke udløser pligt til byggeri, jf. U 1997.756 H, og der som følge heraf ikke kan foreligge en naboretlig ulempe, før byggeriet er opført.

[Link til byrettens dom.](#)

Det Juridiske Fakultet
Københavns Universitet
Karen Blixens Plads 16
2300 København S

Kontakt:
Fakultetet
jurfak@jur.ku.dk
Tlf: +45 35 32 26 26