

MRF 2020.28

Retten i Sønderborgs dom af 16. november 2020, sag BS-30685/2018-SON

N mod Haderslev Stift

Indbliksgener og udsigtsgener ved tilbygning, der ifølge skønsmand medførte en værdiforringelse af naboejendom på 450.000 kr., og hvortil kommunen havde meddelt dispensation fra lokalplan, oversteg ikke den naboretlige tålegrænse, da generne henset til områdets karakter måtte anses for påregnelige.

N, der havde erhvervet en ejendom i 1998, blev i foråret 2018 af Haderslev Stift gjort opmærksom på, at stiftet påtænkte at opføre en tilbygning på naboejendommen. I juni samme år meddeltes stiftet tilladelse hertil fra kommunen samt dispensation fra lokalplanen vedrørende byggefeltet. Efter bygningens opførelse sagsøgte N stiftet med påstand om erstatning på 450.000 kr. som følge af værdiforringelse af dennes ejendom. Retten lagde til grund, at bygningen var opført i overensstemmelse med de offentligretlige regler. Retten lagde

vægt på, at skønsmanden havde beskrevet tilbygningens højde som markant og havde fundet, at der var ind- og udbliksgener i flere rum i på N's ejendom. Til trods herfor fandt retten efter en samlet vurdering af lokalplanens indhold, det udlagte byggefelt, kvarterets karakter og præg, at en tilbygning i den størrelsesorden og dimensionering og med den placering ikke havde været upåregnelig for N, hvorfor generne ikke overstred den naboretlige tålegrænse. Haderslev Stift frifandtes derfor.

Kommentar: Dommen illustrerer, at der ved vurdering af, om den naboretlige tålegrænse er overstredet, ikke alene lægges vægt på en værdisætning af ulempens påvirkning af naboejendommen, men også må foretages en bredere helhedsafvejning, der tager hensyn til områdets karakter, og hvad der må forventes fra den ejendom, som forvolder ulemperne.



RETEN I SØNDERBORG DOM

afsagt den 16. november 2020

Sag BS-30685/2018-SON

A
(advokat Lars Høj Andersson)

mod

Haderslev Stift
(Kammeradvokaten v/ advokat Eva Daniella Gabris)

Denne afgørelse er truffet af dommer Susanne Beier Lorenzen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 23. august 2018, drejer sig om, hvorvidt Haderslev Stift på grundlag af naboretlige regler skal betale erstatning til A , der bor på matr.nr. x2 , Haderslev, beliggende adresse 1 , 6100 Haderslev, som følge opførelsen af en tilbygning til Haderslev Stifts ejendom på matr.nr. x1 , Haderslev, beliggende adresse 2 , 6100 Haderslev.

Sagsøgeren, A , har fremsat påstand om, at sagsøgte, Haderslev Stift, til A skal betale 450.000 kr. med procesrente fra den 23. august 2018.

Sagsøgte, Haderslev Stift, har fremsat påstand om frifindelse, subsidiært betaling af et mindre beløb.

Oplysningerne i sagen

Bispesædet for Haderslev Stift på matr.nr. ^{x1} Haderslev er beliggende adresse 3 , 6100 Haderslev. Stiftet købte naboejendommen adresse 2 , 6100 Haderslev, med overtagelsesdagen 1. december 1989.

Haderslev byråd vedtog den 27. maj 1992 en lokalplan 12.44-2 for boligområdet mellem vejnavn og Dammen.

Af lokalplanen 12.44-2 fremgår følgende:

"...

LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokal planens formål at give muligheder for fremtidige udstykninger i området, således at den karakteristiske bebyggelsesform langs vejnavn med de store lang strakte haver ned mod Dammen fastholdes.

Det er endvidere formålet med lokalplanen at sikre, at indtrykket af en tæt, næsten skovagtig beplantning mod Dammen bevares.

...

BESKRIVELSE AF LOKALPLANOMRÅDET.

Området, der er beliggende i byzone, består næsten udelukkende af en bebyggelse af store villaer med opførelses— tidspunkter strækkende sig over de sidste IOO år.

Grundene i området har en bredde af nogenlunde samme størrelsesorden og strækker sig for de flestes vedkommende helt fra vejnavn til Dammen.

...

LOKALPLANENS INDHOLD.

Byrådet ønsker med lokalplanen bl.a. at sikre, at området karakter fastholdes i forbindelse med nye udstykninger for så vidt angår grunds tørre Isen, grundbredden og ny bebyggelses afstand til Dammen.

Det er desuden hensigten at sikre, at nye udstykninger ikke medfører, at der etableres flere overkørsler til vejnavn , samt at å— og søbeskyttelseslinien i området flyttes.

Lokalplanen opdeler området i 2 delområder. Delområde A anvendes til bebyggelse, adgangsveje (inkl. Isvejen og adgang til offentligt grønt areal), haver og private P—pladser.

...

Grundbredder.

Grundbredden ved udstykninger skal derfor være min. 17 meter. Mindre grundbredder kan dog tillades, såfremt der ikke bebygges ned mod Dammen, flere boliger.

Bebyggelsens placering og udformning.

Mod vejnavn skal ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse med hensyn til placering, højde, bygningsvolumen samt materialevalg. Ny bebyggelse må kun opføres i delområde A inden for de viste byggefeltter samt umiddelbart nord for eller i forbindelse med å— og søbeskyttelseslinien.

Ny bebyggelse, der erstatter eksisterende bebyggelser, skal opføres med udgangspunkt i nabobebyggelsens facadelinie og i harmoni med den omgivende bebyggelse.

Eksisterende boliger kan indrettes til flere boliger, hvis dette ikke medfører væsentlige udvendige ændringer på den pågældende bygning

Mindre tilbygninger, såsom karnapper, indgangspartier, køkken og baderumstilbygninger o. lign. kan udføres på eksisterende bebyggelse, såfremt der udvises en klar arkitektonisk tilpasning og holdning.

...

Illustration og principper for udstykning til nybyggeri.

...

Ny bebyggelse på bagarealerne skal placeres umiddelbart nord for eller i forbindelse med å— og søbeskyttelseslinien.

Den nye bebyggelse, der placeres imellem eksisterende bebyggelse og Dammen, må ikke ved sin placering og højde forringe udsigtsforholdene i væsentlig grad fra den eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse på bagarealerne må derfor ikke have en højde, der overstiger 8,5 meter.

...

HADERSLEV KOMMUNE

LOKALPLAN 12. 44-2

Boligområde mellem vejnavn og Dammen.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med lokalplanen er,

- at sikre at området anvendes til boligformål,
- at fastlægge en ny placering af den nuværende å— og søbeskyttelseslinie,
- at sikre at fremtidige udstykninger og ny bebyggelser harmonerer med omgivelserne med hensyn til grund størrelse, grundens form, bebyggelsens placering, bebyggelsens udformning samt udearealernes og beplantningens udformning,
- at sikre at bebyggelser, der erstatter eksisterende bebyggelser opføres med udgangspunkt i nabobebyggelsens facadelinie og i harmoni med den omgivende bebyggelse,

at sikre at ombygninger og tilbygninger udviser en tilpasset og klar arkitektonisk holdning til den eksisterende bebyggelse,

at sikre at områdets karaktergivende beplantning bevares,

...

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Områdets anvendelse fast lægges til boligbebyggelse i form af åben — lavt byggeri, samt til offentlige formål, som naturlig hører hjemme i et boligområde.
- 3.2 Delområde A må kun anvendes til åben / lav boligbebyggelse, adgangsveje (incl. Isvejen og Elmevejs forlængelse til det offentlige grønne areal ved Dammen), haver og private P-pladser.
- 3.3 Delområde B må kun anvendes til grønne rekreative arealer i form af haver og offentlige anlæg, samt til vej — og stiforbindelser til arealerne ved Dammen.

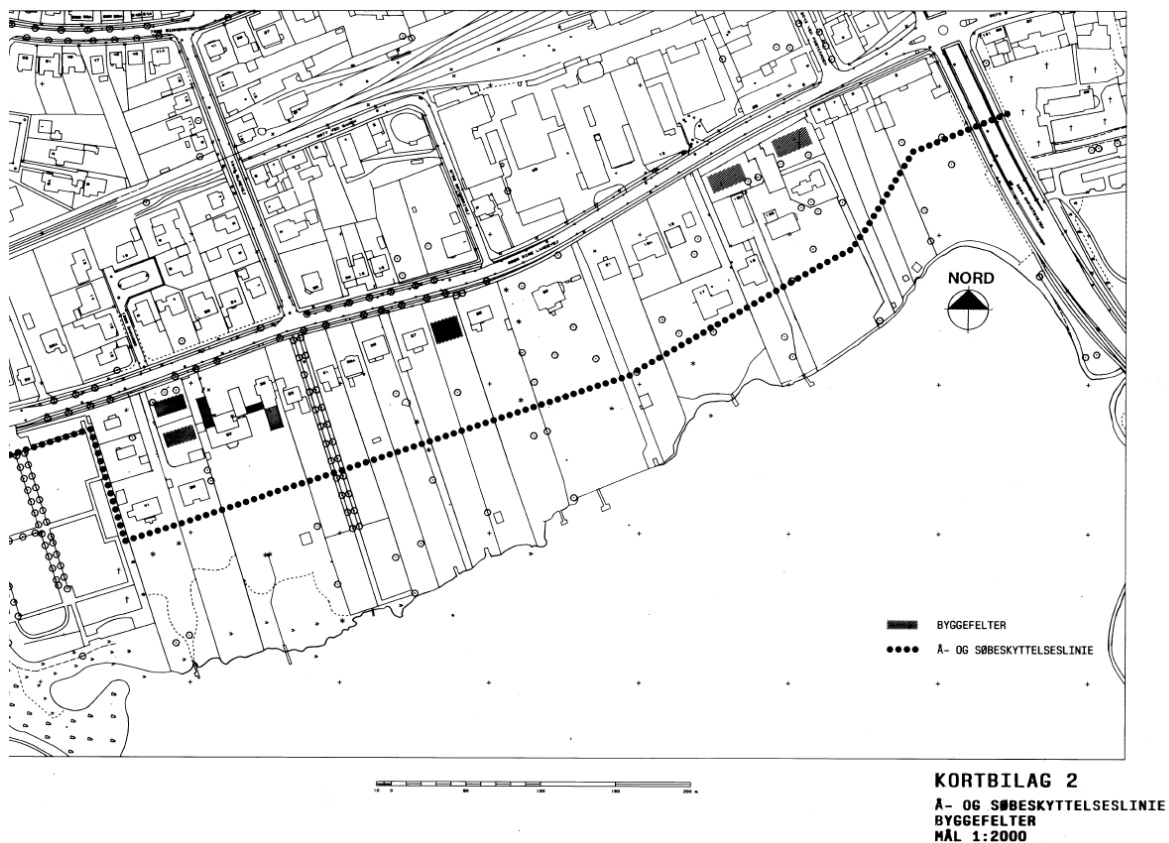
...

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for hver enkelt ejendom.
- 6.2 Ny bebyggelse kan opføres med 1 — 2 1/2 etage.
- 6.3 Ny bebyggelse langs vejnavn må kun opføres in — den for de på kortbilag 2 viste byggefelter langs vejnavn. Ny bebyggelse der skal opføres bagved bebyggelsen langs vejnavn, skal placeres umiddelbart nord for eller i forbindelse med å — og søbeskyttelseslinien.
- 6.4 Nyt byggeri langs vejnavn skal opføres med udgangspunkt i nabobebyggelsens facade linie og skal i øvrigt overholde gældende bestemmelser for afstand og højdegrænseplan m.v. i forhold til nabo.
- 6.5 Ny bebyggelse, der placeres imellem eksisterende bebyggelse og Dammen, må højdemæssigt og placeringsmæssigt ikke i væsentlig grad forringe udsigtsforholdene fra den eksisterende bebyggelse.
- 6.6 Afstanden fra naturligt eller reguleret terræn til skæring mellem ydervæg og tagflade må ved nybebyggelse ikke overstige 6,0 meter målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.7 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må ved nybebyggelse gives en højde, der overstiger 11,0 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet. *

*) Ny bebyggelse, der påføres på bagarealerne umiddelbart nord for søbeskyttelseslinien, må ikke have en højde der overstiger 8,5 m. over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

...



...

A købte ejendommen på matr.nr. x2 , Haderslev, beliggende
adresse 1 , 6100 Haderslev, med overtagelsesdagen 1. juni 1998.

I foråret 2018 blev A af Haderslev Stift gjort opmærksom på, at
stiftet påtænkte at opføre en tilbygning til den eksisterende nabobygning belig-
gende adresse 2 .

Haderslev kommune meddelte den 21. juni 2018 til stiftet tilladelse til opførelse
af tilbygningen i henhold til ansøgning af 16. maj 2018. Haderslev kommune
meddelte ligeledes den 21. juni 2019 dispensation fra lokalplan 12.44-2 vedrø-
rende byggefeltet, så tilbygningens placering overskred byggefeltets afstand
mod det østlige naboskel med 18 cm og 96 cm mod vest ind mod egen grund.
Det er ubestridt, at tilbygningen herefter blev opført i overensstemmelse med
de offentlige retlige regler.

Syn og skøn

Af skønserklæring af 25. marts 2019 udarbejdet af ejendomsmægler B
fremgår:

"...

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes studere projektmaterialet, herunder sagens bilag 4 sammenholdt med sagens bilag A, B og D, ligesom skønsmanden bedes foretage en besigtigelse af tilbygningen og sagsøgers ejendom.

Skønsmanden bedes på den baggrund oplyse, hvorvidt han er enig eller uenig i, at tilbygningen har en længde på ca. 11 meter og en højde af ca. 8 meter, herunder bedes det oplyst, om skønsmanden er enig i, at tilbygningen på sagsøgtens ejendom er opført 2,5 m fra skel til sagsøgers ejendom.

I fortsættelse heraf bedes skønsmanden vurdere:

- a) Hvorvidt bygningshøjden på tilbygningen på ca. 8 meter vil syne markant fra sagsøgers ejendom beliggende adresse 1, herunder hvorvidt indtrykket forstærkes ved, at adresse 2 er beliggende ca. 1 m højere end adresse 1.
- b) Hvorvidt tilbygningen vil give mulighed for uhindret indblik ned på terrassen og opholdsrum på sagsøgers ejendom beliggende adresse 1.
- c) Hvorvidt længden og højden på tilbygningen, herunder dennes afstand i forhold til skel mod adresse 1, vil medføre skygge på terrasse og i opholdsrum på ejendommen beliggende adresse 1 (sagsøgers ejendom).

Skønsmanden bedes således beskrive, hvorvidt og i hvilket omfang tilbygningen må antages at ville medføre gener og ulemper for den til enhver tid værende ejer af ejendommen beliggende adresse 1.

Svar på spørgsmål 1:**Ad a)**

Jeg har opmålt bygningens længde og højde samt afstand til skel og er kommet frem til følgende resultat:

Tilbygningens længde er 11 m

Tilbygningens højde fra terrasseniveau 7,9 m og fra jordniveau 9,0 m

Afstand fra tilbygningen til muren der danner skel mellem de 2 ejendomme er 4,40 m

Afstanden fra udhuset der er opført ved siden af tilbygningen til muren er 2,20 m

Det er dog ikke bevisligt om muren der danner skel mellem de 2 ejendommen står midt i skel. Muren i sig selv er ca. 0,20 m tyk og 2.1 m høj. Tilbygningens højde er markant i forhold til hvad der var forinden. Men forinden havde nr. 1 udsyn til den på nr. 2 bagvedliggende bygning som var lige så markant blot lå den i en længere afstand fra nr. 1. Dog noget

begrænset af træer og anden bevoksning, som lå imellem bygningerne og som ved opførelsen af tilbygningen blev fjernet.

Og indtrykket forstærkes af at der er niveauforskel på nr. Y¹ og nr. Y², hvor Y² ligger 1 – 1½ meter højere end nr. Y¹. Dette ses især ved højden på terrassen på nr. Y², som er ca. 1,1 – 1,2 m, hvorved tilbygningen kommer op i en højde af ca. 9 – 9½ m over haveniveau.

Ad b)

En stor del af terrasse på nr. Y¹ er overdækket, hvorfor der ikke kan ske indblik her. Men den øvrige del af terrassen, haven, en del af stuevindue, glasbånd under taget samt 2 gavlvinduer på 1 sal vil der være mulighed for uhindret indblik fra den nye tilbygning på nr. Y².

Ad c)

Da den nye tilbygning ligger vest for nr. Y¹ vil der ved en meget lavtstående sol opstå skyggeproblemer (se vedl. foto D og E) på nr. Y¹ på terrasse, have og lysindfald i en del af stuen, værelser på 1 sal og badeværelset, men kun sidst på eftermiddagen og lige inden solen går ned og jeg mener ikke at problemet er nævneværdigt, idet der inden tilbygningen blev opført i stedet var høje træer, som tillige var skyggedannende de samme steder!

Spørgsmål 2:

I fortsættelse af skønsmandens svar på spørgsmål 2 bedes skønsmanden anslå den kontante værdi af ejendommen beliggende adresse 1 , 6100 Haderslev:

a) Dags dato og uden kendskab til, at der på naboejendommen adresse 2 er opført en tilbygning.

b) Efter opførelsen af tilbygningen på adresse 2 , 6100 Haderslev.

Svar på spørgsmål 2:

Jeg har kun overfladisk besigtiget adresse 1 , 6100 Haderslev og vil antage at ejendommen

Ad a)

vil have en salgsværdi på kr. 4.200.000.

Ad b)

Vil have en salgsværdi på kr. 3.750.000

...

Spørgsmål 1A:

I forlængelse af besvarelsen af spørgsmål 1, litra b), bedes skønsmanden vurdere, hvorvidt der inden opførelsen af tilbygningen var indblik mellem sagsøgers ejendom beliggende adresse 1 og sagsøgte ejendomme beliggende adresse 2 og 3 ? I bekræftende fald bedes indblikket mellem ejendommene beskrevet.

Svar på spørgsmål IA:

Jeg har fået fortalt at der inden opførelsen af tilbygningen var nogle store træer i haven på nr. Y² som i forbindelse med tilbygningen er blevet fældet. Derfor og på grund af afstanden vurderer jeg at der ikke har været indblik fra nr. Y³ til nr. Y¹.

Inden tilbygningen har der fra nr. Y² været mindre indblik til de 2 gavlvinduer på nr. Y¹, hvoraf det ene er et matteret badeværelsesvindue. Et indblik der efter min opfattelse ikke har været væsentligt mærkbart.

Spørgsmål IB:

I forlængelse af besvarelsen af spørgsmål 1, litra b), bedes skønsmanden redegøre for, om det har betydning for skønsmandens besvarelse af spørgsmålet, at tilbygningen på adresse 2 som udgangspunkt kun vil blive brugt i almindelig kontortid (hverdage ca. kl. 08.00-16.00).

Svar på spørgsmål IB:

Ja, jeg har taget hensyn til at bygningen normalt ikke er bemandet efter kl. 16.00. Især i vinterperioden er det generende hvis der er lys i vinduerne når det er mørkt udenfor.

Spørgsmål IC:

Hvis skønsmanden i besvarelsen af spørgsmål 1, litra b), har vurderet, at tilbygningen giver mulighed for indblik ned på terrassen og opholdsrum på sagsøgers ejendom beliggende adresse 1, bedes skønsmanden vurdere, om indblikket kan afhjælpes ved f.eks. beplantning af træer eller levende hegn?

Svar på spørgsmål IC:

Jeg mener ikke at det er muligt at hindre indblikket ved beplantning af træer eller lign. idet beplantningen i givet fald skal være mere end 10 m højt og totalt tæt

Tillægsspørgsmål:

Sagsøgte har ved meddelelse af 26. september 2019 anmodet om at stille et tillægsspørgsmål til skønsmanden.

Spørgsmål ID

Skønsmanden bedes beskrive de generelle udsigtsforhold fra og indblikksforhold til sagsøgers ejendom i dag.

Skønsmanden bedes endvidere på grundlag af de foreliggende oplysninger beskrive de generelle udsigtsforhold fra og indblikksforhold til sagsøgers ejendom før opførelsen af tilbygningen på adresse 2 .

Skønsmanden bedes ligeledes vurdere, hvorfra og i hvilket omfang tilbygningen ikke påvirker sagsøgers udsigt, herunder fra hvilke af sagsøgers vinduer tilbygningen henholdsvis kan ses og ikke kan ses."

Svar på tillægsspørgsmål ID:

se vedl. fotos A – I)

Fra sagsøgers ejendom er der i dag udsigt til den nye tilbygning fra skydepartiet i tilbygningen til sagsøgers ejendom samt de 3 glasbånd der ligger lige under loftet i tilbygningen, fra de 2 stk. 2 fags vinduer i gavlen, hvoraf det ene er matteret i et badeværelse og det andet er klart glas i et værelse og fra 2 stk. sydvendte 4 fags vinduer i værelser på 1. sal. Resten af husets vinduer har ikke udsigt til tilbygningen. Fra terrassen er der væsentlig udsigt til tilbygningen, som virker kolossalt stort idet tilbygningen har 45 graders tagrejsning og fordi bygningens gulvniveau er hævet ca. 1½ meter over gulvniveauet i sagsøgers ejendom.

Fra sagsøges tilbygning er der fra samtlige vinduer mod sagsøgers ejendom indblik i større eller mindre grad til de 2 stk. 2 fags vinduer i gavlen, skråt indblik til de 2 stk. sydvendte 4 fags vinduer, delvis skydepartiet i tilbygningen samt de 3 glasbånd i tilbygningen. Herudover til sagsøgers terrasse mod vest og mod syd, som ikke er overdækket/lukket. Specielt er indblikket fra tagvindue nr. 1 (se vedl. foto K Bilag 11) stort idet der herfra kan ske indblik til det meste af sagsøgers terrasse, stue og værelser på 1. sal.

Fra tagvinduerne i tilbygningen bliver indblikket til terrasse og stue mindre fra vinduerne 2 – 3 – 4 – 5 – 6 samt de 2 nye tagvinduer i mellembygningen. Fra vinduerne i stueetagen i mellembygning og stueetagen i tilbygningen er der kun udsigt til de 2 gavlvinduer på 1. sal i sagsøgers ejendom.

De generelle udsigtsforhold fra og indblikksforhold til sagsøgers ejendom før opførelsen af tilbygningen på sagsøges ejendom:

Som jeg har fået fortalt samt kan se af noget af det billedmateriale der er i sagen (foto J Bilag 10) var der en del bevoksning af træer og buske i haven til nr. Y², som i store træk forhindrede udsigt til og indblik fra nr. Y³.

Fra altanen på nr. Y² var der et mindre indblik til sagsøgers terrasse og fra vindue i mellembygningens stueetage var der udsyn og indblik i sagsøgers 2 gavlvinduer på 1. sal.

Fra sagsøgers ejendom kan tilbygningen på nr. 92 ses fra følgende vinduer:
 2 vestvendte gavlvinduer på 1. sal
 2 sydvendte 4 fags vinduer på 1. sal
 Skydeparti i stuen i tilbygning
 3 glasbånd under loftet i stuen på tilbygning
 1 sydvendt terrassedør fra spisestuen, dog kun i mindre udstrækning.
 Tilbygningen kan ikke ses fra resten af sagsøgers vinduer.
 Det er hovedsageligt sagsøgers opholdsstue i tilbygningen, badeværelse på
 1. sal og 2 værelser på 1. sal som
 er generet af tilbygningen. Tilbygningen kan ikke ses fra resten af sagsøgers
 villa.
 ..."

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af sagsøgeren A og stiftskontorchef C
 . Skønsmanden, ejendomsmægler B er af-
 hjemlet.

A har forklaret, at han er overlæge med speciale i kardiologi, og han kom til Danmark i 1998, hvor han sammen med sin ægtefælle købte ejendommen beliggende adresse 1 i Haderslev. De var begge overlæger og har tre børn. De købte ejendommen, der er charmerende, velbeliggende i gåafstand til centrum med en storslået udsigt over Haderslev Dam og med parkliggende vegetation i haverne omkring. Ejendommen er beliggende i liebhaverkvarter med store flotte patriciervillaer. Deres hus er af passende størrelse for en almindelig familie. De lagde vægt på udsigten fra den arkitekttegnede ejendom. Den er bevaringsværdig med en fantastisk beliggenhed og uforstyrret haveareal. Ved købet blev de bistået af advokat, der stod for det juridiske. Det var deres første og eneste køb af ejendom. Ved købet af ejendommen gennemgik de ikke den i skødet anførte lokalplan tinglyst 3. december 1993. De havde slet ikke fokus herpå og blev ikke orienteret om mulige planer om byggeri på nabogrunden. I 2003 blev han eneejer af ejendommen i forbindelse med skilsmis- sen.

Han blev første gang opmærksom på lokalplanen, da stiftskontorchef C den 8. maj 2018 kom til ham for at forevise stiftets tegninger over et planlagt byggeri. Han fik oplyst, at stiftet var godt i gang med byggeansøgningen, der var under behandling hos kommunen, og han fik forevist skitserne. Byggeansøgningen blev godkendt af kommunen inden sommerferien. Han kontaktede ejendomsmægler Torben Strøm fra Home, der oplyste, at byggeriet hos naboen ville medføre et værditab på 1 mio. kr. på hans ejendom. Han henvendte sig herefter til advokat. Der blev holdt et møde mellem ham og stiftet den 30. maj 2018, hvor det blev drøftet, om stiftet skulle købe hans ejendom. Han var ikke i kontakt med kommunen, og stiftets byggeansøgning var ikke i

nabohøring. Han modtog brev af 30. juli 2018 fra stiftskontorchefen om, at byggeprojektet var godkendt af kommunen. Herefter blev tilbygningen hos stiftet opført. Billedet på bilag 1, ekstrakt side 193, er taget i 2018 fra terrassen på hans ejendom mod naboens have, hvor den nye tilbygning ligger i dag. Han har løftet kameraet op med sine arme, da han tog det. Billedet på ekstrakten side 194, bilag 11, er taget, efter at tilbygningen blev opført. Han har stået på en lille trappestige på 2. til 3. trin, da han tog billedet. Tidligere var han ikke generet af naboejendommen beliggende adresse 2, og der var tidligere udsigt til træer til begge sider. Biskoppens embedsbolig ligger adresse 3. Der var en parklignende have inden tilbygningen. Han var ikke tidligere generet af indblik fra naboejendommen. Vegetationen på stiftets grund var vokset op, og der var flere træer end ønskeligt, men en lille skov var dog at foretrække frem for den nye store tilbygning.

Den nye tilbygning fornemmes truende og dominerende. Han føler sig overvåget fra naboejendommen, selvom han måske ikke er det. Det skyldes bl.a. de 6 loftsvinduer i tagkonstruktionen. Han føler sig ikke længere tilpas ved at sidde på sin terrasse mod vest, der vender mod tilbygningen. Den del af ejendommen har mistet den væsentligste del af sin attraktion for ham.

Tilbygningen er en kontorbygning, der anvendes mellem kl. 8 og 16. Der er dog nogle gange personer i bygningen i weekenderne, ligesom der kan være personer om aftenen, hvorved lyset bliver tændt. Han har en oplevelse af, at der kan være nogen i vinduerne, der kigger over til ham. Bygningen bruges til en vis grad uden for almindelig kontortid.

De 6 vinduer i tagkonstruktionen påvirker hans brug af egen ejendom. Tilbygningen er i sig selv dominerende. Han har den samme fornemmelse, når han er i pejsestuen, der er i den lave tilbygning, der vender mod adresse 2. Han trækker derfor ofte sine gardiner for mod vest. Han bruger ikke længere terrassen og tilbygningen mod vest. Han havde tidligere solliggestole på terrassen, som han ikke længere ønsker at bruge. Han bor alene i huset og har ingen samlever eller hjemmeboende børn.

Han har to store flotte soveværelser på 1. salen. Inden 2018 brugte han soveværelset, der vendte mod stiftet, men efter tilbygningen har han følt behov for at flytte soveværelse, da vinduerne i gavlen vendte direkte mod stiftets tilbygning. Værelset, der vender mod stiftet, er ikke længere så anvendeligt på grund af indsyn. Badeværelset er også mere udsat, og selv om der er mattede ruder, passer han på med at få lukket vinduet, når han skal på toilettet.

Der er af skønsmanden anslået en værdiforringelse på 450.000 kr. som følge af stiftets tilbygning. Han har planer om at sælge ejendommen. Han har to døtre, der bor i København, og som ikke har nogen fremtid i Sønderjylland, ligesom

han har en søn i Norge. Han kan købe en toværelses lejlighed i Oslo for det beløb, han nu kan få for sin ejendom.

Billedet, ekstrakten side 193, bilag 10, er taget i 2018, nok efter den 8. maj 2018, men inden efteråret. Han opholder sig ikke længere i samme omfang i sin tilbygning. Billedet øverst til højre, ekstrakten side 147, er taget i den lave tilbygning, hvor vinduet vender mod syd. Her trækker han ikke for. På billede 3 til venstre ses vinduet i den lave tilbygning, vendende mod vejnavn . Til venstre i billedet ses vinduet, der vender mod stiftets tilbygning, hvor han trækker for.

Ekstrakten side 172 ses glasbånd, der ligger lige under sternen. Vinduerne er 30 – 40 cm i højden. Når han sidder i sin stol i pejsestuen, kan han kigge lige op på stiftets tilbygning. Hvis der er folk i kontortilbygningen om aftenen, kan han se lysene i vinduerne. Pejsestuen i hans lave tilbygning er hans primære opholdsstue. På billedet, ekstrakten side 184, ses hans udsigt fra vinduet i pejsestuen mod stiftet. Billedet er taget af skønsmanden, der står lige ved vinduet.

C har forklaret, at han siden den 1. september 2003 har været stiftskontorchef. Han har løbende gennem årene talt med A , bl.a. om forlængelse af muren mellem de to ejendomme. Stiftet blev etableret i 1922. Bispegården, der er beliggende adresse 3 , blev etableret i 1924. Gennem tiden har stiftets opgaver udviklet sig, og der er kommet flere medarbejdere. Der blev lavet en tilbygning til nr. 3 i 1987. I 1989 købte stiftet naboejendommen beliggende adresse 2 . Stiftsrådet voksede, og der var 14 personer plus administrativt personale, der skulle deltage i møderne. I ejendommen beliggende adresse 2 var der et mødelokale i den gamle pejsestue, ligesom man brugte det oprindelige køkken. Opholdsstuen mod syd blev brugt som frokoststue, og værelserne blev brugt til kontor. Der kom flere medarbejdere, og der var behov for flere kontorpladser. Fra 2015 til 2017 påbegyndte de planlægningen af en tilbygning. I december 2017 fik stiftet midler fra anlægspuljen i Kirkeministeriet, således at de fik bevilliget 6 mio. kr. inklusive moms til tilbygningen. Herefter gik de i gang med byggeprojektet og fik udarbejdet tegninger i marts 2018, der blev udført af arkitektfirmaet Linjen. Han foreviste tegningerne for A i maj 2018. Det var arkitektfirmaet, der stod for indsendelse af byggeansøgning til kommunen, og de har haft korrespondancen med kommunen. Byggeansøgningen blev indsendt den 16. maj 2018. Inden byggetilladelsen blev givet, havde kommunen tre spørgsmål, herunder et om lokalplanens § 6.6, om at skæringen mellem ydervæg og tagflade ikke måtte overstige 6,0 m, hvilket den ikke gjorde, da skæringen i tilbygningen alene var 5,9 m. Der var et spørgsmål om bebyggelsesprocenten, der maksimalt måtte udgøre 25 %, men bebyggelsesprocenten var alene 3,9 %. Der var ligeledes spørgsmål til byggefeltet, der var overskredet 8,2 cm mod adresse 1 og 96 cm mod stiftets ejendom adresse 3 . Kommunen gav byggetilladel-

sen med dispensation for overskridelsen af byggefelterne. A var ikke begejstret for tilbygningen, og stiftet ændrede i tegningerne, således at stiftet, af hensyn til A, undlod et vindue mod øst i mødesalen. De havde ligeledes overvejet glasbånd i mødesalen vendende ud mod adresse 1, men det undlod de ligeledes af hensyn til A. Det var tilstrækkeligt med vinduer mod Dammen og bispeboligen. Der var herefter ikke andre vinduer mod adresse 1, ud over vinduet i entreen, der går fra gulv til loft. Der blev endvidere sat to tagvinduer i mellembygningen. De 6 tagvinduer i tilbygningen og de to tagvinduer i mellembygningen vender mod A ejendom.

Inden opførelsen af tilbygningen blev den eksisterende bygning på adresse 2 anvendt til stiftskontor. Vinduerne i mødelokalet vendte mod A ejendom adresse 1, ligesom vinduerne i køkkenet vendte mod adresse 1. Fra køkkenets vinduer kiggede man over på adresse 1's gavlvinduer. Håndvasken er lige ved køkkenvinduet, og i dag anvendes det gamle køkken som depotrum og er ikke længere et væsentligt rum i bygningen. På den eksisterende ejendom var der en fransk altan, ekstrakten side 172, hvor man kunne se ind på ejendommen adresse 1.

Bispegården beliggende adresse 3 ses i ekstrakten side 168 set fra A ejendom. Bispens kontor har vinduet længst mod Dammen, bispesekretæren har kontor i vindue to og tre, og der er postrum i vindue fire. Bygningen er 11 m høj. Anden etage indeholder privat bolig. Før kunne de se ind til hinanden. Der er et fredet grantræ i haven. Ved siden af dette var et buskads, der er fjernet i forbindelse med opførelse af tilbygningen. Buskadset var løvfældende, og om vinteren kunne man se fra bispegården til A ejendom. De har ikke tænkt på at kigge derover, men det kunne lade sig gøre.

Skønsmanden har i sin erklæring vurderet, at der er et indblik fra den nye tilbygning mod A ejendom, specielt fra tagvindue nr. 1. Det overrasker ham, for når de står i kontoret, er der skråvægge, der gør, at man skal være mindst en meter fra vinduet. Derfor ser man ikke ned på A terrasse, men derimod på stern og tag. Billedet, ekstrakten side 174, er taget fra tagvindue nr. 1, længst mod Dammen, og når man stiller sig helt hen til glasset og drejer kameraet mod A ejendom, kan man se kvist og tag på hans ejendom. Billedet, ekstrakten side 175, er taget en meter fra vinduet, og her rammer han selv mod skråvæggen med sit hoved. Det er derfor ikke naturligt, at man stiller sig tættere på vinduet. Lokalet er et kontor, hvor man naturligt gør brug af midten af lokalet, og derfor er man 1 – 2 m fra vinduet uden for skråvæggen.

Han forstår godt A subjektive oplevelse af at føle sig overvåget, men i stiftets daglige brug er der ingen, der kigger ud af vinduerne. Der er ikke

indkig til A terrasse eller pejsestue. Der er et vindue i entreen, som er en gennemgangsentre, hvor man ikke opholder sig. Fra det vindue kigger man ind i en mur og ikke ind i A vinduer.

Stiftet har udnyttet byggefeltet i lokalplanen, der vender mod A ejendom. Der er andre byggefelter på ejendommen beliggende adresse 2 og 3 . Det smalle byggefelt er anvendt til en pavillonlignende overdækning med en flisegang, således at man kan gå fra nr. 2 til nr. 3 under overdækning. Det uudnyttede byggefelt ved bispegården ligger op til køkkenet i biskoppens private embedsbolig. Såfremt dette byggefelt udnyttes til kontor, vil det give tre ikke sammenhængende kontorer. Valget af byggefelt har handlet om funktioneliteten af kontorbygningerne. De har overvejet at lave en tilbygning ved bispeboligen, men det afviste de, da det ville give en uhensigtsmæssig udnyttelse af den samlede kontormasse, og det ville give en kontormæssig dårligere løsning. De har ligeledes overvejet at købe A ejendom, der kostede 4,5 mio. kr. og ombygge den for 2 mio. kr. Dette ville blive en dårligere løsning, da der er niveauforskel mellem adresse 1 og 2 . Tilbygningen kostede 6 mio. kr. inklusive moms og gav den bedste udnyttelse af kontorerne. De har taget hensyn til A ved at udelade vinduer i tilbygningen.

B har som skønsmand forklaret, at han kan vedstå indholdet af sin skønserklæring af 25. marts 2019. Han har arbejdet som ejendomsmægler i 31 år primært i Aabenraa og omegn, Haderslev, Sønderborg og Tønder.

Ejendommen adresse 1 , Haderslev, ligger i et af de bedre områder i Haderslev. Der ligger en række store, gamle bygninger langs vejen med grunde ned mod søen. Det er godt og eftertragtet område, men der er ikke tale om liebhaveri. Der er mange store ejendomme, der ligger meget tæt og derfor kan være generet af hinanden. Mange af ejendommene er alt for store som enfamiliehuse, i modsætning til adresse 1 . Der er tale om patricierlignende ejendomme såvel i nr. 1 som nr. 2 . Han har i besvarelsen af spørgsmål 1 anført, at tilbygningens højde er markant i forhold til tidligere. Indtrykket forstærkes af niveauforskellen mellem de to grunde. Tilbygningens højde er markant, da der er ca. 10 m fra jordniveau på nabogrunden til toppen af tilbygningen. Ejendommen virker bombastisk, når man kigger på den fra adresse 1 . Det gælder ikke mindst, når den tidligere nærmeste ejendom var bispeboligen i nr. 3 . Indblikket fra nr. 2 til nr. 1 er blevet værre efter tilbygningen. Tilbygningen ligger væsentligt tættere på nr. 1 end nr. 3 . Jo tættere bygningen ligger på, des klarere indblik får man. Fotoet, ekstrakten side 184, er taget fra vinduet i pejsestuen i tilbygningen i adresse 1 , kiggende mod den nye tilbygning i nr. 2 . Nogle købere ville lægge vægt på, at der er 6 tagvinduer på 1. salen vendende mod ejendommen. Det er ikke alle, der vil lægge vægt på det. Nogle købere ville føle det, som om de bliver overvåget. Muligheden for indkig kan gøre, at man tror, at naboen kigger ind hele tiden, selv om de måske ikke

gør. Tilbygningen i nr. γ^1 er en opholdsstue/pejsestue, hvor man opholder sig, idet der er tale om et primært rum.

Der er potentielle indbliksgener som følge af tilbygningen. Det er svært at sætte et beløb på værditabet. Nogle købere vil springe ejendommen over som følge af indbliksgenerne. Jo flere købere, der er til en ejendom, des lettere er det at holde fast i prisen som sælger.

Han har anslået prisforskellen til 450.000 kr. De primære momenter, han har lagt vægt på, er, at der er tale om en kolossal tilbygning lige ved siden af ejendommen. Tilbygningen hæmmer udsigten fra nr. γ^1 . Det kan føles ubehageligt med muligheden for begloelse. Tilbygningen er tæt på, og den føles massiv. Tilbygningens nærhed og højde har betydning, og den virker mere kolossal af at være så tæt på og så høj. Tilbygningen på adresse 2 har en terrasse, der vender mod Dammen. Grunden falder i niveau fra vejnavn mod Dammen. Man har bibeholdt niveauet i den eksisterende bygning, således at der er niveauforskel på 1,20 - 1,50 m fra jordniveau til terrasseniveau i tilbygningen mod syd. Terrassen i nr. γ^1 er i jordniveau. Det gør tilbygningen mere markant, at den ikke er holdt i jordniveau/terræn på grunden. Billedet, ekstrakten side 135, er taget fra gavlvinduet på 1. salen i værelset, der vender mod adresse 2. Indbliksgenerne fra nr. γ^2 er blevet værre efter opførelsen af tilbygningen. Der er indblik til gavlvinduerne fra de 6 tagvinduer. På ekstrakten side 186 ses udsigten fra kvisten med 3-fagsvinduer i det sydvestvendte værelse. Billedet er taget ved vinduet med kameraet vendende skråt hen mod tilbygningen. Han stod ganske almindeligt ved vinduet, da han tog billedet. På ekstrakten side 187 ses de to gavlvinduer. På ekstrakten side 188 ses skyggevirkningen fra nr. γ^2 mod nr. γ^1 , hvor billedet er taget den 29. oktober 2019 kl. 17.06. Det samme ses på billedet, ekstrakten side 189. Skyggevirkningen er ikke nævneværdig. På ekstrakten side 191 ses udsigten fra entrévinduet i stueplan i nr. γ^2 mod nr. γ^1 . Der er indbliksgener mod værelse og badeværelse på 1. salen i nr. γ^1 . Billederne er taget af A. Billederne, ekstrakten side 193 og 194, har ikke haft betydning for hans skøn. Han har valgt at give tagvinduerne numre for at illustrere hans besvarelse i skønserklæringen. Han har vurderet generne ved tilbygningen til en kapitaliseret værdi på 450.000 kr. Der er ingen facitliste, og der er altid en usikkerhed ved en vurdering af en ejendom. Han har for en sikkerheds skyld og som en kvalitetssikring kontaktet en lokal ejendomsmægler i Haderslev, D, EDC, for at sparre, og de var rimeligt enige om vurderingen.

På ekstrakten side 185 ses stiftets tilbygning fra gavlvinduet i nr. γ^1 . Der har også været indblik fra vinduerne i bispeboligen til nr. γ^1 førhen, men tilbygningen har givet yderligere indbliksgener. Han har fået oplyst, at der er en del træer, der er fjernet i forbindelse med opførelse af tilbygningen. Han har overvejet, hvilke indbliksgener, der har været fra nr. γ^3 førhen, men afstanden mellem

ejendommene har været rimelig stor. Han husker ikke, om der var tagvinduer i den eksisterende bygning på adresse 2 inden tilbygningen. På ekstrakten side 173 ses, at vinduerne i den eksisterende bygning i nr. 1² ligger en del forskudt i forhold til ejendommen i nr. 1¹. Der var vist ikke tagvinduer i mellembygningen tidligere, der ses i ekstrakten side 185. Da han tog billedet, ekstrakten side 190, stod han meget tæt på vinduet. I overetagen i den nye tilbygning er der tre kontorer med i alt 6 tagvinduer. Der er lavet kraftige lysninger, så man ikke kommer helt hen til vinduesglasset. Ved ovenlysvinduet nr. 1, 2, 3 og 4 er det muligt at gå helt hen til vinduet og kigge ud. Han kan ikke forestille sig, at personer på kontoret kigger ud af vinduet, når de arbejder på kontoret. Når man befinder sig i ejendommen adresse 1 og kigger mod syd, er der en flot have og udsigt mod Dammen. Han mener ikke, at man kan se tilbygningen, når man retter blikket fra ejendommen i nr. 1¹ mod haven og Dammen og haven. Der er ikke problemer med udsigten, når man kigger mod syd.

Parternes synspunkter

A har til støtte for den nedlagte påstand gjort følgende gældende:

" ...

Det må anses for dokumenteret, at opførelsen af tilbygningen på sagsøgtes ejendom påfører sagsøgers ejendom varige naboulempen, der overskrider den naboretlige tålegrænse, indebærende at sagsøger har krav på erstatning svarende til værditabet af sagsøgers ejendom ved opførelsen af tilbygningen på sagsøgers ejendom, kr. 450.000, som vurderet af den af retten udmeldte skønsmand, se herved sagens bilag 12.

Sagsøger henviser til, at det ved syn og skøn må anses for dokumenteret, at den på sagsøgtes ejendom opførte tilbygning har en højde og fremtræder markant i forhold til, hvad der var, forinden tilbygningen blev opført, ligesom det af skønserklæringen (sagens bilag 12) fremgår, at indtrykket forstærkes af niveauforskellen mellem sagsøgers og sagsøgtes ejendom.

Tilbygningen har en længde på 11 m og en højde fra terrasseniveau på 7,9 m og fra jordniveau 9,0 m, idet niveauforskellen mellem ejendommene yderligere bevirker, at tilbygningen kommer op i en højde af ca. 9-9,5 m over haveniveau (sagsøgers ejendom).

Der henvises til sagens bilag 12, svar på spørgsmål 1.

Skønsmanden bekræfter ydermere i svaret på spørgsmål 1, litra b), at genevirkningerne, herunder indbliksgener, er knyttet til en del af terrassen, haven, en del af stuevindue, glasbånd under taget samt to gavlvinduer på 1. sal, hvor der fra tilbygningen er mulighed for uhindret indblik ind på sagsøgers ejendom.

Ydermere bekræfter skønsmanden som svar på spørgsmål 1, litra c), at der består genevirkninger i form af skyggeproblemer, dog bemærker skønsmanden, at han ikke vurderer dette problem til at være nævneværdigt.

De samlede genevirkninger prissættes af skønsmanden til kr. 450.000, idet skønsmanden i svar på spørgsmål 2 vurderer, at generne har en negativ indvirkning på sagsøgers ejendoms pris i handel og vandel med kr. 450.000, hvilket hverken absolut eller relativt set er et uvæsentligt beløb, men tværtimod er en væsentlig indvirkning på ejendommens pris i handel og vandel set i forhold til forholdene, som de var, før sagsøgte lod opføre tilbygning i nær tilknytning til sagsøgers ejendom.

Det gøres i øvrigt gældende, at sagsøgers adgang til efter naboretlige regler at kræve erstatning for det værditab, sagsøger lider som følge af tilbygnings opførelse, ikke er afskåret, alene som følge af at gældende lokalplan for området (fremlagt som sagens bilag 2) ikke udelukkede opførelsen af en tilbygning på sagsøgte ejendom, herunder gøres det gældende, at naboretten ikke bygger på en bindende tidsprioritet om først i tid, bedst i ret.

Haderslev Stift har til støtte for sin påstand gjort følgende gældende:

"...

3.1 Overordnede anbringender

Efter dansk rets almindelige regler ydes der erstatning for værditab som følge af eventuelle varige naboulempen, i det omfang ulemperne *overstiger*, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den samfundsmæssige udvikling i det pågældende område. Hvis ulemperne ikke overskrider den naboretlige tålegrænse, ydes der ikke erstatning.

Hvad en nabo må tåle beror på en konkret rimelighedsvurdering af ulemperens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed samt områdets karakter. Ved vurderingen må der tillige tages hensyn til den offentligretlige regulering af det forhold, som har forvoldt ulemperne.

Der kan fra nyere retspraksis f.eks. henvises til MAD 2008, side 1930 Ø, UfR 2009, side 2680 H, MAD 2016, side 86 V og UfR 2018, side 1441 H.

Det er sagsøger, der har bevisbyrden for, at den naboretlige tålegrænse er overskredet, og for at de øvrige betingelser for at pålægge Stiftet et erstatningsansvar er opfyldt. Denne bevisbyrde har sagsøger ikke løftet.

Det gøres derimod gældende, at den naboretlige tålegrænse for så vidt angår eventuelle gener og ulemper for sagsøger, herunder lys- og skyggegener, ikke er blevet overskredet ved opførelsen af tilbygningen. Tilbygning-

gen giver ikke anledning til sådanne gener eller ulemper for sagsøger, at grænsen for, hvad sagsøger må tåle uden erstatning, er overskredet.

Stiftet har derfor ikke nogen erstatningspligt for en eventuel værdiforringelse af sagsøgers ejendom, som måtte kunne henføres til tilbygningens opførelse.

Til støtte herfor bemærkes, at det allerede ved udlæg af et byggefelt på ejendommen i lokalplan nr. 12-44-2 (bilag 2) er forudsat, at der kan opføres en tilbygning med den placering, som nu er sket. Tilbygningen overholder desuden højde- og afstandskravene i lokalplanens § 6 (bilag B), ligesom Haderslev Kommune har meddelt dispensation til overskridelse af byggefeltet med 18 cm ind mod naboskel til øst, hvis der måtte være tale om en sådan overskridelse (bilag F).

Stiftet har således opført en tilbygning helt i overensstemmelse med den lokalplan, der er gældende for området. Tilbygningen er desuden opført i samme stil og højde, som det eksisterende stiftskontor.

Det bemærkes desuden for så vidt angår områdets karakter, som også skal indgå i vurderingen af, hvorvidt den naboretlige tålegrænse er overskredet, at stiftskontoret med den opførte tilbygning ikke størrelsesmæssigt adskiller sig fra andre ejendomme i området, jf. bilag G og bilag H.

3.2 Anbringender vedrørende skønserklæring af 21. november 2019

3.2.1 Generelt vedrørende skønserklæringen

Det gøres gældende, at skønsmændens vurderinger i skønserklæring af 21. november 2019 (bilag 12) heller ikke giver grundlag for at antage, at tilbygningen giver anledning til sådanne gener eller ulemper for sagsøger, at den naboretlige tålegrænse er overskredet.

Skønsmændene har f.eks. vurderet, at sagsøgers ejendom allerede inden opførelsen af tilbygningen havde udsyn til Stiftets ejendom blot i en længere afstand. Skønsmændene har desuden vurderet, at tilbygningen kun i ganske få tilfælde kan give skyggeproblemer på sagsøgers ejendom, hvilket skønsmændene vurderer som et "ikke nævneværdigt" problem, idet der, inden tilbygningen blev opført, i stedet var høje træer, som var skyggedannende samme steder.

3.2.2 Vedrørende sagsøgers udsigt til Stiftets tilbygning

Skønsmændene har i besvarelsen af tillægsspørgsmål ID vurderet, at det hovedsageligt er sagsøgers udsigt fra opholdsstuen i (sagsøgers) tilbygning, badeværelset på 1. sal og to værelser på 1. sal, som er berørt af Stiftets tilbygning. Skønsmændene anfører samtidig, at Stiftets tilbygning ikke kan ses fra resten af sagsøgers villa.

Det gøres gældende, at flertallet af de vinduer, som skønsmanden har indtaget i sin vurdering af sagsøgers udsigt til Stiftets tilbygning, jf. besvarelsen af tillægsspørgsmål ID, kun i meget begrænset omfang påvirker sagsøgers generelle udsigtsforhold ved et "almindeligt" kig ud ad vinduerne.

Det bemærkes hertil, at sagsøgers udsigt til egen have og til søen beliggende syd for sagsøgers have slet ikke er berørt som følge af opførelsen af tilbygningen.

3.2.3 Vedrørende Stiftets indblik til sagsøgers ejendom

For så vidt angår Stiftets indblik til sagsøgers ejendom bemærkes indledningsvis, at Stiftet også forud for opførelsen af tilbygningen har haft indblik til sagsøgers ejendom dels fra ejendommen beliggende adresse 3, dels fra den oprindelige ejendom (uden tilbygning) beliggende adresse 2. Stiftets indblik til henholdsvis sagsøgers have og til vinduerne i gavlen på sagsøgers ejendom har derfor ikke i videre omfang ændret sig ved opførelsen af tilbygningen.

Skønsmanden har i besvarelsen af tillægsspørgsmål ID beskrevet, at der fra samtlige vinduer i Stiftets tilbygning er indblik mod sagsøgers ejendom i større eller mindre grad¹. Skønsmanden har i den forbindelse bl.a. anført, at indblikket er "*specielt stort fra tagvindue nr. 1 i stiftets tilbygning*" (bilag 12, foto G smh. med foto K).

Det gøres hertil gældende, at foto G – og derved en del af forudsætningen for skønsmandens besvarelse af tillægsspørgsmål ID – ikke giver et retvisende billede af udsigten fra tagvinduerne i Stiftets tilbygning.

Til støtte for dette synspunkt har Stiftet fremlagt bilag I, som er Stiftets egne fotos taget fra tilbygningens 1. sal ved tagvindue 1. De tre fotos fremlagt som bilag I viser, at der alene er et vist indblik til sagsøgers ejendom, hvis beskueren står helt oppe ved tagvinduet, og der vil brugerne af kontoret i Stiftets tilbygning næppe opholde sig.

Det bemærkes desuden, at der i tilbygningens stueetage alene er isat ét vindue mod sagsøgers ejendom, og at dette vindue er placeret i tilbygningens foyer.

3.3 Anbringender vedrørende den subsidiære påstand

Til støtte for den nedlagte subsidiære påstand gøres det gældende, at i det omfang retten måtte finde, at den naboretlige tålegrænse er overskredet, kan der alene tilkendes erstatning for det værditab, der overstiger tålegrænsen.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Sagen angår krav om erstatning på naboretligt grundlag. Efter almindelige naboretlige regler kan der pålægges erstatning, i det omfang ulemperne overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den samfundsmæssige udvikling på det pågældende område.

Hvad en nabo må tåle beror på en konkret rimelighedsvurdering af ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed samt områdets karakter. Ved denne vurdering må der tillige tages hensyn til lokalplaner og den offentligretlige regulering, herunder bl.a. krav om minimumsafstand til naboer, hensyntagen til indblik- og udsigtsgener og til skyggevirksomhed.

Retten lægger til grund, at tilbygningen er opført i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området og lovgivningens krav herom, ligesom Haderslev kommune har givet dispensation til overskridelse af byggefeltets afstand med 18 cm mod det østlige naboskel og 96 cm mod vest ind mod egen grund.

Spørgsmålet er herefter om ^A ud fra områdets karakter og præg, lokalplaner og den samfundsmæssige udvikling kunne påregne, at der blev opført en tilbygning til stiftets eksisterende ejendom beliggende ^{adresse 2}

Stiftets kontortilbygning overholder de offentligretlige afstandskrav, og tilbygningen adskiller sig ikke størrelsesmæssigt fra andre ejendomme i kvarteret. Tilbygningens udformning adskiller sig desuden ikke fra udformningen af den eksisterende bygning eller de andre ejendomme langs ^{vejnavn}, der er beskrevet som store patricierlignende villaer med en karakteristisk bebyggelsesform på grunde med nogenlunde samme størrelsesorden, der strækker fra ^{vejnavn} mod Dammen.

Tilbygningen med 1 ½ etager har en længde på 11 m, afstanden mellem de to ejendomme er 4,4 m, og tilbygningens højde fra tilbygningens terrasseniveau er 7,9 m og fra jordniveau 9 m, idet niveauforskellen mellem ejendommene bevirker, at tilbygningen er i en højde af 9- 9 ½ m over haveniveauet i ^A ejendom beliggende ^{adresse 1}.

Skønsmand ^B har beskrevet tilbygningens højde som markant, da niveauforskellen mellem ejendommene bevirker, at der er ca. 10 m fra jordniveau på nr. 1 til toppen af tilbygningen, og den virker markant og bom-

bastisk, når man kigger på den fra nr. γ^1 . Indblikket fra nr. γ^2 til nr. γ^1 er blevet værre efter opførelsen af tilbygningen, der ligger væsentligt tættere på nr. γ^1 end bispeboligen i nr. γ^3 .

Skønsmanden har vurderet, at der er potentielle indbliksgener fra nr. γ^2 til nr. γ^1 . Indbliksgenerne er hovedsageligt i ^A opholdsstue / pejsestue i den lave tilbygning, badeværelset på 1. salen og 2 værelser på 1. salen i nr. γ^1 , og tilbygningen i nr. γ^2 kan ikke ses fra resten af ^A ejendom.

Skønsmanden har vurderet prisforskellen i salgsprisen efter opførelsen af tilbygningen til 450.000 kr. Ved skønnet har han lagt vægt på, at tilbygningen hæmmer udsigten fra nr. γ^1 mod nabogrunden, muligheden for overbegloelse, at tilbygningens højde og nærhed gør, at den virker kolossal fra nr. γ^1 , og at tilbygningen er mere markant, når den ikke er opført i jordniveau/terræn på grunden. Skyggevirkningen af tilbygningen mod nr. γ^1 er ikke nævneværdig, idet der, inden tilbygningen blev opført, var høje træer, som var skyggedannende samme steder. Skønsmanden har vurderet, at det ikke er muligt at se tilbygningen, når man kigger mod syd fra ^A ejendom, hvor man har udsigten over haven og Dammen.

Allerede ved lokalplanen 12.44-2 af 26. maj 1992 for boligområdet mellem ^{vejn} og Dammen blev der udlagt et byggefelt, således at det var forudsat, at der kunne opføres en tilbygning på matr.nr. $\times^1$, Haderslev, beliggende ^{avn} adresse 2, med den placering, som tilbygningen har fået.

Ud fra en samlet vurdering af lokalplanens indhold, det udlagte byggefelt, kvarterets karakter og præg, finder retten, at det ikke har været upåregneligt for ^A, at der på stiftets ejendom matr.nr. $\times^1$, Haderslev, blev opført en tilbygning i den størrelsesorden og dimensionering og med den placering. Tilbygningen adskiller sig ikke fra andre ejendomme i området, og selv om tilbygningen virker markant og medfører indbliksgener og visuelle gener, er det efter bevisførelsen ikke af ^A godtgjort, at generne ved tilbygningen overskrider den naboretlige tålegrænse.

Retten tager herefter frifindelsespåstanden til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald samt at der har været foretaget syn og skøn, fastsat til dækning af advokatudgift med 80.000 kr. inklusive moms. ^A skal endeligt betale skønsomkostningerne. Haderslev Stift er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, Haderslev Stift, frifindes.

Sagsøgeren, A , skal til Haderslev Stift betale sagsomkostninger med 80.000 kr.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.