

## 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 vedtagne 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.

---



# RETEN I SØNDERBORG DOM

afsagt den 14. juli 2021

---

Sag BS-29105/2020-SON

KN  
(advokat Sebastian Ekholm Scheffmann)

og

JN  
(advokat Sebastian Ekholm Scheffmann)

mod

Teknikum A/S  
(advokat Jacob Fabritius de Tengnagel)

Denne afgørelse er truffet af dommer Susanne Beier Lorenzen.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der anlagt den 20. juli 2020, drejer sig om, hvorvidt investeringselskabet Teknikum A/S på grundlag af naboretlige regler skal betale erstatning til KN og JN, der bor på matr.nr. ... Sønderborg, Sønderborg, beliggende Blegen ..., 6400 Sønderborg, som følge af opførelsen af et ejendomskompleks med 4 punkthuse med 4 - 5 etager, i alt 44 lejligheder, beliggende på naboejendommen matr.nr. ... Sønderborg, Sønderborg, der ligger umiddelbart vest for Blegen ....

Sagsøgeren, KN og JN, har fremsat påstand om, at sagsøgte, Teknikum A/S, til KN og JN skal betale

350.000,00 kr. med tillæg af procesrente af 240.000 fra den 20. juli 2020 og af 350.000,00 kr. fra den 21. maj 2021.

Sagsøgte, Teknikum A/S, har fremsat påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

### **Oplysningerne i sagen**

Ejendommen beliggende Blegen ..., Sønderborg, blev udstykket i 1933 og opført i 1936.

Fra 1920'erne drev firmaet Møller og Co. tekstilfabrikation fra naboejendommen, der i løbet af 1920'erne og 1930'erne løbende blev udvidet og bebygget med fabriksbygninger op til 4 etagers højde med kælder, og der skete også senere udvidelser.

I 1963 rykkede Sønderborg Teknikum ind i de tidligere fabriksbygninger, der herefter blev anvendt til uddannelse af teknikumingeniører.

I 1982 blev vedtaget en lokalplan for området med henblik på udvidelse af Sønderborg Teknikum, hvor bebyggelsesprocenten blev forøget fra 50% til 90%, der dog ikke blev gennemført.

KN og JN købte i 1986 ejendommen Blegen ..., der var nabo til Sønderborg Teknikum.

Uddannelsen af ingeniører fra ejendommen sluttede den 1. januar 1997, hvorefter naboejendommen, der var i statens eje, blev anvendt til forskellige formål, herunder lejede Sønderborg Kommune lokalerne til forvaltning og jobcenter.

Den 3. august 2006 vedtog Sønderborg Kommune ny lokalplan 2005-2017, hvor rammerne for naboejendommen blev ændret til en bebyggelsesprocent på 100%, en bebyggeshøjde på maks. 5 etager og med en maks. højde på 20 meter.

Efter kommunesammenlægningen i 2007 lejede Sønderborg Kommune sig stadig ind i bygningerne på naboejendommen, indtil 2013, hvorefter bygningerne stod tomme.

Den 7. november 2014 indgik investeringsselskabet Teknikum A/S betinget købsaftale med Staten om køb af naboejendommen med henblik på nedrivning

af de eksisterende bygninger og opførelse af ny bebyggelse med beboelseslejligheder.

I slutningen af 2014 ansøgte Teknikum A/S Sønderborg Kommune om tilladelse til nedrivning af bygningerne på naboejendommen. Da nogle af bygningerne var registreret som bevaringsværdige, skulle der foretages høring i henhold til bygningsfredningsloven, hvilken Sønderborg Kommune gennemførte primo 2015.

Den 17. februar 2015 meddelte teknik og miljøudvalget tilladelse til nedrivning, dog med vilkår om, at bygningerne ikke måtte nedrives, før der forelå et godkendt byggeprojekt for grunden.

Teknikum A/S projekterede nyt byggeri for naboejendommen med opførelse af 3 punkthuse med 54 beboelseslejligheder på henholdsvis 6, 7 og 8 etager, og med bygningshøjder på 19 - 25 meter, og hvor nybyggeriet ville blive på 8.400 m<sup>2</sup> etagemeter.

Sønderborg Kommune udarbejdede en intern miljøscreening af projektet, hvoraf blandt andet fremgår:

"...

Strategi:

Der bør arbejdes med den konkrete udformning af punkthusene for at begrænse indblik til – og skygger hos naboer samt informere til naboer om projektet.

..."

Af en by-arkitekttonisk vurdering af 28. maj 2015 indhentet af Sønderborg Komune vedrørende det første byggeprojekt fremgår følgende:

"...

Samlet set vurderer Planafdelingen, at realisering af det foreliggende projekt med 3 punkthuse i 6 til 8 etager på Teknikum-grunden får **væsentlige negative virkninger på bymiljøet**. Projektet adskiller de eksisterende boligområder yderligere, og lukker sig mod den omkringliggende by. Bygningernes skala er overdimensioneret, og fremstår fremmed på det konkrete sted. Projektet giver flere gener både med hensyn til skygger og indblik fra de nye huse. Projektet tilfører ikke bymæssige kvaliteter til hverken eget område eller til de nærmeste naboer ved Blegen og langs Batterivej - heller ikke til Sønderborgs bykerne som helhed. Detaljeringsgraden af byggeriet er begrænset, og punkthusene tilfører ikke området arkitektoniske kvaliteter.

På baggrund af fire negative bedømmelser ud af fem mulige kan Planafdelingen

**ikke anbefale godkendelse** af det foreliggende 6 til 8 etagers punkthus-projekt på den tidligere Teknikum-grund.

..."

Den 15. juni 2015 traf teknik- og miljøudvalget beslutning om, at der kunne arbejdes videre med det af Teknikum A/S udarbejdede projekt som grundlag for en kommuneplanændring og en ny lokalplan.

Teknikums A/S's projekt blev revideret fra at være 3 punkthuse med 54 lejligheder til 4 punkthuse med 44 lejligheder og med lavere etageantal og højde.

Sønderborg Kommune opdaterede den interne miljøscreening den 14. oktober 2015 på baggrund af det reviderede projekt, og hvori det blandt var anført:

"...

Strategi:

Punkthusene har 44 lejligheder. Højden er næsten samme højde som det eksisterende, og der er arbejdet med afstand til skel samt den konkrete udformning af punkthusene.

Møde med naboer om lokalplansforslag.

..."

Det reviderede projekt var baggrunden for, at Sønderborg Kommune udarbejdede lokalplansforslag, og den 2. december 2015 godkendte byrådet i Sønderborg Kommune, at forslaget blev sendt i offentlig høring efter planlovens regler.

I offentlighedsfasen fremkom der en række indsigelser, der delvis blev imødekommet fra Sønderborg Kommunes side, idet man ændrede den maksimale bebyggelsesprocent fra 7.500 m<sup>2</sup> til 6.820 m<sup>2</sup> og antog en mindre forøgelse af den tilladelige bygningshøjde fra 20 - 22 meter i den endelige lokalplan sammen med tillæg til kommuneplan, der blev vedtaget af byrådet den 6. april 2016.

Lokalplanen blev påklaget til Planklagenævnet (tidligere Natur- og Miljøklagenævnet) efter indsigelse fra såvel KN og JN som Grundejerforeningen Blegen, og ved afgørelse af 29. november 2017 stadfæstede Planklagenævnet, at vedtagelsen af lokalplanen var sket i overensstemmelse med planlovens regler.

Herefter blev bygningerne på naboejendommen nedrevet, den nye bebyggelse opført, og samtlige ejerlejligheder er blevet solgt og overdraget til de respektive ejere, der har fået tinglyst adkomst til de respektive ejerlejligheder i løbet af 2019. Teknikum A/S er således ikke nabo til Blegen ....

Af skønserklæring af 8. februar 2021 udarbejdet af ejendomsmægler PC fremgår:

" ...

**Spørgsmål 1:**

*Skønsmanden bedes om muligt vurdere hvorvidt det af sagsøgte opførte byggeri har medført en ændring i værdien af sagsøgers ejendom? (skønsmanden bedes foretage en sammenligning af forholdet før og efter sagsøgtes byggeri er opført) Og hvis ja, i hvilket omfang?*

*Skønsmanden bedes i sin besvarelse angive estimeret pris for sagsøgers ejendom – før og efter sagsøgers byggeri blev opført.*

**Svar på spørgsmål 1:**

Det er min opfattelse at det på nabogrunden af sagsøgte opførte nye byggeri er af sådan en størrelse og beliggenhed i forhold til naboejendommen Blegen ... at det har indflydelse på handelsværdien af ejendommen Blegen ..., 6400 Sønderborg.

Det er især højden på byggeriet, placeringen heraf, indblik i have og på terrasse fra det nye byggeri samt byggeriets skyggevirkninger på Blegen ... der har afgørende betydning. I besvarelsen er der dog også taget hensyn til at området generelt er blevet forskønnet af det nye byggeri i forhold til den tidl. ejendom og omgivelser.

Det er min opfattelse at ejendommen Blegen ... inden det nuv. byggeri havde en kontant handelsværdi på Kr. 2.800.000.

Denne handelsværdi er nu p.g.a. min ovenviste begrundelse reduceret til kr. 2.450.000.

**Spørgsmål IA:**

*Såfremt skønsmanden ved sin besvarelse af sagsøgers spørgsmål 1 vurderer, at der skulle være en ændring i værdien af sagsøgers ejendom – matr. nr. ... Sønderborg (Blegen ..., 6400 Sønderborg) – som følge af "det af sagsøgte opførte byggeri" på tidligere matr. nr. ... Sønderborg (herefter "Naboejendommen"), så bedes skønsmanden uddybe, hvilke konkrete forhold der medvirker til en sådan forskel, og nærmere begrunde sådanne forhold?*

**Svar på spørgsmål IA:**

Den negative virkning skal især ses på baggrund af at det nye byggeri er opført i 5 etagers højde hvorimod det tidl. byggeri fremstod i 3 h.h.v. 4 etagers højde.

Herudover er det nye byggeri opført på en tidl. gårdsplads/grønt område ud for Blegen ... og derfor væsentligt tættere beliggende på Blegen ....

Det nye byggeri er indrettet til beboelser med påsatte altaner. Fra alle 5 etager er der generende indblik fra vinduer og altaner i haven og på terrassen på Bleggen ....

Det tidl. byggeri var uden altaner, var beliggende i større afstand og var anvendt til erhvervsmæssig brug.

Det således højere og i forhold til Bleggen ... tættere beliggende nye byggeri giver en forøget skyggevirksomhed for eftermiddags- og aftensolen på Bleggen ..., specielt i sommerhalvåret. Men det er også i sommerhalvåret at man mest opholder sig udendørs og gerne vil drage nytte af solen og solens påvirkning af udelivet!

### **Spørgsmål IB:**

*Skønsmanden bedes efter en gennemgang af sagens akter og bilag – herunder gennemgangen af historikken for Naboejendommen i svarskriftet s. 2-8, og de deri anførte bilag, hvor bilag J med fotos kan fremhæves i forhold til at kunne se den tidligere bebyggelse på Naboejendommen – vurdere og oplyse handelsværdien ved en gennemsnitlig liggetid for området af sagsøgers ejendom Bleggen ..., Sønderborg – og hvor der bortses fra eventuelle ændringer som følge af eventuel markedsudvikling over tid – henholdsvis*

*1) før vedtagelsen af ny lokalplan for Naboejendommen, dvs. hvor plangrundlaget for Naboejendommen var den tidligere lokalplan, jf. bilag 1, og kommuneplanramme, jf. bilag I (nyt),*

*2) efter vedtagelsen af ny lokalplan for Naboejendommen, dvs. hvor plangrundlaget for Naboejendommen var den gældende lokalplan/kommuneplan, jf. bilag W, og*

*3) efter opførelsen af det nuværende byggeri på Naboejendommen.*

### **Svar på spørgsmål IB:**

Ad 1) kr. 2.800.000

Ad 2) kr. 2.450.000

Ad 3) kr. 2.450.000

..."

### **Forklaringer**

Der er afgivet forklaring af KN, HJ og OJ.

KN har forklaret, at han blev opmærksom på det omtvistede byggeprojekt i 2015, hvor han var med i Grundejerforeningen Blegens bestyrelse. Kommunen havde fremsendt lokalplanen til formanden for grundejerforenin-

gen, og der var et oplæg til tre punkthuse i området. Grundejerforeningen og andre i området gav udtryk for bekymringer om byggeriet. Han har selv gjort indsigelse flere gange over byggeriet både i forbindelse med det første og det andet projekt. Af tegningsmaterialet og visualiseringerne kunne de se, at der ville komme indbliksgener og skyggepåvirkning fra byggeriet, ligesom der ville komme mere trafik i området. Han og hans ægtefælle købte ejendommen Blegen ... i 1986. Han havde selv læst til ingeniør på Teknikum i 80'erne, og da de flyttede ind, var der ro i området efter klokken 15.00, og man kunne høre fuglefløjt. Dengang var der uhindret adgang til vandet via Teknikums grund. De eksisterende bygninger gav ingen gener, da de lå langt væk fra Blegen .... Det nye byggeri er et voldsomt byggeri, der ligger tæt på deres køkken-alrum, og der er direkte indblik fra bygning nr. 2 til deres have og altan. De har ligeledes et soveværelse, der vender ud mod bygning nr. 2. Der er indblik fra de 44 beboelseslejligheder til deres ejendom, ligesom der er daglig trafik fra beboerne i området. Der er støjgener, idet der kører biler til p-pladsen forbi deres ejendom, hvor de kan høre bildøre smække og folk snakke. Altanerne i de nye bygninger bliver ligeledes brugt. Byggeriet er populært, og i bygning nr. 2 er der fem altaner, som vender mod deres have. Når beboerne opholder sig på altanen, kan de få alt med, hvad der foregår på deres terrasse og i haven. Der har været et levende hegn i skel mellem Blegen ... og vejen mod p-pladsen. Den nye grundejerforening for ejerlejlighederne ønskede at få hegnet skåret ned i en højde på 1,80 meter i henhold til hegnsloven. Beboerne har herefter uhindret indblik til deres køkken og soveværelse. Mens byggeriet stod på, var der et stort byggeskab mellem deres ejendom og det nye byggeri. I 2019 til 2020 flyttede beboerne ind i lejlighederne, og det stod herefter klart for dem, hvilket gener det skaber. De føler sig overbegloet, og de trækker sig derfor indenfor i huset, og undlader at opholde sig ude.

Bygning nr. 1 ligger tættere på vandet end bygning nr. 2, men begge bygninger har skyggeindvirkning på deres ejendom i forår og efterår. Efter klokken 15.30 forsvinder solen, og deres hus ligger i skygge/mørke til næste dags morgen. Om sommeren kommer der i en kort periode en lille stribe af sol ind på terrassen omkring klokken 20.00, idet der er en lysning mellem bygning nr. 1 og bygning nr. 2.

De fulgte byggeriet og håbede til det sidste på, at det hele blev anderledes. Efter byggeriet stod færdigt, var virkeligheden værre, end det de kunne se af tegningerne. Dybden i visualiseringstegningerne var svære at vurdere. De anlagde sag i 2020. De har flere gange overvejet at flytte fra Blegen ..., men det har været svært at sælge ejendommen i byggeperioden. Mange har henvendt sig til dem og sagt, at de skulle gøre indsigelser og fremsætte erstatningskrav. Blegen og de omkringliggende veje er et villakvarter.



Han har optaget lån i Bleggen ... i forbindelse med, at de købte en lejlighed i Lerbjergparken, der skulle finansieres. Han kender ikke kreditforeningens vurdering af ejendommen ved lånomlægningen, men fik besked på, at han kunne optage lån. Han har været kunde i Danske Bank i over 40 år, og de ejer yderligere en ejendom på Blomstergade i Sønderborg og et sommerhus. Kreditforeningen har ved lånoptagelsen foretaget en samlet vurdering af alle deres ejendomme.

Efter byggeriet er opført, er der sollys på terrassen klokken 20.00. Inden opførelsen af byggeriet var der sol på terrassen fra klokken 19.30 eller 20.00. Teknikum havde 4 etager, og den lå længere væk end det nye byggeri. Han har følt sig nødsaget til at skære hegnet ned til 1,80 meter, da han blev truet med et hegnsyn. Hegnet består ikke af enkeltstående træer, men er et egentligt hegn i skel. Hegnet mod det nye byggeri går fra skelsten til skelsten. De har været tæt på at flytte på grund af indblik- og skyggegenerne fra det nye byggeri. Lejligheden i Lerbjergparken, der har frit udsyn over Sønderborg, er lejet ud på en 2-årig kontrakt, og de overvejer at flytte dertil. Ved lånoptagelsen fik de ikke oplyst, hvor meget de maksimalt kunne låne. Lånebeløbet på 1,9 millioner kroner indeholder finansieringen af ejerlejligheden. Der var førhen cykelskure tilhørende Teknikum, dér hvor der nu er en p-plads ved siden af deres ejendom. Cykelskurene stammede fra fabrikken Møller & Co. Tidligere var der ikke trafik og cykler på stedet før klokken 8.00 og efter klokken 15.00. Det nye byggeri stod først færdigt sidst i 2019, hvorefter folk flyttede ind.

**HJ** har forklaret, at efter 1997 blev bygningen, hvor Teknikum har været, anvendt af kommunen til jobcenter og uddannelsessted for arbejdsløse, og det var kun nogle af lokalerne, der vendte mod Bleggen ..., der blev anvendt. Teknikum A/S er et investeringsselskab, som han selv er formand for. SIB ejer 25 % af aktierne i Teknikum A/S, og resten ejes af en investor fra Haderslev. Vidnet er direktør for SIB. Teknikum A/S blev stiftet i 2015 med henblik på at købe den pågældende ejendom og lave projektudvikling. Formålet med stiftelse af selskabet var at købe ejendommen fra det statslige selskab Freja Ejendomme. Den gamle bygning lå på et skønt, velbeliggende sted i Sønderborg by, og derfor købte investeringsselskabet ejendommen. Den blev købt i 2015 på betingelse af godkendelse af den endelige lokalplan, og på betingelse af at lejlighederne kunne sælges. I januar 2015 søgte de kommunen om tilladelse til at nedrive af de gamle bygninger. De havde en aftale med Freja Ejendomme og kommunens planafdeling. Kommunen var positivt indstillet overfor projektet. Teknikumbygningen stod og forfaldt, og den havde stået tom i halvandet år. De arbejdede med at lave et projekt med lejligheder, og det viste sig, at der var interesse herfor. Det første projekt blev ændret til et andet projekt. Det første projekt bestod af tre punkthuse med maksimalt 8 etager. Der kom indsigelser over projektet fra de omkringliggende grundejerforeninger. Projektet blev ændret således, at højden på bygningerne blev lavere, ligesom der blev lavet mere luft mellem bygningerne. Ændringerne skete i dialog med kommunens planafdeling,

og kommunen var involveret i projektet. Lokalplanen for området blev vedtaget den 6. april 2016, og afgørelsen om lokalplanen blev påklaget til Planklagenævnet. Investeringselskabets købsaftale var betinget af en endelig upåanket afgørelse om lokalplanen, og Planklagenævnets afgørelse forelå endeligt den 29. november 2017. Da der herefter blev givet nedrivningstilladelse, blev nedrivningen af den gamle ejendom påbegyndt i januar 2018. Bankfinansieringen var ligeledes på plads. Efter nedrivningen påbegyndte de byggeriet, og de startede med de to ejendomme tættest mod vandet. Der er parkeringskælder under bygning nr. 1 og nr. 2, tættest mod vandet, og carporte ved bygning nr. 3 og nr. 4, der ligger tættest ved byen. P-pladsen ved Blegen ... er en gæsteparkeringsplads for beboerne. De første lejligheder blev beboet fra foråret 2019. Beboerne flyttede ind successivt, som byggeriet løbende blev færdiggjort. Alle lejligheder i byggeriet er nu afleveret, og de har været beboet de sidste 1-2 år. Teknikum A/S har ikke haft noget ønske om fælde træerne i skel mod Blegen ..., og selskabet har ikke vidst, hvad de nye ejere ønskede efter overtagelsen. Der har været flere indsigelser mod lokalplanen, og efter den er endeligt vedtaget, har der alene været indsigelser fra ejerne af Blegen ....

HJ er cand.jur. og er tidligere advokat. I 2005 købte han sig ind i SIB.

OJ har forklaret, at han foretager vurderinger af ejendomme for Realkredit Danmark, og hans vurderingsområde er Sønderborg, Aabenraa og Tønder Kommuner. Et Flexlife er et realkreditlån med en 30-årig løbetid, hvor der er mulighed for afdragsfrihed på op til 30 år mod betaling af renter og bidrag. Lånebeløbet skal ligge indenfor en lånegrænse på 75 % af ejendommens værdi. 60 % af lånet kan være afdragsfrit i 30 år med fast eller variabel rente. Han har set ejendommen Blegen ... flere gange, senest den 20. januar 2021. Han har endvidere set ejendommen i 2019 og i 2010-2012. Ved lånoptagelsen på 1.970.000 kr. i ejendommen Blegen ..., foretog han den 20. januar 2021 en vurdering af ejendommen, hvor hans vurdering af værdien var 3.025.000 kr. Vurderingen skal foretages ud fra gennemsnitspriserne i området. Der skal findes to sammenlignelige ejendomme med samme størrelse, beliggenhed, alder, kvalitet og moderniseringsgrad. Vurderingen foretages ud fra salgspriserne i området, og han anvender en app, hvor alle handler indenfor en afstand på 500 meter anvendes til at vurdere ejendommen. Ejendommen får karakterer efter beliggenhed, f.eks. om det ligger i 1. række med udsigt til vandet mv. Afstand til vand, skov, indkøb, skole mv. indgår i vurderingen. Da han foretog vurderingen af Blegen ..., så han ikke specifikt på afstanden til naboejendommen. Der er mange handler i området, fx på Blegen og lejlighederne i det omhandlede projekt. Det er alene priser på de omkringliggende ejendomme og ikke lejlighederne, der anvendes i den sammenlignende vurdering.

OJ er sparekasseuddannet i 1974. I 1989 blev han statsautoriseret ejendomsmægler, og i 1997 uddannede han sig til valuar. Han har arbejdet med vurderinger af ejendomme i 31 år, særligt i Sønderborg Kommune. Han er uddannet til at foretage vurderinger i andre kommuner.

### Parternes synspunkter

KN og JN har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

#### ANBRINGENDER:

Til støtte for nedlagte påstand gøres det gældende,

- at generne, som den omtvistede ejendom medfører for sagsøgers ejendom, langt overskrider den naboretlige tålegrænse.
- at værdien af sagsøgers ejendom er forringet med kr. 350.000,00 – fra kr. 2.800.000,00 til kun kr. 2.450.000,00 – grundet påvirkningen fra sagsøgtes byggeri, jf. skønserklæringen.
- at sagsøgers tab derfor er - i henhold til den professionelle vurdering af skønsmanden, ganske åbenlys, hvorfor bevisbyrden herfor må anses for løftet.
- at fsva. vurderingen af sagsøgers tab, så skal retten lægge vægt på skønsmandens vurdering, som er foretaget med den rette hensigt – salg, og samtidig se bort fra en eventuel intern realkredit vurdering i forhold til belåning, som ikke syntes relevant for denne sag.
- at det i øvrigt fremgår ganske klart af skønserklæringen, at sagsøgtes byggeri grundet *"især højden på byggeriet, placeringen heraf, indblik i have og på terrasse fra det nye byggeri samt byggeriets skyggevirksomheder på Blegen ...(...)"*. overskrider den naboretlige tålegrænse, herunder hvad sagsøger med rette skal tåle i den givne situation og under de gældende forhold. Videre er størrelsen og udformningen sagsøgtes nye byggeri også beskrevet som væsentligt større og udformet på en måde således, at sagsøgers gener er forøget i meget væsentligt omfang – ctr. den gamle brug af sagsøgtes grund.
- at jf. Peter Pagh fast ejendom – regulering og køb side 197, så finder de almindelige principper for naboretligt ansvar anvendelse, selvom et byggeri er godkendt af kommunen, også jf. U. 2009.2680 H.

- at for så vidt angår pådømmelse af erstatning på baggrund af en overskridelse af den naboretlige tålegrænse kan sagsøger bl.a. henvises til MAD 2010.1081 B og MAD 2010.968, hvor bygherre blev idømt erstatningsansvar for naboretlige ulemper i form af indblik- og skyggegener.
- at byggeriet har medført meget væsentlige skygge- og indbliksgener for sagsøgers ejendom, og foruden faldet af den økonomiske værdi, er brugsværdien tillige faldet betragteligt.
- at sagsøgers ejendom er faldet betragteligt i værdi, og at dette er direkte afledt pga. de gener, som det omtvistede byggeri har medført for sagsøgers ejendom.
- at karakteren og ændringen af beliggenheden af den omtvistet ejendom ikke var forudsigelig for sagsøger, da de købte deres ejendom, hvorfor sagsøger heller ikke har haft mulighed for at imødegå de anførte gener og dermed tab. Ligesom at et hensyn til den senere samfundsudvikling heller ikke kan føre til et andet resultat.
- at brugen af de nye ejendomme er væsentligt anderledes end de forrige, og af en meget mere belastende karakter for en nabo, ligesom bygningerne er større og ligger væsentligt tættere på, hvorfor generne herfra som eksempelvis skygge, indblik, værdiforringelse mv., også er forøget i et ikke uvæsentligt omfang.
- at det fremgår af den by-arkitektoniske vurdering for byggeriet, at *"Samlet set vurderer Planafdelingen, at realisering af det foreliggende projekt med 3 punkthuse i 6 til 8 etager på Teknikum-grunden får **væsentlige negative virkninger på bymiljøet**. Projektet adskiller de eksisterende boligområder yderligere, og lukker sig mod den omkringliggende by. Bygningernes skala er overdimensioneret, og fremstår fremmed på det konkrete sted. Projektet giver flere gener både med hensyn til skygger og indblik fra de nye huse. Projektet tilfører ikke bymæssige kvaliteter til hverken eget område eller til de nærmeste naboer ved Blegen og langs Batterivej - heller ikke til Sønderborgs bykerne som helhed. Detaljeringsgraden af byggeriet er begrænset, og punkthusene tilfører ikke området arkitektoniske kvaliteter. På baggrund af fire negative bedømmelser ud af fem mulige kan Planafdelingen **ikke anbefale godkendelse af det foreliggende 6 til 8 etagers punkthusprojekt på den tidligere Teknikum-grund.**"*
- at sagsøgte siden ovenstående vurdering ikke har ændret ejendommene i et omfang, så ovenstående negative anmærkninger ikke fortsat er gældende for ejendommene.

- at de almindelige erstatningsretlige betingelser må anses for opfyldt.
- at forældelsesfristen ikke kan regnes fra nogen af de tidligere forhold, som anført af sagsøgte. Sagsøgerne har som almindelige borgere (uden særlige forudsætninger for vurdering af dette) gjort indsigelse snarest efter- og i hvert fald inden for rimelig tid, at det var muligt for sagsøgerne at konstatere, at generne grundet sagsøgtes byggeri forandrede sig (til det værre) så væsentligt i forhold til det tidligere byggeri. Det var ikke ud fra hverken kommuneplanlægningsændring i 2006 eller senere skitser af sagsøgtes byggeri muligt for sagsøger på et tidligere tidspunkt at se, hvor voldsomme generne ville blive for sagsøger, herunder hvor stort et værditab byggeriet ville medføre for sagsøgernes ejendom
- at Såfremt forældelsesfristen måtte regnes fra for eksempel forholdet nævnt i 2016 eller 2017, ville det også medføre den problematik, at skønsmanden ville skulle tage stilling til et hypotetisk projekt, som skønsmanden ikke ville kunne besigtige. Hvilket ville stride imod reglerne for syn og skøn.
- at overskridelse af den naboretlige tålegrænse først kan gøres gældende, når overtrædelsen heraf er effektueret, hvilket i dette tilfælde vil sige, når byggeriet står færdigt. Såfremt retten alligevel måtte mene, at forældelsesfristen indtrådte i 2016 eller 2017, gøres det gældende, at forældelsesfristen må være suspenderet jf. før nævnte argumentation.
- at eftersom en kommunal byggetilladelse og lignende ikke betyder, at man ikke kan ifalde erstatningsretligt ansvar jf. den naboretlige tålegrænse, kan sagsøgte heller ikke bruge argumentation omkring dette for, at der skulle være sket henholdsvis retsfortabende passivitet eller forældelse. Sagsøgte havde i øvrigt ikke nogen saglig grund til at tro/mene, at sagsøger ikke ville rette et erstatningskrav mod dem grundet sagens forhold, hvorfor der ikke kan indtræde retsfortabende passivitet.
- at det ikke med rette kan kræves, at der stævnes eller at forældelsesfristen løber allerede i forbindelse med godkendelse af ny lokalplan, byggetilladelse eller lignende, da der jo ikke er byggepligt af den grund, hvorfor der ved en sådan logik kan skabes nogle meget uhenigtsmæssige situationer, hvor ex. en bygherre bliver stævnet før, at han er påbegyndt et projekt, et projekt han i øvrigt fortsat kan nå at ændre, som han jo i øvrigt også kan under projektets opførelse. At regne en forældelsesfrist fra en tilladelse savner derfor logik, da det

uden tvivl vil skabe nogle meget ufornuftigt situationer, samt formentlig også vil være i strid med dansk retspraksis, såfremt man forestiller sig at en bygherre skulle dømmes til at betale erstatning for noget, han måske vil bygge.

at der hverken er sket retsfortabende passivitet eller forældelse af sagsøgers krav.  
...”

**Teknikum A/S** har i sit påstandsdokument anført følgende:

” ...

#### **ANBRINGENDER**

##### Intet grundlag for krav – led i almindelig samfundsudvikling

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at sagsøgte ikke er erstatningsansvarlig over for sagsøger i forbindelse med opførelse af det pågældende byggeri på naboejendommen i form af 4 punkthuse med 44 ejerlejligheder. Det bestrides således, at sagsøgte har handlet ansvarspådragende. Sagsøgte har opført det pågældende byggeri efter alle gældende regler og indhentet alle nødvendige myndighedstilladelser. Kommunen har som bygge- og planmyndighed været inddraget fra starten, og udarbejdet lokalplan for projektet og endelig vedtaget denne. Særligt bemærkes, at sagsøgte har rettet projektet til fra oprindeligt 3 punkthuse med 54 lejligheder på henholdsvis 6, 7 og 8 etager, og med bygningshøjder på 19-25 meter, og hvor nybyggeriet ville blive på 8.400 m<sup>2</sup> etagemeter, til 4 punkthuse på 5 og 6 etager med bygningshøjde på 19 og 22 meter, og bebyggelse på 6.820 m<sup>2</sup>.

Kommunen har på den ene side stået med en ejendom, hvor samfundsudviklingen var løbet fra den bygningsmasse, der har været opført på ejendommen, og som igennem tiderne har huset fabrik, uddannelsesinstitution og kommunal forvaltning, og på den anden side har stået med nogle indsigelser fra en række borgere, der har påberåbt sig skyggevirksomheder og indbliksgener. Fra kommunens side har man truffet valget til fordel for samfundsudviklingen, og godkendt ændringen af anvendelsesmuligheden med den bebyggelsesmulighed, som følger af den vedtagne lokalplan, der undervejs også har været prøvet af Planklagenævnet, jf. bilag Y.

Som det fremgår af klagen til Planklagenævnet, jf. bilag 2, var denne afgivet af grundejerforeningen, og indsigelserne i forbindelse med lokalplanvedtagelsen, jf. bilag V, kom fra en række naboer, som alle – på nær sagsøger – har accepteret, at samfundsudviklingen har ændret anvendelsen af den pågældende ejendom.

Den pågældende naboejendom har over tid været anvendt og bebygget på forskellig vis, som et spejl af samfundsudviklingen. Igennem næsten et århundrede har sagsøgers ejendom, fra udstykningen og bebyggelsen i hhv. 1933 og 1936, været nabo til en ejendom undergivet forandringer som led i den almindelige samfundsudvikling. Fra kommunens side har man været klar over, at den bebyggelsesmulighed, man vedtog med lokalplanen, gav visse indblik- og skyggegener. Men det samme var også tilfældet for den eksisterende bygningsmasse, hvor man fra kommunens side fremhævede, at opførelsen som punkthuse omvendt gav mulighed for udsyn mellem punkthusene, og at man derved tog hensyn til naboerne.

I henhold til den tidligere lokalplan fra 1982, jf. bilag H, så var der mulighed for en bebyggelsesprocent på 90% på naboejendommen. Det kendte sagsøgerne til, da de i 1986 købte ejendommen. I 2006 gav kommuneplanen mulighed for en bebyggelsesprocent på 100%, altså en højere udnyttelsesgrad, som sagsøger har bekræftet, at man ikke gjorde indsigelser i mod. Med den lokalplan, der blev vedtaget, så blev bebyggelsesprocenten reduceret og endte på 78,4%, netop for at imødekomme nogle af indsigelserne fra naboerne.

Det gøres gældende, at den ændring af bebyggelsesmuligheden og anvendelsen, som følger af lokalplanen, er ikke en gene, der ligger uden for det, som sagsøgerne må tåle som led i den almindelige samfundsudvikling. Slet ikke for en ejendom, der ligger midt inde i centrum, hvor man i højere grad må tåle, at benyttelsen af naboejendommen over tid skifter.

Der kan herved også henvises til MAD 2016.86 VL. Her fandt Vestre Landsret, at opførelsen af 4 nye boligblokke i tre etager, hvor man lagde til grund, at disse medførte ulemper i form af indblik- og udsigtsgener for nabohuse (parcelhuse), men ikke oversteg den naboretlige tålegrænse, da der ikke var tale om så væsentlige ændringer, at ulemperne oversteg, hvad der måtte accepteres i området som led i den almindelige samfundsudvikling. I den pågældende sag henviste landsretten til, dels at det tidligere plangrundlag også ville kunne have påført de pågældende ejendomme øget indbliksgener og negativ påvirkning af ejendommenes værdi, dels at der ved udformningen af det kommende byggeri var taget hensyn til den omliggende bebyggelse.

Det samme gør så også gældende i den konkrete sag, hvor den tidligere lokalplan, jf. bilag 1, og kommuneplan, jf. bilag I, også gav mulighed for gener for sagsøgers ejendom, og at man ved udformningen af den endelig lokalplan, jf. bilag W, i videst mulige omfang tog hensyn til den omliggende bebyggelse, og som også har medført, at området generelt er blevet forskønnet af det nye byggeri i forhold til den tidligere offentlige ejendom og omgivelser.

Det kan således ikke afvises, at området, som led i lokalplansændringen, i det hele har fået et løft, som opvejer de eventuelle mindre og påståede gener. Fra at sagsøgernes ejendom har været nabo til en ældre bygningsmasse, hvor kommuneplanen, jf. bilag I, gav mulighed for en bebyggelsesprocent på 100% til offentlige formål – det kunne f.eks. have været et udflytningscenter – til udelukkende at være et område til beboelse med en bebyggelsesprocent på 78,4% i henhold til pkt. 7.2 i lokalplanen, jf. bilag W.

#### Intet tab – eller dog bagatelagtigt

Det bestrides, at sagsøgerne har dokumenteret og løftet bevisbyrden for at have lidt et tab svarende til den nedlagte påstand på oprindeligt 240.000 kr. og som er forhøjet til 350.000 kr. den 21. maj 2021. Forhøjelsen er sket på baggrund af skønserklæringen, hvor skønsmændene har vurderet sagsøgers ejendom til 2.450.000 kr. mod tidligere 2.800.000 kr. Det kan imidlertid konstateres, at sagsøger i februar 2021 har omlagt deres realkreditlån i ejendommen hos Realkredit Danmark, således at der er realkreditlån på 1.970.000 kr. i form af et såkaldt Flexlife®, jf. bilag Z, som Realkredit Danmark alene udsteder inden for en belåningsgrænse på maks. 75%, hvis der fortsat afdrages, og inden for en belåningsgrænse på maks. 60%, hvis der ikke afdrages. Realkreditinstituttet har således vurderet sagsøgers ejendom til at have en værdi på mere end 2.626.667 kr. (75%) og eventuelt mere 3.283.333 kr. (60%).

Selvom der eventuelt skulle være et mindre udsving i værdien af sagsøgers ejendom, så gøres det gældende, at det i alle tilfælde er så bagatelagtigt, og i øvrigt forbundet med en sådan usikkerhed, at det i forhold til den almindelige samfundsudvikling ikke kan berettige til erstatning.

#### Evt. krav forældet

Endelig gøres det i alle tilfælde også gældende, at et eventuelt krav mod sagsøgte er forældet, eller dog bortfaldet ved retsfortabende passivitet. Sagsøgte har i sin tid med staten indgået et betinget køb af naboejendommen, idet handlen var betinget af, at Sønderborg Kommune vedtog en lokalplan, der gjorde det muligt at bebygge naboejendommen til beboelse i flere etager.

Den 6. april 2016 blev lokalplanen vedtaget, jf. bilag W, som blev påklaget den 25. maj 2016, jf. bilag 2.

Den 29. november 2017 traf Planklagenævnet afgørelse, jf. bilag Y, og sagsøgte overtog ejendommen pr. 15. december 2017 fra staten, hvorefter man fra sagsøgte side i 2018 og 2019 nedrev de gamle bygninger, og opførte de nye ejerlejligheder. Imens blev de respektive ejerlejligheder solgt, og overdragelserne af de sidste ejerlejligheder til de respektive købere blev tinglyst i 2019.



Først den 20. juli 2020 blev sagsøgte mødt af et erstatningskrav fra sagsøger, nemlig i form af den indleverede stævning med påstand om betaling af 240.000 kr. Det var på et tidspunkt, hvor sagsøgte ikke længere havde mulighed for at indkalkulere et sådant påstået krav i salgspriserne for de respektive ejerlejligheder, eller i øvrigt på anden måde tage højde herfor, som led i sagsøgtes virksomhed.

Idet omfang sagsøgernes ejendom skulle have været udsat for et værditab – hvilket bestrides – så gøres det gøres gældende, at det skete ved vedtagelsen af lokalplanen den 6. april 2016, jf. bilag W. Det er også det, som fremgår af skønsmandens besvarelse af spørgsmål II 2). Det påståede naboretlige erstatningskrav er således i henseende til forældelseslovens § 2, stk. 4 stiftet den 6. april 2016, og blev forældet 3 år senere, jf. § 3, stk. 1, dvs. den 6. april 2019.

Det bestrides eksplicit, at sagsøger var ubekendt med de forhold, som et krav støttes på i denne sag, jf. suspensionsreglen i § 3, stk. 2, da man netop har medvirket til at klage over lokalplanen til Planklagenævnet, jf. bilag 2. Heri blev der netop fra sagsøgers side påpeget, at det var deres opfattelse, at realisering af placering og byggehøjde af de 4 tårne på teknikumgrunden ville få væsentlig negativ påvirkning for deres liv omkring huset. Og videre samme sted, at det ville *“... få alvorlige konsekvenser med hensyn til indkik i vores hus og have samt ikke mindst skyggepåvirkninger og værditab”*.

Der kan herved også henvises til afgørelsen U 2012.574/2H. I den pågældende afgørelse havde nogle naboer rejst et erstatningskrav for værditab på deres ejendomme som følge af, at der var givet tilladelse til nogle lempeligere støjvilkår til et savværk. Højesteret udtalte, at skaden (den naboretlige gene) indtrådte på tidspunktet for meddelelsen om tilladelsen, og imødekom således ikke det synspunkt, som de forurettede naboer gjorde gældende, at kravet om erstatning for værditab først kunne rejses og opgøres, når det varige fremtidige støjniveau kendtes. I forhold til spørgsmålet om eventuel suspension henviste Højesteret til, at allerede fordi man administrativt havde klaget, så havde naboerne ikke været i utilregnelig uvidenhed om de forhold, som deres krav støttes på.

Reglerne om forældelse – retsfortabende passivitet – har blandt andet til formål, at den, der mener at have et krav, skal gøre det gældende inden for faste tidsrammer, således at der ikke skabes unødigt usikkerhed om, hvorvidt et krav består eller ej. I denne sag har den udpegede skønsmand været stillet spørgsmål om den skønnede værdi af sagsøgers ejendom før og efter den nuværende bebyggelse på naboejendommen. Men den konkrete skønsmand har alene set ejendommen med den nuværende nabobebyggelse, og har ikke haft lejlighed til at se ejendommen med den tidligere bebyggelse. Den bevisusikkerhed ved skønsmandens besvarelse kunne have været undgået, hvis kravet

var gjort gældende tidligere, og det er netop det forældelsesreglerne skal modvirke.

#### Renter

Det bestrides i alle tilfælde, at der kan kræves procesrente af forhøjelsen af sagsøgers krav forud for den del af påstanden, der blev nedlagt den 21. maj 2021.

..."

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

#### **Retten's 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 skyggevirkning.

Spørgsmålet er herefter om KN og JN ud fra områdets karakter og præg, lokalplaner og den samfundsmæssige udvikling kunne påregne, at der blev opført et nyt ejendomskompleks, og om de som naboer må tåle de gener i form af skyggevirkning, støj og indsigtsgener, som opførelsen af ejendomskomplekset medfører.

Skønsmand PC har i sin skønserklæring vurderet, at det nye byggeri har en sådan størrelse og beliggenhed i forhold til Blegen ..., at det har indflydelse på handelsværdien af ejendommen, og han har vurderet prisforskellen i handelsprisen efter opførelsen af det nye byggeri til 350.000 kr. Han har vurderet, at ejendommen Blegen ... inden det nuværende byggeri havde en kontant handelsværdi på 2.800.000 kr., og at handelsværdien som følge af det nye byggeri er reduceret til 2.450.000 kr. Ved skønnet er der lagt vægt på højden af det nye byggeri, placeringen heraf, indblik i have og terrasse fra det nye byggeri samt byggeriets skyggevirksomheder på ejendommen Blegen ..., ligesom der er taget hensyn til, at området generelt er blevet forskønnet af det nye byggeri sammenlignet med den tidligere ejendom og omgivelser.

Skønsmanden har vurderet, at den negative virkning især skyldes, at det nye byggeri er opført i 5 etagers højde, hvorimod den tidligere bygning var opført i 3 hhv. 4 etagers højde. Desuden ligger det nye byggeri væsentligt tættere på ejendommen, da det nye byggeri er opført på en tidligere gårdsplads / grønt område. Det nye byggeri er indrettet med påsatte altaner, hvor der fra alle 5 etager er generende indblik fra vinduer og altaner i haven og terrassen på Blegen ... Det tidligere byggeri var uden altaner og lå i større afstand til Blegen ... og var anvendt til erhvervsmæssig brug. Det nye byggeri er højere og ligger tættere på Blegen ..., hvilket giver en forøget skyggevirkning for eftermiddags- og aftenso- len, specielt i sommerhalvåret, hvor man mest opholder sig udendørs.

Valuar OJ fra Realkredit Danmark har forklaret, at han den 20. januar 2021 i forbindelse med omfinansiering af lån i ejendommen vurderede ejendommen til 3.025.000 kr. Vurderingen er foretaget generelt ved sammenlig- ning af to sammenlignelige ejendomme med samme størrelse, beliggenhed, al- der, kvalitet og moderniseringsgrad, ligesom han har anvendt en app, hvori indgår de seneste gennemsnitlige handelspriser i området, og han har ved vur- deringen ikke taget hensyn til det nye byggeri.

Retten lægger herefter til grund, at byggeriet af det nye ejendomskompleks har medført gener for ejendommen Blegen ..., som anført i skønserklæringen, og som nærmere beskrevet under partsforklaringen, ligesom det nye byggeri har påvirket værdien af ejendommen Blegen ... negativt.

Det nye byggeri er opført på en ejendom, hvor der tidligere var opført en 3 - 4 etagers fabriksbygning, der oprindeligt blev anvendt til klædefabrikation, og fra 1963 - 1997 blev bygningerne anvendt af Sønderborg Teknikum som uddannel- sessted. Efterfølgende lejede Sønderborg Kommune bygningerne til forvaltning og jobcenter indtil 2013, hvorefter bygningerne stod tomme og ubenyttede hen. Den 7. november 2014 indgik Teknikum A/S betinget købsaftale med staten om køb af ejendommen med henblik på nedrivning af de eksisterende bygninger og opførelse af ny bebyggelse med beboelseslejligheder.

Retten lægger til grund, at det nye byggeri er opført i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området og lovgivningens krav herom, og at der ved udformningen og vedtagelsen af den endelige lokalplan blev taget et vist hensyn til indsigelserne fra de omkringliggende naboer.

Efter en samlet vurdering finder retten ikke, at der er tale om så væsentlige æn- dringer af forholdene, at de deraf følgende ulemper overstiger, hvad der må tå- les som led i den almindelige samfundsudvikling i det by- og kystnære område, som det sagen angår.

Retten finder herefter ikke, at der foreligger sådanne ganske særlige forhold, at KN og JN har krav på erstatning efter naboretlige regler.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af Teknikum A/S's advokatudgift med 44.000 kr. eksklusive moms, Teknikum A/S's andel af skønsmandens honorar med 9.593,75 kr. inklusive moms, og vidne- og kørselsgodtgørelse med 145,36 kr., i alt 53.739,11 kr. Teknikum A/S er momsregistreret.

KN og JN skal endeligt betale resten af skønsmandens honorar med 6.468,75 kr. samt gebyr 2.000 kr. til forslag til skønsmanden.

#### **THI KENDES FOR RET:**

Sagsøgte, Teknikum A/S, frifindes.

Sagsøgeren, KN og JN, skal betale sagsomkostninger med 53.739,11 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8 a.