

## MRF 2022.163

Vestre Landsrets dom af 29. marts 2022, 7. afd., sagerne BS-19439/2021-VLR og BS-19189/2021-VLR

(Chris Olesen, Karen Foldager og Flemming Krog Bjerre (kst.))

*B (adv. Christian Lund Agerbæk) mod A Ejerforening (adv. Anders Bredgaard) og Ejerforeningen C-vej 32-34 (adv. Christian Lund Agerbæk) mod A Ejerforening (adv. Anders Bredgaard)*

***B erstatningsansvarlig for terrænskader på A's ejendom forvoldt ved, at B havde opført en indbygget garage i skel mod A uden at etablere tilstrækkelig støttemur, hvilket var en forudsætning for kommunens byggetilladelse og dispensation fra lokalplan til B's opførelse af garagen. B herefter dømt til at betale udgift til etablering af støttemur i skel mod A.***

Sagen vedrørte en tvist om genopretning af terræn på ejerforening A's ejendom, efter at B på sin ejendom havde opført en indbygget garage i skel til A's ejendom på grundlag af dispensation fra lokalplan og byggetilladelse fra september 2015, der var meddelt efter forudgående høring af naboer i overensstemmelse med planlovens § 20. Af lokalplanen fremgik bl.a., at der ikke måtte ske terrænregulering inden for én meter fra skel, og i dispensationen fra lokalplan og byggeplanen var anført, at det der skulle etableres en støttemur. Af tegningsmaterialet, der var indgivet med ansøgningen til kommunen, fremgik, at der skulle opføres en to meter høj støttemur langs skel mod A's ejendom, som skulle placeres ca. 20-40 cm over terræn og være skjult af en hæk. Ved B's efterfølgende etablering af garagen fjernede B en ældre mur og afgravede jord uden at etablere en ny støttemur. Efterfølgende skete terrænændringer på A's ejendom. A anlagde herefter sag mod B med krav om erstatning på 81.500 kr. for udgifter til genopretning af skader på A's ejendom i form af bl.a. udgift til støttemur. A gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at B's fjernelse af den tidligere støttemur og manglende etablering af en ny støttemur på hele strækningen havde påført A's ejendom skader, og at B ikke havde foretaget de foranstaltninger, der kan kræves efter

byggelovens § 12. B påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor gældende, at B ikke havde været forpligtet til at etablere støttemur på hele strækningen, at det påhvilede A at sikre, at jorden på A's ejendom ikke skred, og at det var terrænregulering på A's ejendom, der var årsag til, at jorden på A's ejendom "angiveligt skrider". Under sagen blev gennemført syn og skøn, der bl.a. konkluderede, at det var B's etablering af garagen, der var årsag til, at jorden skred på A's ejendom. Byretten lagde med henvisning til bevisførelsen og skønserklæring til grund, at B's etablering af garage var årsag til, at jorden skred på A's ejendom og gav A medhold i kravet om erstatning. B ankede til landsretten, hvor B supplerende gjorde gældende, at A havde foretaget ulovlig terrænændring på A's ejendom. Landsretten lagde til grund, at kommunens byggetilladelse og dispensation fra lokalplan var betinget af, at A etablerede en støttemur, og at der i forbindelse med byggeri af garagen var fjernet en tidligere støttemur, hvilket medførte skader på A's ejendom, og at det som følge heraf er nødvendigt at etablere støttemur for at modstå jordtrykket. Da landsretten ikke fandt, at der på A's ejendom var gennemført ulovlige terrænændringer, før B etablerede garagen, fik A medhold i erstatningspåstanden.

***Kommentar:*** *Dommen er afgjort som en privatretlig nabosag, men viser, at hvis en naboretlig skade må anses forvoldt ved overtrædelse af vilkår i en byggetilladelse og lokalplandispensation, vil dette som udgangspunkt føre til, at der må gives den skadelidte nabo medhold i erstatning for naboretlige gener. De naboretlige skader, der kan forvoldes ved terrænændringer, er delvist reguleret i byggelovens § 12, men når dette ikke fik en mere fremtrædende rolle i sagen, skyldes det formentlig, at dette allerede var adresseret i byggetilladelsen og dispensationen fra lokalplanen. Dommen indeholder et yderligere aspekt vedrørende rette sagsøgte, da A tillige havde sagsøgt B's ejerforening, men da det alene var B, der var ansvarlig for byggeriet af garagen, blev B's ejerforening frifundet.*

---



# RETEN I AALBORG DOM

afsagt den 6. maj 2021

---

Sag BS-10943/2018-ALB

A Ejerforening  
(advokat Anders Bredgaard)

mod

B  
(advokat Christian Lund Agerbæk)

og

Ejerforeningen C Vej 32-34, 9000 Aalborg  
(advokat Christian Lund Agerbæk)

Denne afgørelse er truffet af retsassessor Annemarie Harsberg.

## **Sagens baggrund og parternes påstande**

Sagen er anlagt den 28. marts 2018. Sagen vedrører en tvist om genopretning, efter at sagsøgte B har opført en garage i skel.

Sagsøgeren, A Ejerforening, har fremsat følgende påstand:

Sagsøgte 1 og 2 tilpligtes in solidum eller hver for sig at betale til sagsøger kr. 81.500 med tillæg af sædvanlige procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Påstanden er opgjort således:

Støttemur som på tegninger i byggeansøgning	44.000 kr.
Belægninger og trappe, som har sætninger	13.500 kr.
Nyplantning af bunddækkende planter og opgravning og genplantning af bøg ved terrasse	6.000 kr.
Udlægning af muld til oprindeligt niveau og græssåning	<u>18.000 kr.</u>
I alt	<u>81.500 kr.</u>

De sagsøgte har fremsat påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a. Forklaringerne er gengivet i dommen.

### **Oplysningerne i sagen**

Parternes ejendomme støder op til hinanden og har adresse henholdsvis D Vej og C Vej. I 2009/2010 meddelte Aalborg Kommune afslag til daværende ejere af ejendommen D Vej på en ansøgning om terrænregulering på ejendommen. Den 20. marts 2015 ansøgte sagsøgte B Aalborg Kommune om byggetilladelse til opførelse af en garage. Med ansøgningen fulgte en skitsetegning, der viste en ca. to m høj støttemur fra garagen, og en tegning, der viste garagens indplacering i forhold til huset og eksisterende jordniveau.

Aalborg Kommune sendte den 8. juni 2015 en naboorientering i henhold til planlovens § 20, hvori anførtes:

Kap. 7.4 foreskriver, at der ikke må terrænreguleres nærmere skel end 1,00 m. I forbindelse med etablering af garagen vil der blive reguleret på terræn nærmere skel end 1 m. Der vil blive etableret en støttemur hvor det er nødvendigt.

Kommunen meddelte en forhåndstilkendegivelse den 24. juli 2015, hvori anførtes:

Det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplan og sagen har været sendt i naboorientering og der er i den forbindelse kommet bemærkninger. Disse er taget med i vurderingen og kommenteres herunder.

- Støttemuren bliver ikke synlig fra nabogrunden på grund af hækken. Terrassen på garagen bliver på samme niveau som på D Vej 1b. Der vil ikke blive indbliksgener. Terrassen er skjult bag hækken.
- Garagen graves ind i terræn og støttemuren langs med skel bliver ca. 20-40 cm over terrænniveau og skjult af hækken. Værn på garagen tilpasses eksisterende bygning.

Garagen blev opført i efteråret i 2015. Sagsøgte fjernede en mur, der oprindeligt stod i skel mod sagsøger, men efter et mageskifte stod på sagsøgtes ejendom.

Sagsøgtes entreprenør gravede jorden væk i to meters bredde op langs skellet for at skabe arbejdsrum. En del af sagsøgers haveareal blev herved ødelagt. Der er en forholdsvis stor niveauforskel mellem de to ejendomme.

Aalborg Kommune meddelte den 13. juli 2018:

Der er den 30-09-2015 givet tilladelse til en garage på 66 m<sup>2</sup> samt dispensation fra lokalplanen 05-078 til terrænregulering.

.....

Da det står i tilladelsen, at der skal etableres en støttemur er det et krav i det omfang, det er angivet på tegningsmaterialet og nødvendigt for udførsel for byggeriet.

Der er foretaget syn og skøn ved syns- og skønsmand Ole Birger Møgelmoose, der har afgivet skønserklæring af 21. november 2018 og to supplerende erklæringer.

Der har været fremlagt en række fotos af gravearbejdet og forholdene før og efter opførelse af garagen.

### **Forklaringer**

E, A Ejerforening, har forklaret, at der er to enheder i ejerforeningen. Han og hans ægtefælle flyttede ind i 2013. Terrænet skråner opad fra C Vej, og sagsøgers have følger bakken, mens sagsøgtes ejendom er gravet ind i terrænet. Der er ikke sket en terrænregulering af sagsøgers ejendom i sagsøgers ejer-tid. Mellem de to ejendomme stod en mur, der holdt på jorden. Muren gik et stykke ind på ejendommen og var i højde med stensætningen ud mod C Vej. Oprindeligt stod muren i skel. Sagsøgte ejede stykke jord på den anden side af sagsøgers ejendom, og det blev aftalt at bytte dette areal med sagsøgte, så han kunne få plads til en indkørsel. Ud mod C Vej har sagsøgers grund den oprindelige bredde. Forrige ejer havde ønsket at hæve niveauet mod C Vej for at få en mere jævn have, men fik afslag fra kommunen. De modtog en naboorientering fra Aalborg Kommune i anledning af sagsøgtes ansøgning om tilladelse til at opføre en garage gravet ind i terrænet og opført i skel. Med orienteringen fulgte en tegning, der viste byggeriet fra siden. Det fremgik af tegningen, at der skulle etableres en 2 m høj støttemur. De afgav rettidigt et høringssvar. Deres bemærkninger fremgår indirekte af kommunens forhåndstilkendegivelse af 24. juli 2015. De bemærkede, at støttemuren ikke behøvede at være to m høj, og at der kunne være et problem med indbliksgener fra en terrasse oven på garagen. Gravearbejdet var omfattende og omfattede en del af sagsøgers ejendom. Siden op mod sagsøgers ejendom var i flere måneder ikke understøttet. Der blev fjernet planter, græsplæne og jord. En del af hækken blev flyttet midlertidigt. Da jorden begyndte at skride, kontaktede de entreprenøren og sagsøgte. Der opstod revner på terrassen nærmest sagsøgte. Der er ikke sket nogen reetablering på sagsøgers ejendom. Der er påfyldt jord ved Hegnssynets

foranstaltning. Hækken langs indkørslen skal placeres i et højere niveau. De ønsker forholdene reetableret og niveauet hævet til det tidligere. De kan ikke acceptere skønsmandens alternative løsningsforslag, hvorefter man lader deres ejendom skråne ind mod sagsøgtes ejendom, idet de dermed skal bidrage med 3 m af deres have. Muren holdt på jorden hele vejen rundt på begge grunde. F, A Ejerforening, har forklaret, at hun er uddannet civilingeniør inden for bygge- og anlægskonstruktion. Der var tidligere en støttemur mellem ejendomme til at holde på jorden. Den var ikke opført som fundament for et stakit. Aalborg Kommunes skrivelser fra 2010 og 2011 vedrører parkeringspladser mod D Vej og har intet med denne sag at gøre. Hun sendte ejerforeningens bemærkninger til naboorienteringen til kommunen. Ejerforeningen havde ingen bemærkninger til selve garagen. Bemærkningerne vedrørte spørgsmålet om indbliksgener fra terrassen på garagen og højden af støttemuren, der ifølge en tegning skulle være 2 m høj. De ønskede en hæk, der skjulte muren. Hun fulgte ikke nærmere med i byggeriet. Hun er enig med skønsmanden i dennes beskrivelse af, hvordan en københavnerlæg laves. Københavnerlæggen er i dette tilfælde sat for sent, og jorden er skredet. Der blev på et tidspunkt fyldt op bag københavnerlæggen, men skaderne stoppede ikke. Den fejlbehæftede københavnerlæg er ikke årsag til forholdene på den nederste del ud mod C Vej. Det var afgørende for sagsøgerne, at den relativt lille have genetableredes i den oprindelige udformning og det oprindelige niveau. Hegnssynet kunne ikke behandle spørgsmål vedrørende støttemur og reetablering af havearealet. Hegnssynet bestemte, at sagsøgte skulle genetablere hækken, så der ikke var indbliksgener. Hækken blev senere etableret på Hegnssynets foranledning. Der er fyldt jord på, så der kunne plantes en hæk på deres side af garagen, og det ser nogenlunde ud som tidligere. Der er et knæk på hækken efter garageanlægget. Fra garagen og ud til vejen er der en skråning i ca. to meters bredde. Hækken står ved foden af skråningen. Niveauet her skal hæves til det tidligere niveau. Hun indhentede i 2017 et tilbud på, hvad det ville koste at genetablere haven, og fra den murer, der havde opført garagen, et tilbud på opførelse af en støttemur. Sagsøgerne kan ikke acceptere det alternative forslag med en skråning på deres grund, da de så ikke vil kunne anvende denne del af haven. Skråningen kan etableres på sagsøgtes ejendom. Det er ikke afgørende, at der opføres en støttemur.

G, A Ejerforening, har forklaret, at han og hans ægtefælle flyttede ind i juni 2010. De har råderetten over den del af ejendommen, der vender ind mod sagsøgte. Der har været en garage et stykke fra skellet mod sagsøgte ud mod C Vej. Garagen blev nedlagt i forbindelse med opdelingen i to ejerlejligheder, før juni 2010. Der var en støttemur mellem de to ejendomme. Støttemuren stod oprindeligt i skel. Den holdt på jorden og var ikke fundament for stakittet. Der var jord til begge sider, der blev holdt på. Sagsøgte ejede tidligere et lille areal matr.nr. x ud mod D Vej. De aftalte, at sagsøgte i stedet fik et areal ind mod sin egen ejendom, så han kunne få plads til en indkørsel og en garage, under forudsætning af, at de blev holdt skadesløse. Der er ikke sket en terrænregulering af sagsøgeres grund i hans ejertid.

Det var en forudsætning for projektet, at haven blev retableret. Kort efter at udgravningen var gået i gang, begyndte jorden på sagsøgernes ejendom at skride. Han kontaktede sagsøgte og entreprenøren. Der blev sat en afspærring op og hældt sand ned bag københavnergængen, men sætningsskaderne fortsatte. Garagen er placeret i skellet, hvor hækken skulle plantes, så hækken står på sagsøgernes ejendom. Hækken står ikke i samme niveau som tidligere og skal flyttes op i højden. Efter maj 2016 kontaktede han flere gange sagsøgte og til sidst Hegnssynet. Kommunen havde afsluttet byggesagen og kunne ikke gøre noget. Sætningsskaderne var tydelige fra begyndelsen og forplantede sig til toppen af huset rundt om trappe og indgangspartier. Disse skal omlægges, for at det kan blive pænt. Skaderne fortsatte i flere år. Sætningerne omkring huset var sket i 2018 og er indregnet i gartnerens tilbud. Sagsøgerne kan ikke acceptere en skråning på deres ejendom. Skråningen kan være på sagsøgtes ejendom. Det er ikke et krav, at der etableres en støttemur. Der skal etableres noget, der holder på jorden.

Sagsøgte B har forklaret, at han købte sin ejendom i 1998 eller 1999. Hegnet og muren er opført i 1955. Muren gik hele vejen rundt om grunden. Den stod på hans grund, op mod skellet. Der var på naboejendommen en garage skråt ud fra skellet med udkørsel til C Vej. To-tre m ind på grunden var niveauet det samme som fortovet. Bunden af garagen lå ca. 20 cm højere end hans indkørsel. Der var et lille stykke jord mellem garagen og hans grund. Han havde en parkeringsplads på sin side. Indkørslen startede ca. 1 m fra muren. Niveauet var det samme hen til muren, der stod frit til begge sider. Ejendommen blev i 2006 opdelt i to ejerlejligheder. Han har råderetten over den del af grunden, der vender ind mod sagsøgerne og den bageste del. Ejerforeningen har ikke noget med garagebyggeriet at gøre. Han ejede et areal på ca. 15 m<sup>2</sup> på den anden side af sagsøgernes ejendom. Den daværende ejer af naboejendommen havde inddraget arealet. Ejendommen blev solgt, og han foreslog de nye ejere, at de overtog matr.nr. x, mod at han overtog et tilsvarende areal i skellet. Han aftalte med daværende ejer, at han skulle købe de seks m<sup>2</sup> ud mod C Vej for 1.200 kr. pr. kvadratmeter. Det ville imidlertid koste ca. 30.000 kr. at få matrikuleringen på plads, og han aftalte i stedet, at han fik en vejret, således at skellet gik lige ud, og betalte omkostningerne til landinspektøren. De nye ejere ønskede ikke at overholde aftalen. Han har betalt omkostningerne til landinspektøren, men fik ikke vejretten. Efter overtagelsen af arealet stod muren ½ -1 m inde på hans grund. Muren skulle oprindeligt tjene som en opdeling mellem ejendommene. Efter at terrænet var blevet ændret på naboejendommen, holdt den også på jorden. Terrænet blev i 2009 hævet mod D Vej. Oprindeligt var de første 2-3 m ud til fortovet i samme niveau som C Vej. Terrænet blev hævet ca. 1 m, herefter var der en svag hældning, herefter blev det hævet igen. Han blev ikke orienteret om terrænreguleringen. Kommunen oplyste, at der var givet tilladelse. Han var ikke utilfreds, men der skulle findes en løsning. Terrænreguleringen gik op over muren. Hegnet var der stadig på dette tidspunkt. En af de daværende ejere spurgte, om de kunne fjerne hegnet og plante en hæk i stedet for. Han accepterede dette, men betingede sig, at hækken ikke skulle være højere end 1,5 m. Han

oplyste, at han planlagde at opføre en garage, så han ville plante hækken og plante en ny hæk, når garagen var opført. Han satte hækken 80 cm inde på grunden. Man kan kalde den en midlertidig hæk.

Han fjernede muren for at få plads til indkørslen. Der var intet fundament under muren. Garagen blev bygget ind i skråningen. Snittetegningen af garageprojektet med en mur fra garagen til C Vej er udarbejdet af murerfirmaet. Han indhentede et tilbud på en to m høj mur, men det har aldrig været planen, at den skulle være så høj. Han havde til hensigt at opføre en støttemur, da han havde vejretten på de 6 m. Da denne aftale ikke blev overholdt, så han ingen grund til at opføre muren. Han brugte en tegning fra 2006 til at tegne garagen ind i. Han har påført ordene *Nuværende niveau* og tegnet streger, der viser hans grund ind en opførelse af garagen. Han adviserede ejerne af naboejendommen om garageprojektet. Det fremgår af byggetilladelsen, at man skulle ind på sagsøgernes grund. Han har sikkert ikke adviseret naboerne herom, idet han antog, at det var en del af byggetilladelsen. G kontaktede ham i slutningen af oktober eller november måned 2015 angående jord, der var skredet ned. Han videregav beskeden til murerfirmaet, der lovede at udbedre det og fyldte op med sand og grus ved københavnevæggen. G tilkendegav, at stenene skulle reetableres. Han tilbød at lave arbejdet. Han fremsatte ikke tilbuddet skriftligt. Han anslog, at det ville koste ca. 5.000 kr. med 6 – 9 planter pr. m<sup>2</sup> og en murer til at retablere det øvrige. Der skulle indhentes tre tilbud ud fra de reelle skader. Naboerne var ikke interesseret i forslaget. Han hørte først noget til sagen ved skønsforretningen i oktober 2018. I sommeren 2018 sank jorden foran hans hus 2-3 cm. Det var ikke sket tidligere. Han fik oplyst, at det var på grund af den tørre sommer. Han anerkender, at der skal ske en reetablering, men ikke, at der skal opføres en støttemur. Kommunen har ikke anmodet ham om at opføre en støttemur.

Syns- og skønsmand Ole Birger Møgelmo har forklaret, at princippet i en københavnevæg er, at der nedgraves nogle lodrette søjler af stål eller træ, og herefter bagved nogle stålplader eller kraftige plader af tømmer, hvorefter man graver bort. Materialerne skal være rigtigt dimensioneret, så udbøjning undgås. Hvis man begynder at grave og fylder op bagved, har man ikke forhindret et skred i den bagvedliggende jord. Københavnevæggen er i dette tilfælde ikke lavet korrekt. Man skal beregne jordtrykket og stålprofilerne. I dette tilfælde er profilerne underdimensioneret. Selv om væggen var blevet etableret i den rigtige rækkefølge, ville der have været en uacceptabel stor udbøjning, der bevirker, at jorden bag ved kan bevæge sig. Det tidligere hegn mellem ejendommene, kræver ikke et kraftigt fundament. Man kan sætte et stakit oven på en støttemur. Han kan henholde sig til opgørelsen over omkostningerne ved reetablering. En tredjedel af udgiften på 18.000 kr. kan henføres til strækningen ud mod vejen, og to tredjedele til den øverste del. Ved besigtigelsen konstaterede han, at belægningen og den underliggende jord i den side, der vender ind mod sagsøgte, havde sat sig. I Aalborgområdet er der ikke udtørningsfarlig jord. Artiklerne om revner i huse som følge af den varme sommer i 2018 har derfor ingen relevans. Der er ikke standarder for, hvordan man indbygger jord i sin have. For at

bevare hækkens genbrugsværdi skal den graves op, sættes til side og genplantes efter opfyldning af jord og etablering af belægninger. Bunden af sagsøgtes garage ligger lavere end gadeniveauet. Højdeforskellen til naboen bliver dermed større. En støttemur kan laves på mange måder. Det er nødvendigt med en mur, der kan optage jordtrykket. Muren skal etableres fra hjørnet af garagen og ud til C Vej. Aalborg Kommune har, jf. naboorienteringen, stillet krav om, at der ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 1 m. Det oprindelige jordniveau, fra før gravearbejdet blev sat i værk, fremgår af flere af de fremlagte fotografier. Han har besvaret spørgsmålene ud fra de jordniveauer, der var umiddelbart før gravearbejdet blev sat i værk. Han har ikke undersøgt forholdene elleve år tidligere. Man kan se på et af de fremlagte fotos, at støttemuren flugter med muren mod vejen. Han fik udleveret fotografierne fra oktober 2015 til april 2016. Muren, der er fjernet, er opført af beton, og går ind til ca. det sted, hvor hjørnet af garagen er i dag. Man kan støbe en ny mur med en gennemsnitshøjde på ca. 70 cm med aftagende højde ud mod vejen, og en sokkel på ca. en meter. Hvis terrænet skal reetableres til det oprindelige niveau, skal der opføres en støttemur. Han har henholdt sig til tegningen, der fremgår af byggesøgningen. Der skal være et fundament på en meter under jorden. Det er ikke nødvendigt med en meter over jorden. Det er nødvendigt med en højde svarende til terrænforskellen. Gennemsnitshøjden er ca. 60 cm, og muren er højest ved garagen. Han kan ikke svare på, om den tidligere mur har haft et fundament på en meter. Der har været gravet en rende med beton, da muren ellers ville være væltet. En mur skal have fat et stykke ned i jorden. Muren ser ud til at udfylde sin funktion, som den skal. Når støttemuren er etableret, kan der fyldes op på bagsiden, så forholdene bliver som tidligere. Trappen ved huset har ikke taget skade. Der er sket sætningsskader på to belægningsarealer og stentrappen. Sætningsskaderne har sammenhæng med byggeriet af garagen. Skråningen i det alternative forslag ville have en bredde på 2-2½ meter og en hældning på ca. 30 grader. I så fald skal jordniveauet i den øverste del af haven reetableres, og der skal sås græs.

### **Parternes synspunkter**

**A Ejerforening** har i sit påstandsdokument anført følgende:

Det er sagsøgte B, C Vej 32, 9000 Aalborg der har etableret garage i skel mod sagsøger, D Vej 1B, 9000 Aalborg.

Det fremgår at tingbogen, at C Vej 32 består af 2 ejerlejligheder, hvoraf den ene tilhører B.

Det fremgår af bilag 1 (vedtægter for Ejerforeningen C Vej 32-34, 9000 Aalborg), jf. § 3, at grunden med de på denne værende indretninger tilhører og administreres af ejerforeningen.



Det har ikke været muligt at rekvirere andre oplysninger, herunder kort fra landinspektør.

I denne sag har det således været nødvendigt at indstævne såvel ejerforeningen som B, idet det ikke er muligt at afdække, hvorvidt B og/eller ejerforeningen har råderetten over det areal, som sagen omhandler.

Det skal dog bemærkes, at det er B, der har korresponderet med kommunen i forbindelse med byggeansøgning m.m., ligesom korrespondance fra sagsøger og undertegnede er sket med Bs advokat.

Til støtte for sagsøgers påstand gøres det således gældende,  
at sagsøgte fjernelse af tidligere mur har påført et tab for sagsøger,  
at pågældende tab er dokumenteret i skønserklæring,  
at sagsøgte er forpligtet til at leve op til Aalborg Kommunes betingelse for dispensation, jf. bilag 2: "Der vil blive etableret støttemur, hvor det er nødvendigt",  
at sagsøgers haveareal er skredet som følge af en fjernelse af mur,  
at sagsøgte ikke har foretaget de foranstaltninger, der med rimelighed kunne forlanges for at undgå følgeskader på sagsøgers grund, jf. byggelovens § 12, stk. 1 og stk. 5,  
at der er direkte årsagssammenhæng mellem sagsøgers tab og sagsøgte handling og undladelse, samt  
at sagsøgers tab som beskrevet i påstanden er en påregnelig følge for sagsøgte.

Det bestrides,  
 at skaderne på sagsøgers ejendom har noget at gøre med varmekonforhold i 2018, ligesom det bestrides, at bilag E har nogen relevans for nærværende sag.

**B** har i sit påstandsdokument anført følgende:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det særligt for så vidt angår sagsøgte 2 gældende:

at der ikke er tale om rette sagsøgte, idet sagsøgte 2 intet har haft med sagsøgte 1's byggeprojekt at gøre.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det for begge de sagsøgte gældende:

at sagsøgte ikke er forpligtet til at etablere støttemur helt ud til vejen,

at den tidligere anlagte mur ikke var en støttemur, og at muren var placeret inde på sagsøgte matrikel,

at pligten til at holde på egen jord påhviler den part, hvis jord er i fare for at skride – i dette tilfælde sagsøger,

at sagsøger har foretaget en ulovlig terrænregulering, som er den direkte årsag til, at sagsøgers egen jord angiveligt skrider, og at sagsøger derfor har udvist egen skyld,

at sagsøger ikke har dokumenteret et tab - hverken for så vidt angår muren eller haven, at der ikke er handlet ansvarspådragende,

at sagsøger ikke har dokumenteret, at årsagen til skaderne på sagsøgers flisearealer skyldes sagsøgte forhold. Der er, med andre ord, ikke den fornødne årsagsforbindelse,

at sagsøger alene kan kræve den billigste løsning, hvorfor sagsøger under alle omstændigheder ikke kan kræve, at sagsøgte etablerer en ny mur mellem ejendommene, idet skønsmanden i svarene til spørgsmål 3 og SS6 anfører en alternativ metode, som er omkostningsfri, hvorfor sagsøger ikke kan gøre krav på at få etableret en støttemur, idet en mulig udbedring med etablering af skråningsanlæg vil være en fuldt ud håndværksmæssig korrekt løsning uden omkostninger. I denne forbindelse gøres det gældende, at en part alene kan kræve den billigste udbedringsmetode af den anden part, og at den billigste udbedringsmetode i henhold til skønsmandens besvarelse er etablering af et skråningsanlæg, og at omkostninger hertil udgør 0 kr.,

at eventuelle skader på sagsøgers haveanlæg kan skyldes fejlagtig udført "københavnervæg", men at skaderne ikke kan henføres til manglende støttemur,

at eventuelle skader som følge af "københavnervæggen" ville opstå i 2015/2016, hvorfor skader omkring sagsøgers hus første gang rapporteret i forbindelse med skønsforretningen i efteråret 2018 på denne baggrund ikke kan anses som bevisligt at have nogen årsagssammenhæng hermed.

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

### **Rettens begrundelse og resultat**

Retten lægger efter Bs forklaring til grund, at opførelse af garagen alene er hans projekt. Allerede af denne grund frifindes Ejerforeningen C Vej 32 – 34.

Sagsøgte medsendte i sin ansøgning om tilladelse til opførelse af garagen tegningsmateriale, der viste en støttemur fra garagen. Aalborg Kommune stillede i sin godkendelse af ansøgningen som en betingelse, at der opførtes en støttemur i det omfang, det var nødvendigt.

Skønsmanden har i spørgsmål 1 anført, at årsagen til, at sagsøgers haveareal mod skellet er skredet, er sagsøgte byggeri, herunder fjernelse af den tidligere mur og samtidige etablering af garage.

Skønsmanden har i spørgsmål 2 anført, at det er nødvendigt, at der etableres en støttemur til at modstå jordtrykket, og at muren skal gå fra hjørne af garage til stensætning ved gaden, i aftagende højde.

Skønsmanden har som en alternativ løsning i spørgsmål 3 anført, at der kan etableres skråningsanlæg med ca. 33 graders hældning, således at skråningen ligger i haven på D Vej.

Skønsmanden har i spørgsmål 4 opgjort udgifterne til støttemur som vist på tegninger i byggeansøgning til 81.500 kr.

Skønsmanden har i spørgsmål SS 1 anført, at den støttevæg, som sagsøgte entreprenør opførte, ikke er etableret korrekt.

Skønsmanden har i spørgsmål SS 11 anført, at der på sagsøgte ejendom er afgravet en kile, som går fra ca. 0,7 m ved fortov og ca. 1,5 m under oprindeligt terræn ved forkant garage.

Retten finder det ikke bevist, at årsagen til, at havearealet på sagsøgers ejendom er skredet, er en terrænregulering på sagsøgers ejendom.

Efter de afgivne forklaringer og skønserklæringerne lægger retten til grund, at sagsøgers haveareal og belægninger mv. er skredet som følge af sagsøgte opførelse af en garage og fjernelse af en mur, og at der ikke er sket en retablering.

Sagsøgte skal herefter sørge for retablering.

Sagsøger findes ikke at skulle acceptere den af skønsmanden anførte alternative løsning, hvorefter der etableres et skråningsareal på en del af deres ejendom.

Efter syns- og skønsmandens opgørelse, som retten ikke har grundlag for at til-sidesætte, fastsættes udgifterne til retablering til 81.500 kr., der skal betales af sagsøgte.

Som følge af sagens resultat skal sagsøgte B betale sagsomkostninger til sagsøger.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 21.875 kr., af retsafgift med 1.980 kr. og af øvrige udgifter 16.120 kr. (gebyr til Voldgiftsnævnet 2.500 kr. og skønsmand, erklæringer 6.930 kr., afhjemling 6.690 kr.), i alt 39.975 kr. Beløbet til advokat er tillagt moms, idet det fremgår af processkrifterne, at A Ejerforening ikke er momsregistreret. I forholdet mellem sagsøger og Ejerforeningen C Vej 32-34 ophæves sagens omkostninger.

Sagsøgte 1 B tilpligtes at betale til sagsøger Ejerforeningen D Vej 1 A og 1 B 81.500 kr. med tillæg af sædvanlige procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Sagsøgte 2 Ejerforeningen C Vej 32-34 frifindes.

B skal til A Ejerforening betale sagsomkostninger med 39.975 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



**VESTRE LANDSRET**  
**DOM**  
**afsagt den 29. marts 2022**

---

**Sag BS-19439/2021-VLR**  
(7. afdeling)

B  
(advokat Christian Lund Agerbæk)

mod

A Ejerforening  
(advokat Anders Bredgaard)

og

**Sag BS-19189/2021-VLR**  
(7. afdeling)

Ejerforeningen C Vej 32-34, 9000 Aalborg  
(advokat Christian Lund Agerbæk)

mod

A Ejerforening  
(advokat Anders Bredgaard)

Retten i Aalborg har den 6. maj 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-10943/2018-ALB).

Landsdommerne Chris Olesen, Karen Foldager og Flemming Krog Bjerre (kst.) har deltaget i sagernes afgørelse.

## **Påstande**

Sag BS-19439/2021-VLR

Appellanten, B, har gentaget sin påstand for byretten om frifindelse, subsidiært frifindelse mod genetablering af 60 cm høj mur uden sokkel langs skelgrænsen mellem de to ejendomme fra garagen og frem til fortovet ud mod C Vej.

Indstævnte, A Ejerforening, har påstået dommen stadfæstet.

Sag BS-19189/2021-VLR

Kærende, Ejerforeningen C Vej 32-34, 9000 Aalborg har nedlagt påstand om, at indkærede, A Ejerforening, skal betale sagsomkostninger til kærende med 21.875 kr.

A Ejerforening har påstået byrettens omkostningsafgørelse stadfæstet.

## **Supplerende sagsfremstilling**

Der er for landsretten fremlagt kotetegning med indstregninger af koter markeret med sorte kryds for opmålte koter den 24. april 2010 og med røde kryds for opmålte koter den 14. januar 2022.

Der er fremlagt kopi af Bs brev af 8. juli 2015 til By- og Landskabsforvaltningen, Aalborg Kommune, i anledning af nabohøringen af A Ejerforening vedr. byggesagen med garagen på Bs ejendom, kopi af byggetilladelse af 30. september 2015 fra Aalborg Kommune til byggeriet af garagen og kopi af By- og Landskabsforvaltningens, Aalborg Kommunes, afslag af 7. december 2016 på Bs klage af 12. september 2016 over en terrænregulering på ejendommen D Vej 1A og 1B. Det fremgår af afslaget, at klagen har givet anledning til, at By- og Landskabsforvaltningen har gennemført de tidligere sager i byggearkivet, og det har vist sig, at "sagen fra 2009 ikke drejer sig om terrænregulering, men om etablering af støttemur på hjørnet af D Vej og C Vej", og at der derimod i forbindelse med en sag fra 2011 om overkørsel er givet dispensation til den foretagne terrænregulering. På den baggrund er klagen afvist.

## **Forklaringer**

B, E og G har afgivet supplerende forklaring. H har endvidere afgivet forklaring.

B har forklaret, at den mur, han havde tænkt sig skulle etableres fra garagen og ud til vejen, ikke skulle være 2 meter høj. Muren var tænkt som en mur mod naboens grund med henblik på at indramme hans egen grund. Muren skulle placeres et andet sted end den nedrevne mur, da skellet var flyttet ca. 80 cm ind på

hans grund. Han valgte dog en anden løsning uden en mur. Det drøftede han ikke med kommunen. Han havde dog en samtale med H, Aalborg Kommune, om muren, og han fik oplyst, at muren kun skulle opføres, hvor det var nødvendigt. H gav ikke udtryk for, at en mur helt ud til vejen var nødvendig. Entreprenøren fjernede den eksisterende mur. Formålet med denne mur havde bl.a. været, at den var støtte for et raftehegn mellem hans ejendom og naboejendommen (D Vej 1A og 1B). Frem til 2009 havde der været en garage på naboejendommen. Der var udkørsel fra garagen ud til C Vej. Der var et raftehegn, og det omkringliggende terræn hvilede ikke ind mod raftehegnet, da der var en indkørsel, hvorfor der var frit til begge sider af hegnet. Da muren blev fjernet i forbindelse med garagebyggeriet, viste det sig, at muren stod direkte oven på jorden og ikke havde en sokkel.

Den geotekniske rapport fra 11. november 2015, ekstrakten side 145 ff., blev lavet på grund af, at entreprenøren påstod, at jordbundsforholdene ikke var, som han havde oplyst. Det viste sig, at hans oplysninger var korrekte. Foto 1 og 2 i rapporten er taget op mod naboen mod syd bag ved hans hus, ikke mod huset på D Vej 1B. Foto 3 viser hjørnet af væggen og er taget over mod D Vej 1B. Jorden fra naboejendommen D Vej 1A og 1B skråner mest ned mod C Vej og kun en lille smule nedad mod hans ejendom. Nabogrunden ligger ud mod C Vej en del højere end hans grund. Han vil tro, at der er fyldt op til 80 til 150 cm på nabogrunden, mindst nede ved vejen. Skellet mellem hans ejendom og naboejendommen blev ændret i 2010, og i den forbindelse blev der foretaget en opmåling af koter, som er angivet med sorte krydser på kotetegningen, ekstrakten side 123. Han har bedt landinspektøren om den opmåling af koter, der er foretaget den 14. januar 2022. Målingerne fra januar 2022 viser, at koterne ikke er blevet lavere, og han mener derfor, at målingerne ikke giver anledning til, at han skal fylde jord op ved skellet. Han har ikke haft problemer med jordskred fra naboejendommen ind på sin ejendom i forbindelse med garagebyggeriet eller efterfølgende. Hækken, der er plantet i skel, har det fint. Han har ikke fået henvendelser fra kommunen om problemer med byggeriet.

Det haveprojekt på naboejendommen, som han har fået sendt i nabohearing efter byrettens dom, havde han ikke hørt om tidligere. Han har set en havearkitekt tage billeder af haven. På tegningen, der hører til projektet, ekstrakten side 225, svarer firkanten med cirklen øverst i højre hjørne til indkørslen til den oprindelige garage mod C Vej. Han synes, at projektet ser vældig fint ud. Han mener ikke, at naboerne har udført det arbejde på nabogrunden, som der kræves betaling for. Det skyldes vel, at haven skal lægges om.

Han anerkender, som han også gjorde det i byretten, at der skal ske retablering, og han har fået et tilbud, der koster ca. 5.000 kr. Det vil han gerne betale.

Man kan ikke i dag se, at der ikke var en sokkel under den fjernede mur. Man kan både ud fra de opmålte koter og billeder i sagen se, at der er fyldt jord på nabogrunden. Da han etablerede sin garage, var der en niveauforskel på ca. 80 cm ved C Vej stigende til ca. 150 cm ved garagen. På fotoet, ekstrakten side 172, markerer de to landmålerpinde i front det nye skel. Indkørslen på hans side ud mod C Vej var i niveau med nabogrunden. Der blev ved hans garagebyggeri gravet noget jord af ud mod vejen, men det blev fyldt på igen.

Han har selv lavet byggeansøgningen til kommunen, men entreprenøren har lavet tegningen med havemuren, der fulgte med. Det var meningen, at der skulle have været en mur ned mod vejen, dog skulle den ikke være 2 meter høj som angivet på tegningen. Det er hans opfattelse, at det var unødvendigt at opføre en støttemur på det sidste stykke fra garagen ned mod vejen, hvorfor han har undladt det. Når muren var med i byggeansøgningen, havde han mulighed for at opføre den. Det ville han ikke have haft, hvis den ikke havde været nævnt. Når han har omtalt støttemuren i svaret på nabohøringen, skyldes det, at han mest for synets skyld havde planer om en mur. Han kan ikke forklare, hvorfor han omtaler muren som en støttemur.

Det var ikke muligt i forbindelse med garagebyggeriet at holde på jorden i forhold til naboen mod syd. Det skyldtes dog ikke, at københavnergægen var opført forkert. Det er korrekt, at der blev konstateret en sammenstyrtning af jord ved københavnergægen. På tegningen til byggeansøgningen, ekstrakten side 132, er det ham, der har angivet "Nuværende niveau". Han har reguleret terrænet på egen grund.

Det er korrekt, at han gennem sin tidligere advokat i 2016 klagede over ulovlig terrænregulering på naboejendommen, og at hans klage blev afvist af By- og Landskabsforvaltningen den 7. december 2016, sagens bilag 21. De forrige ejere af naboejendommen ønskede at hæve niveauet ud mod D Vej. Det afslag på dispensation, der er givet i 2009, vedrører en regulering på hjørnet af D Vej/C Vej.

Fotografiet, ekstrakten side 192, viser, at hans entreprenør i forbindelse med gravearbejdet har været helt inde og røre ved en sti med sten på naboejendommen. Der er efterfølgende fyldt jord på og glattet ud. Der skulle også have været sten på og han gav naboen besked herom, men fik ingen respons herpå.

E har forklaret, at han bor i ejendommen D Vej 1A. Der er ikke foretaget en terrænregulering i hans ejertid. Det er korrekt, at der har været en ansøgning, der blev afslået, og der har været en regulering ud mod D Vej. Der er intet, der underbygger Bs påstand om, at der skulle være foretaget en ulovlig terrænregulering. Det har ikke noget på sig. Der er nogle uhensigtsmæssigheder med trafikken omkring hans terrasse og parkeringspladsen ud mod D Vej, hvorfor der er søgt råd hos en havearkitekt, der har lavet en vision for en helhedsløsning. De



har ikke fået alle nødvendige tilladelser og priser. De er i tvivl om, hvorvidt det overhovedet bliver til noget med projektet.

Der er en niveauforskel fra deres ejendom i forhold til Bs ejendom hele vejen op langs skellet fra C Vej. Støttemuren, der tidligere var placeret ned mod C Vej, skal erstattes med noget, der holder på jorden på deres side af skellet. Om det er en støttemur eller noget andet er ikke afgørende for dem. Jordskredet efter garagebyggeriet ses på fotoet, ekstrakten side 190. Hele jordstykket omkring hushjørnet ved D Vej 1B blev efterladt som det ses på fotoet. Da B efterlod jorden, som det ses på fotografierne, pålagde Hegnssynet ham at lægge jord på haveanlægget mod nordøst og ved indkørslen ned mod vejen. Da det blev effektueret før opmålingen af koter i januar 2022, kan det være forklaringen på, at nogle koter har ændret sig. Den dispensation, der blev givet i 2011, ekstrakten side 127, vedrører parkeringspladser ud mod D Vej. Der er taget fotos, da garagebyggeriet blev påbegyndt. Fotoet, ekstrakten side 172 viser forholdene ned mod C Vej, og fotoet, ekstrakten side 173, er taget fra deres haveanlæg ned mod C Vej, og det ses, at der er etableret et skråningsanlæg ned mod vejen. Dette skråningsanlæg er ikke blevet retableret endnu af B. Der er ved Bs byggeri foretaget en stor terrænregulering fra C Vej og ind på deres grund. På fotoet, ekstrakten side 189, ses det, at jorden på deres grund mangler understøtning og skrider ned. Ejerforeningen har ikke taget skridt til en retablering af hensyn til at bevare beviset på, hvordan Bs byggeri har efterladt ejerforeningens grund. Det var en forudsætning for byggeriet, at der skulle ske en fuld retablering efter garagebyggeriet.

Den jord, der blev tilført ved Hegnssynets foranledning, har efter hans opfattelse medført, at koterne opmålt i 2022 er blevet højere end de opmålte i 2010. B har efter hans opfattelse ikke opfyldt vilkårene for byggetilladelsen, hvilket der også er klaget over til kommunen. Kommunen mener, at byggeriet ikke er afsluttet, hvilket fremgår af svaret af 13. juli 2018, ekstrakten side 200. Jorden er fjernet fra deres haveanlæg i forbindelse med udgravningen til garagebyggeriet, hvorfor jorden ikke er skredet ned mod C Vej. B skal foretage sig noget, så terrænet kommer op i samme højde som før byggeriet.

Firkanterne ned mod C Vej på det haveprojekt, der foreligger et skitseprojekt for, er træterrasser. Cirklen om den ene firkant skal forestille det eksisterende birketræ. Hovedformålet med projektet er bl.a. at regulere adgangen til parkeringspladserne mod D Vej. Det er en visionsplan, som de ikke er bundet af. Han er medforfatter til ansøgningen til haveprojektet. Projektet ned mod Bs grund forudsætter, at terrænet er som før garagebyggeriet.

G har forklaret, at fotoet, ekstrakten side 213, viser, hvordan forholdene så ud i 2010. Han bor D Vej 1B. Grunden støder direkte op mod Bs. Fotoet, ekstrakten side 186, er taget fra hans del af ejendommen, da byggeriet var gået i gang.

Belægningen og terrassen ved huset satte sig. Fotoet, ekstrakten side 192, er taget fra enden af deres skur og viser, hvordan det hele blev efterladt efter byggeriet. Der måtte lægges jord i højre side, da hækken skulle plantes efter hegnssynet. Da der ikke var etableret en støttemur ned mod vejen, blev hækken ned mod vejen sat uden påfyldning af jord. Muren, der skal opføres, skal kunne holde på jorden fra deres have i samme niveau som før byggeriet. De skal have hold på jorden. Det er utilfredsstillende med en skråning, da det vil formindske deres have. De har ikke reableret deres terrasse eller andet, da de vil afvente sagens udfald. Det nye haveprojekt afventer, at terrænet bliver reableret, så de har det rette fundament at bygge videre på. Han kender ikke noget til en terrænregulering på sin ejendom. Der er på et tidspunkt søgt om noget, der blev givet afslag på. Den regulering, der er foretaget, er ud mod D Vej.

Fotoet, ekstrakten side 213, er taget i sommeren 2010. Terrassen på fotoet, ekstrakten side 192, er den samme som på fotoet fra sommeren 2010, blot med nogle bøgehække omkring.

B skulle reablere en mur ud mod vejen, hvilket hegnssynet ikke ville blande sig i og derfor bestemte, at hækken skulle plantes i gadeniveau. Planerne om haveprojektet blev igangsat i sommeren 2020 og har ikke noget med Bs byggeri at gøre, hvorfor der ikke i forbindelse med sagen er oplyst herom.

H har forklaret, at hun er ansat som byggesagsbehandler ved Aalborg Kommune. Det var hun også i 2015. Hun var sagsbehandler på Bs byggesag og husker sagen nogenlunde. Det var et vilkår for dispensationen til terrænreguleringen, at terrænet skulle sikres. Der skulle laves en støttemur for at holde på terrænet. Foreholdt hendes brev af 13. juli 2018, har hun forklaret, at hendes svar vedrører dispensationen, der krævede, at der skulle laves noget, der holdt på terrænet. Der skulle graves ind i en skrænt, og der skulle holdes på jorden i den forbindelse. Om den mur, der er tegnet ind på ansøgningen om byggetilladelse, ekstrakten side 130, har hun forklaret, at det ikke var en forudsætning, at denne mur blev bygget i en højde af 2 meter. Det var således ikke et krav, at muren skulle være 2 meter høj. Den skulle være 20-40 cm over terrænet på det sted, der var terrænreguleret. Hun er ikke bekendt med, at der er foretaget terrænregulering på D Vej 1A og 1B ud mod C Vej. Hun har ikke konkret haft samtaler med B om, at han ville droppe en mur mod vejen. Partshøringen af 27. april 2021, ekstrakten side 226, vedrører ikke en dispensation til terrænregulering, men en dispensation i forhold byggereglerne. Det var nødvendigt for B at opnå dispensation til sit garagebyggeri, da garagen skulle graves ind i en skrænt, og der derfor skulle terrænreguleres nærmere end 1 meter til skel. Bs kommentarer til nabohøringen, sagens bilag 19, er indgået i hendes sagsvurdering. Ud fra Bs kommentarer er hun gået ud fra, at der blev etableret en støttemur, som beskrevet af B.

## **Anbringender**

Sag BS-19439/2021-VLR

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

**B** har yderligere anført, at der på D Vej 1A og 1B er foretaget en ulovlig terrænregulering, og at ejerforeningens krav om en støttemur på den foranledning strider mod lov og ærbarhed, jf. DL 5-1-2, hvorfor kravet om en støttemur allerede af den årsag bør bortfalde. Den ulovligt foretagne terrænregulering overskrider den naboretlige tålegrænse, idet den medfører, at det er nødvendigt at opføre en støttemur finansieret af B og placeret på hans matrikel. Ejerforeningen må i stedet tåle sikring af egen jord i form af et skråningsanlæg på egen matrikel. Set i lyset af det planlagte haveprojekt på ejerforeningens jord, har ejerforeningen ikke lidt noget tab. De områder, der kræves erstatning for, er omfattet af den planlagte omlægning af ejerforeningens have, og haven skrånede allerede inden garageprojektets gennemførelse ind mod Bs grund. Den omhandlede mur var ikke omfattet af byggetilladelsen, og den har under alle omstændigheder aldrig været opført som en støttemur, hvorfor ejerforeningen, hvis påstanden følges, vil opnå en ugrundet berigelse, hvorfor der maksimalt kan være et krav på opførelse af en mur af samme størrelse og type, som den, der stod der før.

A Ejerforening har heroverfor anført, at det i det hele bestrides, at der er foretaget en terrænregulering på ejerforeningens grund som påstået af B. Vedrørende det skitserede haveanlæg, er det anført, at det er et skitseprojekt, der ikke vedrører forhold, som er omfattet af den krævede retablering.

Sag BS-19189/2021-VLR

Ejerforeningen C Vej 32-34, 9000 Aalborg har til støtte for sin påstand anført, A Ejerforening skal betale sagsomkostninger for sagens behandling i byretten, da Ejerforeningen C Vej 32-34, 9000 Aalborg fik fuldt medhold i sin frifindelsepåstand, og da der ikke er omstændigheder, der berettiger, at omkostningerne er ophævet. A Ejerforening blev allerede i svarskriftet i byretten gjort opmærksom på, at Ejerforeningen C Vej 32-34, 9000 Aalborg intet havde haft med byggeriet at gøre, og at det alene var B, der havde søgt byggetilladelse og fået udført byggeriet. Alligevel blev kravet fastholdt.

A Ejerforening har henholdt sig til byrettens afgørelse og anført, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at ændre herpå.

## **Landsrettens begrundelse og resultat**

Sag BS-19439/2021-VLR

Det lægges til grund, at B den 30. september 2015 af Aalborg Kommune fik tilladelse til byggeriet af en garage, og at der samtidig blev givet dispensation fra lokalplan 05-078, idet byggeriet forudsatte en terrænregulering nærmere skel end 1 meter, hvilket ikke var tilladt ifølge punkt 7.4 i lokalplanen. Det fremgår af byggetilladelsen, at den er givet på grundlag af Bs ansøgning. Det fremgår om dispensationen fra lokalplanen, at sagen har været sendt i naboorientering, og at der er kommet bemærkninger, der er taget med i vurderingen af dispensationen. Det omtales, at "Garagen graves ind i terræn og støttemuren langs med skel bliver ca. 20-40 cm over terrænniveau og skjult af hækken".

Det fremgår af en tegning til Bs forudgående byggeansøgning til Aalborg Kommune, at der skulle opføres en støttemur på 2 meter fra garagen og ned mod C Vej. Aalborg Kommune foretog i anledning af ansøgningen den 8. juni 2015 en naboorientering, hvoraf det fremgår, at der ved etableringen af Bs garage ville blive reguleret terræn nærmere skel end 1 meter, og at der ville blive etableret støttemur, hvor der var nødvendigt. Af Bs bemærkninger af 8. juli 2015 til kommentarerne fra A Ejerforening til naboorienteringen fremgår det bl.a. om "støttemuren i skel", at "den eksisterende mur forhøjes fra 80 cm ved fortovet til 140 cm og forlænges til 12 m i skel..." Af Aalborg Kommunes forhåndstilkendegivelse af 24. juli 2015 vedrørende ansøgningen fra B fremgår det bl.a., at "Støttemuren bliver ikke synlig fra nabogrunden på grund af hækken", og at "støttemuren langs med skel bliver ca. 20-40 cm over terrænniveau og skjult af hækken."

På den anførte baggrund og vidneforklaringen fra H var det således en klar forudsætning for Bs dispensation fra lokalplanen, at der i forbindelse med den terrænregulering nærmere skel end 1 meter, som garagebyggeriet forudsatte, skulle etableres en støttemur i skellet til naboejendommen ned til C Vej. B er således i forbindelse med denne dispensation, som han har udnyttet i forbindelse sit garagebyggeri, forpligtet heraf.

Landsretten lægger på baggrund af forklaringer og fotografier, der er optaget i forbindelse med byggeriet, til grund, at der i forbindelse med garagebyggeriet er fjernet en ældre mur, er foretaget afgravning og fjernelse af jord og i øvrigt foretaget terrænregulering. Der er samtidig hermed opstået skader på jord, terræn og haveanlæg på D Vej 1A og 1B, og der er ikke foretaget retablering.

Det fremgår af syn og skønserklæringen, at det er skønsmandens vurdering, at Bs byggeri, herunder fjernelse af den tidligere mur og samtidige etablering af den nye garage, har været årsag til, at havearealet mod skellet på D Vej 1A og 1B er skredet. Det er herudover skønsmandens vurdering, at det ved retablering af det oprindelige niveau på denne ejendom, er nødvendigt, at der etableres en

støttemur til at modstå jordtrykket, og støttemuren skal gå fra hjørnet på den nye garage til stensætningen ved gaden på C Vej i aftagende højde.

På denne baggrund, og da der efter bevisførelsen ikke er grundlag for at antage, at der forud for Bs garagebyggeri er foretaget ulovlige terrænreguleringer på D Vej 1A og 1B, der har medvirket til de skader, som er opstået, er der en sådan årsagssammenhæng mellem Bs byggeri og tilsidesættelsen af vilkårene for dispensationen, at han er erstatningsansvarlig for de udgifter til retablering, som byggeriet giver anledning til.

På baggrund af skønsmandens vurdering af de samlede retableringsomkostninger, herunder til en støttemur som vist på tegninger på byggeansøgningen, og da de forhold, som B i øvrigt har gjort gældende, ikke kan føre til et andet resultat, tiltræder landsretten, at B er tilpligtet at betale 81.500 kr. med tillæg af renter som fastsat i byrettens dom.

Efter sagens udfald skal B i sagsomkostninger for landsretten betale 30.000 kr. til A Ejerforening til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

Sag BS-19189/2021-VLR

Ejerforeningen C Vej 32-34, 9000 Aalborg blev frifundet i byrettens dom, og A Ejerforening blev allerede i forbindelse med svarskriftet gjort opmærksom på, at alene B var ansvarlig for byggeriet af garagen. Ejerforeningen C Vej 32-34, 9000 Aalborg og B var repræsenteret af samme advokat, og merarbejdet med at repræsentere Ejerforeningen C Vej 32-34, 9000 Aalborg har været begrænset. Under disse omstændigheder skal A Ejerforening betale sagsomkostninger for byretten til Ejerforeningen C Vej 32-34, 9000 Aalborg, med et beløb til dækning af udgifter til advokatbistand. Beløbet kan passende fastsættes til 10.000 kr. inkl. moms.

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

Byrettens dom stadfæstes med den ændring, at A Ejerforening inden 14 dage i sagsomkostninger til Ejerforeningen C Vej 32-34, 9000 Aalborg, skal betale 10.000 kr.

I sagsomkostninger for landsretten skal B inden 14 dage betale 30.000 kr. til A Ejerforening.

Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.

Ingen af parterne i sag BS-19189/2021-VLR skal betale sagsomkostninger for landsretten til den anden part.