

MRF 2023.25

Østre Landsrets dom af 20. februar 2023, 12. afd., sag BS-36313/2021-OLR
(Birgitte Grønberg Juul, Peter Thønnings og Nina Boserup (kst.))

A1 og A2 (adv. Anders Troelsen for begge) mod B (adv. Ulrik Nørregaard)

Sommerhusejer i første række til vandet pålagt at reducere plankeværk opført i 2017 på egen grund fra 2,06 m til 1,5 m, da plankeværket i forhold til naboen i anden række overskred den naboretlige tålegrænse under hensyn til placeringen i naturskønt område og ifølge skønserklæring reducerede værdien af naboens ejendom med 300.000 kr., og da plankeværket ikke havde nævneværdi betydning for indbliksgener.

Sagen angik, hvorvidt B havde pligt til at nedbringe højden på et hegn, som B i 2017 havde opført på sin ejendom, der var beliggende i et sommerhusområde i første række mod vandet, af hensyn til naboen A, hvis ejendom var beliggende i anden række, og som de havde erhvervet i 2014. A gjorde principalt gældende, at hegnshøjden skulle nedbringes til 1,80 m med en frist på 1 måned, så havudsigten fra A's ejendom kunne genetableres, subsidiært at B skulle erstatte den værdiforringelse, som B's hegn havde påført A's ejendom. A gjorde til støtte for den principale påstand gældende, at den naboretlige tålegrænse var overskredet, og at der var tinglyst en servitut på B's ejendom med forbud mod bebyggelse. Til støtte for den subsidiære påstand gjorde A gældende, at B – uanset om den naboretlige tålegrænse måtte anses for at være overskredet – skulle tilpligtes at betale for værdiforringelsen af deres ejendom, hvilket var opgjort til 200.000 kr. på baggrund af en ensidigt indhentet mæglererklæring forud for sagsanlægget. B påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at den almindelige ulovregulerede naboret som altovervejende udgangspunkt ikke beskytter udsigt, og at A ikke havde dokumenteret sådanne helt særlige forhold, der kunne medføre, at udsigten alligevel var beskyttet. Endvidere gjorde B gældende, at hegnet primært var opsat for at beskytte dennes biler og mod indkig, ligesom B ikke mente, at A kunne kræve hegnet nedskåret med henvisning til servitutten, da A ikke var påtaleberettiget. Byretten afviste, at sagen kunne afgøres efter offentligretlige forskrifter eller private aftaler, herunder servitutten om begrænsning af bebyggelse, der påhvilede B's ejendom. Byretten udtalte generelt med henvisning til U 2018.1441 H, at en ejer af en fast ejendom kan tilpligtes at fjerne varige naboulempen i det omfang ulemperne overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den samfundsmæssige udvikling på det ulempeforvoldende område. Grænsen for,

hvad en nabo må tåle, beror på en konkret rimelighedsvurdering af ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed og områdets karakter. I den konkrete sag lagde byretten på baggrund af en skønserklæring til grund, at der ved køb af et hus i anden række fra vandet ikke uden offentligretlig eller privat beskyttelse heraf kunne forventes at være udsigt eller kig mod vand, og fandt, at det i øvrigt måtte lægges til grund, at A ikke havde påvist et konkret værditab. På denne baggrund, og da byretten ikke fandt tilstrækkeligt grundlag for at anse hegnet for at være opført med chikanehensigt, frifandt byretten B. A ankede til landsretten, hvor A med henvisning til skønserklæringen ændrede den principale påstand, så hegnet skulle reduceres til 1,25 m med en frist på 1 måned, subsidiært til en højde efter landsrettens skøn. Den mere subsidiære påstand om erstatning blev ændret til 300.000 kr. med henvisning til et supplerende syn og skøn. Parterne var for landsretten enige om, at plankeværket ikke var omfattet af den tinglyste servitut. Landsretten lagde til grund, at B var skærmet mod indbliksgener fra A's ejendom grundet sommerhusets placering. Landsretten lagde videre til grund, at det i 2017 opsatte plankeværk fjernede den tidligere havudsigt fra A's ejendom, og at plankeværkets højde skulle reduceres til 1,25 m, hvis en 1,67 m høj person skulle have havudsigt fra A's ejendom. Ved vurderingen af, om den naboretlige tålegrænse var overskredet, lagde landsretten vægt på områdets karakter og det skønnede værditab på 300.000 kr. ved opretholdelse af plankeværket og fandt, at selvom B som udgangspunkt havde råderet over sin ejendom og var berettiget til at afskærme sig mod indbliksgener, måtte der tillige tages hensyn til, at B i forvejen havde etableret et 1,70 m højt hegn mod vejen, og at indbliksgenerne fra A's terrasse alene vedrørte den sydlige del af B's ejendom. Hegnets forebyggende effekt i forhold til havgus blev ikke

MRF 2023.25

tillagt betydning. På denne baggrund fandt landsretten, at den naboretlige tålegrænse var overskredet, og pålagde B at nedbringe hegnet til 1,50 cm inden for 2 måneder fra domsafsigelsen.

Kommentar: Landsrettens præmisser illustrerer, at udsigtsgener kan være en overskridelse af den naboretlige tålegrænse. Samtidig understreger dommen, at udsigtsgener ikke i almindelighed kan anses for en naboretlig ulempe, og viser, hvilke momenter der indgår, når dette fraviges. I den foreliggende sag blev det således tillagt betydning, at det omtvistede hegn ikke havde nævneværdig betydning for indbliksgener, der i stedet var afskærmet af selve huset og af et andet hegn. Også områdets karakter og tæthed til havet indgik i vurderingen, mens B's argument om, at hegnet begrænsede havgusens skadevirkning, ikke blev tillagt betydning. Selvom dommen er konkret begrundet, gør landsrettens forholdsvis udførlige præmisser, at dommen bør påkalde sig interesse i fremtidige naboretlige tvister om udsigtsgener.



RETEN I NÆSTVED DOM

afsagt den 7. april 2021

Sag BS-11545/2018-NAE

A1
(advokat Mark Ruberg-Wurms)

og

A2
(advokat Mark Ruberg-Wurms)

mod

B
(advokat Ulrik Nørregaard)

Denne afgørelse er truffet af dommer Bo Rasmussen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 5. april 2018. Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgte, B, har pligt til at nedbringe højden på et hegn opført på B's ejendom.

Sagsøgerne, A1 og A2 har påstået følgende

” Principalt:

B tilpligtes at nedbringe hegnshøjden på det midt på sagsøgtes grund, ejendommen matr. nr. bb, beliggende S-vej 4-6, 4200 Slagelse, opstillede hegn til 1,8 meter med en frist på 1 måned.

Subsidiært:

B tilpligtes at betale sagsøgerne 200.000 kr.”

B har påstået frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Sagsøgerne ejer ejendommen beliggende S-vej 3. Sagsøgte ejer ejendommen beliggende S-vej 4-6. Området er et sommerhusområde. På parternes ejendomme er opført fritidshuse.

Sagsøgtes ejendom er beliggende i 1. række mod vandet. Sagsøgernes ejendom er beliggende i 2. række. Parternes ejendomme er adskilt af en vej med offentlig adgang.

På den del af sagsøgtes ejendom, hvor det i denne sag omhandlede hegn er opført er tinglyst en servitut med følgende ordlyd:

“...
Matr. no. bb [og aa] ... maa ingensinde bebygges, hverken med grundmurede huse, Lysthuse, eller nogen anden Form for Bebyggelse. [...]
...”

Påtaleberettiget i henhold til denne servitut er den til enhver tid værende ejer af matr. cc, beliggende S-vej 16, 4200 Slagelse.

Af et brev af den 30. juli 2017 fra sagsøgerne til sagsøgte fremgår blandt andet følgende:

“...
Kære B
Da vi kom i sommerhus denne sommer kunne vi desværre se, at du har bygget et højt hegn på din grund, hvorved vores udsigt til vandet ganske er forsvundet. Det er vi naturligvis meget kede af.

Vi har derfor forsøgt at få kontakt til dig i sommerhuset flere gange i løbet af juli måned. Desværre har dette ikke været muligt, da vi har forstået på dine gæster, at du først kommer i sommerhus i august, hvor vi igen er begyndt på arbejde. Vi skriver derfor dette brev til dig.

Da vi var meget glade for vores vandudsigt, vil vi bede dig overveje, om det ikke er muligt at forkorte hegnet i højden således, at vi igen kan få vandudsigt fra vores grund?

På forhånd tak

..."

Af en mail af den 7. september 2017 fra sagsøgerne til sagsøgte fremgår blandt andet følgende:

"...

Kære B,

Vi har forsøgt at få kontakt til dig via vedhæftede brev som vi lagde i din postkasse på S-vej 6. Da vi dog ikke har hørt noget fra dig, sender vi nu også brevet til dig på mail.

Vi ser frem til at høre fra dig.

..."

Af en af sagsøgerne forud for sagen indhentet udtalelse af 6. marts 2018 fra Ejendomsmæglerfirmaet Home ved Sten Grosen fremgår blandt andet følgende:

"...

Vurdering af S-vej 3, 4200 Slagelse, men henblik på at fastsætte om der er sket værdiforringelse af sommerhuset S-vej 3, efter genbo S-vej 4 har opsat hegn midt på deres grund. Jeg har besigtiget S-vej 3 udefra. Her har jeg kunnet konstatere at vandudsigten mod Storebælt er blokeret at det hegn som S-vej 4 har placeret fra midt på gavlen og ned mod naboen S-vej 8.

S-vej 3 er beliggende i anden række til vandet. Vejen er attraktiv og i den dyre ende af skalaen i forhold til området.

Terrassen på S-vej 3 er højt placeret og vil normalt give en god udsigt til Storebælt i feltet mellem S-vej 4 og S-vej 8.

Det er mit skøn at det er af væsentlig betydning om udsigten er der eller ej.

Mit skøn er at handelsværdien af S-vej 3 er kr. 200.000,00 lavere med en udsigt der er blokeret.

Jeg har ikke kendskab til hvordan udsigten var før hegnet på S-vej 4 (placeret ud fra gavlen og ned mod S-vej 8) blev sat op
...”

Der er under sagen gennemført syn og skøn.

Af en under sagen af skønsmand landskabsarkitekt John Norrie udarbejdet erklæring af 7. november 2018, fremgår blandt andet følgende:

” ...

Vedrørende hegnshøjden

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse, den maksimale højde plankeværket (indre hegn) på sagsøgtens ejendom kan have, uden at det begrænser udsynet fra sagsøgers ejendom.

Skønsmanden bør tage udgangspunkt i udsigten fra sagsøgenes terrasse, samt med udgangspunkt i gennemsnitshøjden for kvinder i Danmark.

Svar på spørgsmål 1:

...

Som det fremgår af bilaget, kan man måle at højden på det indre hegn maksimalt skal være 125 cm højt, hvis man skal have det samme synsfelt som før det indre hegn på S-vej nr. 3 blev rejst.

...

Mål på højde af terrasse hos klager - ca. 50 cm hævet over naturligt terræn

Højde på skønsindstævnte hegn mod vej - ca. 170 cm

Højde på indre hegn målt til 206 cm

Højde på hegn/beplantning mod skrænt/Musholm Bugt ca. 100 cm

...

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes oplyse, og gerne illustrere, omfang og intensitet af forøgede indbliksgener til skønsindstævntes have, såfremt plankeværket reduceres i overensstemmelse med besvarelsen af spørgsmål 1.

Svar på spørgsmål 2:

Det indre hegn vil ikke have nogen mening eller værdi for skønsindstævnte, hvis det reduceres til en højde på 125 cm. Læ, indkik og beskyttelsesfunktionen som er årsag til opsætningen (at beskytte biler for noget af den havgus, der med mellemrum kommer ind, læ og indkik), vil være ikke eksisterende med en højde på 125 cm.

Det skal oplyses at man kan se lidt af vandet ind over den anden genbos have, hvis klager åbner op i beplantningen mod vej.

...

Fra klagers terrasse kan man ikke se vandet ved en højde på 166,8 cm mod skønsindstævntes have. 1. november 2018 kan man derimod skimte havet gennem grene i hegn mod vej, over mod den sydlige genbos have.

...

Vedrørende erstatning

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes oplyse, det anslåede værditab sagsøgerne påføres ved det af sagsøgte opsatte plankeværk.

Svar på spørgsmål 3:

For at belyse og besvare ovenstående spørgsmål har jeg indhentet et udtræk over solgte fritidshuse i nærområdet (radius på 1,5 km) fra S-vej og solgt indenfor 12 måneder.

...

Jeg har kun medtaget huse solgt i fri handel, dermed været i udbud hos mægler og listen er ikke udtømmende over solgte huse, men der er alene medtaget huse der giver værdi for besvarelse af spørgsmålet. Der er generelt meget store forskelle i prissætningen af huse/grunde der er beliggende i 1 række kontra 2 række. Købere til 1 rækkes huse/grunde er villige til at betale en meget stor værdi for at sikre sig en ugenert udsigt.

Denne sikring af udsigt kan opnås ved at købe et hus/grund beliggende i 1 række, alternativt kan sikringen af udsigten ske ved, at der tinglyses en servitut der foreskriver maximal højde på evt. hus/hegn, byggefelt eller beplantning, således at bagvedliggende huse bevarer sin udsigt. En udsigt kan også tilsikres ved at købe en grund/hus der har en beliggenhed hvor udsigten naturligt bevares ved ex. et kuperet landskab mm.

Ingen af ovenstående muligheder for sikring af udsigt er gældende i denne sag og derfor vil en ejer af S-vej 3 aldrig kunne sikre sig en udsigt.

Huset er placeret således på grunden, at der ikke forefindes udsigt fra selv grundniveau, men alene fra den hævede terrasse og fra huset der er hævet på høj sokkel.

S-vej 3 vil i min optik alene kunne sælges og værdisættes med fokus på:

- En generel flot og gennemgribende renovering
- En god rumindretning for "helårs" bruger
- En placering i 2. række med kort afstand til havet
- Et begrænset hav kig med lyd fra havet og havgus.
- Et lille og ugenert område i den lille lomme på S-vej.

En værdisætning vil alene tage afsæt i ovenstående og ikke i det jeg vil benævne som en havudsigt.

Det er derfor min vurdering, at der ikke kan påvises et konkret værditab efter det opsatte plankeværk, der uomtvisteligt har begrænset havkigget fra ejendommen.

..."

Retten har i forbindelse med hovedforhandlingen besigtiget ejendommene.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af A2, B og E.

A2 har forklaret, at han er officer i forsvaret. Medsagsøgeren er hans bror. De købte huset i 2014. Der var da udsigt til vandet fra terrassen og fra stuen. De var meget tilfredse med udsigten.

Om sommeren er der for dem ingen anden mulighed for udsigt til vandet. De kan ikke se vand andre steder end det omhandlede område. Terrassen er ikke hævet efter deres køb af ejendommen, og den er i niveau med resten af huset. I 2014 rettede hans brors svoger - E - henvendelse til dem. E var blevet spurgt, om han ville acceptere, at B opførte en garage og en carport på stedet hvor hegnet nu er opført. E skulle spørges fordi der var en servitut om, at ejeren af E's ejendom skulle spørges, hvis der skulle opføres nye bygninger. De var ikke interesseret i, at der blev opført bygninger der spærrede deres udsigt, og der blev ikke bygget. De oplevede ikke en konflikt af den grund. I 2017 blev hegnet bygget. Han boede i udlandet da det skete, og fik tilsendt et billede fra sin bror. Højden på hegnet synes at være nøjagtig sådan, at det flugtede med horisonten på vandet set fra deres terrasse. Der synes ikke at være andet der kan være afgørende for højden.

I løbet af sommeren forsøgte de at opsøge B, men det lykkedes ikke at komme i kontakt med hende. De skrev derfor et brev til hende, men fik heller ikke svar på dette. Derefter sendte de mail. Hun besvarede mailen, og hun oplyste, at hun ikke ville flytte hegnet. Hun skrev også at hun undrede sig over, at de havde hendes email-adresse. De havde email-adresse fra E's kontakt med hende angående carport. Det lykkedes ikke at få dialog med B. De oplever intet problem med havgus. Fra 2006 og frem til 2017 har der ikke været klager over indkig på B's ejendom. Der er ikke særligt mange indbrud i området. De har aldrig haft indbrud i deres hus.

B har forklaret, at hun er bankuddannet og været i branchen i 40 år. Hun har haft meget med boliger at gøre. Hun har kendt området, hvor den omhandlede ejendom er beliggende hele livet. Hendes forældre købte hun i området i 1970. Hendes svigerforældre købte grunden, hvor huset nu ligger og matriklen hvor bb ligger og det blev matrikuleret til nr. dd. Dette skete i 1958. Hun og hendes daværende mand købte huset af hendes svigerforældre. Der lå et andet hus, hvor deres hus nu ligger. Der lå dengang et andet hus. Hun ville på et tidspunkt gerne udvide indkørslen. Der blev lagt nye sten og hun ville gerne afgrænse ejendommen ind til have. Afgørende for højde af hegnet var at bilerne blev fedtede med snask fra havet, og at bilerne kunne stå læ. Hegnet var også afgrænset af vinduet ind til badeværelset, og det skulle begrænse indkig. Højde på hegnet passer også næste til en metaliste på huset. Hun mener dog, at hegnet nok er en cm højere end metalisten.

Før hegnet blev opsat var der 2/3 indkig i haven. Om sommeren sidder de ofte der, hvor der er indkig. Hegnet har haft den ønskede effekt. Bilerne er ikke fedtede mere og indkigget er begrænset. Hegnet mod vejen blev opsat fordi der var indbrud i huset. Hun henvendte sig til E fordi de gerne ville have slettet den omtalte servitut. Den skulle slettes fordi det er en byrde ejendommen. Hun ville alene tale om at få den slettet. Det var ikke fordi de ville bygge en carport. Det var alene for at få den slettet. Sagsøgernes hus har ikke altid ligget i det nuværende niveau. Huset er bygget i 1973. Huset blev bygget i niveau med jorden og huset var helt fladt. Den nuværende højde må stamme fra, at E byggede huset om 2004.

Hendes nuværende hus er opført i 2005. Huset er ikke opført i samme byggefelt som det forrige hus, men det ligger nogenlunde på samme sted som det forrige hus. Det tidligere hus var et mindre hus, men det lå nogenlunde samme sted. Badeværelset ligger som var i det typehus de fik opført. De tænkte ikke over indsigt i badeværelsesvinduet da de opførte huset. Når man holder så tæt ved vandet kommer der et fedtet lag havgus på bilerne. Hun ved ikke om dette problem stadig ville være der, hvis højde var 1,8 meter.

Hegnet ud mod vejen er 1, 63 meter. I perioden 2005-2014 ikke drøftet indsigtsgener. Det var ikke fordi i 2014 havde salgstanker, men hun ved at en servitut nedsætter prisen. Det er korrekt, at hun fik et brev fra sagsøgerne på et tidspunkt. Hun besvarede ikke brevet, men hun sendte senere en e-mail. Hun skrev, at hun ikke havde intentioner om at nedtage hegnet. Hun skrev, at hun var glad for hegnet, og spurgte også, hvor de var kommet i besiddelse af hendes email-adresse.

E har forklaret, at han er svoger til A1. E ejede oprindeligt S-vej nr. 3, som han købte i 2005. Han solgte huset til sagsøgerne i 2014. Senere fik mulighed for at købe nr. 16. Hans forældre ejer nr. 10. Hans forældre er omkring 80 år, men de bruger stadig huset. Huset i nr. 3 ligger på en stor grund. Oprindeligt havde huset en sti ned til vandet. En af attraktionerne ved huset var at det lå i anden række, men alligevel havde udsigt over vandet. Huset ligger som da de købte det i 2005. Huset var forfaldent og havde en træterrasse på søjler. De satte det i stand i 2005. Det skete nogenlunde samtidig med at B og hendes daværende mand byggede deres hus. Højden på det indre hegn som B har opført er 206 cm. Hegnet passer ikke sammen med noget andet på huset eller i området. Det har nøjagtigt den højde der bevirker, at man nu ikke kan se vandet fra nr. 3. I 2014 fik han en henvendelse fra B. De havde købt nr. 16 og fik besøg af B. Der var en gammel tinglyst klausul på en grund som B havde købt om, at den ikke måtte bebygges. B forklarede, at de ville have den ophævet fordi, de gerne ville bygge en dobbelt carport. Der kan ikke have været andre grunde til at ophæve end, at de skulle bygge. I 2017 blev der opført det indre hegn. Da han så at hegnet var opført kunne de se at det præcist betød, at nr. 3 ikke mere kunne se vandet. De sagde til B, at de nok burde tale med ejerne af nr. 3 om dette. S-vej er en lille vej, alle andre har haft det godt med hinanden gennem årene. Da de sagde nej i at ophæve klausulen blev B vist vred. De holdt op med at hilse, og der opstod uenighed om et træ. Efter spurgt om at reducere hegnet har B sagt at hun ikke kan forstå at de kan leve med sig selv eller lignende. Både nr. 1 og 6 nr. 10 ligger ud til vandet. De er ikke bekendt med at der kommer havgus fra Storebælt. Servitutten har ingen betydning for ham, men uanset om kendte ejeren ville han havde nok under alle omstændigheder have spurgt i nr. 3, fordi det ville tage deres udsigt. Han sagde nej fordi svogeren havde købt huset med den udsigt de var glade for.

Parternes synspunkter

A1 og A2 har i et påstandsdokument anført blandt andet følgende:

” ...

Til støtte for de nedlagte påstande gøres følgende synspunkter gældende:

Principal påstand:

Naboretten

Det gøres overordnet gældende, at højden på det opsatte hegn er i strid med naboretten.

Til støtte herfor gøres gældende, at det følger af de i praksis udviklede og uskrevne regler for naboretten, at en nabo alene skal tåle, hvad man med rimelighed må finde sig i, hvilket konkret afgøres ud fra en proportionalitetsvurdering, og set i lyset af den almindelige samfundsudvikling, ulempeens karakter, væsentlighed og påregnelighed.

Videre følger det af naboretten, at såfremt omhandlede plankeværk går udover, hvad sagsøgerne skal tåle, følger det af den uskrevne naboret, at sagsøgerne har krav på fysisk lovliggørelse eller erstatning for de gener, der ligger over, hvad man som nabo med rimelighed må finde sig i ("tålegrænsen").

Ad samfundsudvikling

Det gøres gældende, at opsætning af plankeværket, henset til type og højde, er ikke sket som led i den almindelige samfundsudvikling, hverken lokalt eller regionalt, herunder er der ikke i lokalområdet sket en udvikling mod yderligere beskyttelse mod havgus fra Musholm Bugt.

Ad ulempeens karakter og væsentlighed

Det er fastslået i retspraksis, at udsigtsgener udgør en naboretlig ulempe, senest i Vestre Landsrets dom trykt i UfR 2017.1035V, hvor landsretten i sin begrundelse for at nedbringe hegnhøjden fra 1,8 meter til 0,9 meter for flere fag af det i sagen omhandlede hegn, angiver, at den forulempede nabo tidligere havde udsyn over naturskønne områder.

Det gøres derfor gældende, at efter praksis udgør plankeværket en naboretlig ulempe.

Sagsøgtes pludselige og uvarslede opførelse af plankeværket har medført en væsentlig begrænsning af sagsøgernes udsigt fra ejendommen mod vest til vand. Hvor der før opførelsen var en eftertragtet udsigt over Musholm Bugt, har opsætning af plankeværket fuldstændig fjernet udsigten.

Ad ulempeens påregnelighed

Det gøres gældende, at der på ejendommen er tinglyst servitut, hvorefter ejendommen "*ingensinde bebygges, hverken med grundmurede huse, Lysthuse, eller nogen anden Form for Bebyggelse*". Servitutten er løbende blevet opretholdt, både ved udstykning af parcellen til matr. bb, en udstykning der var

under forudsætning af, at netop servitutten blev opretholdt, samt ved sagsøgttes forespørgsel i 2015.

Servitutten er begrundet i ønsket om uhindret udsigt over vandet.

Til støtte gøres gældende, at området er udlagt til anvendelse som sommerhusområde, og af lokalplanen for området fremgår bl.a.:

”Området anvendes til sommerhusformål og offentlige formål samt mindre butik-ker og anden service til områdets daglige forsyning.”

Idet ejendommen er lyst med ovenstående servitut om forbud mod bebyggelse, og at området er udlagt til sommerhusområde, og at det efter områdets konkrete karakter samt sagsøgernes ejendoms beliggenhed, ikke kan anses for påregneligt med den væsentlige begrænsning af udsigten.

Ad proportionalitetsvurdering

Huset på sagsøgttes ejendom dækker effektivt for indblik i mindst 2/3 af haven, og hensynet til sagsøgttes privatliv er derfor i vidt omfang varetaget uden det senest opsatte plankeværk. For de resterende 1/3 af haven, er hensynene varetaget af det i 2005-2006 opsatte parallelle plankeværk.

Det gøres gældende, at en begrænset reduktion af hegnshøjden til den naboretlige tålegrænse genetablerer udsigten uden væsentligt at forøge indbliksgener til sagsøgers ejendom [...].

Sagsøgte har oplyst, at formålet med hegnet delvist er begrundet i beskyttelse af parkerede biler mod havgus. Henset til, at ejendommen er beliggende oppe på en skrænt, ca. 10 meter over vandoverfladen, og langt inde på grunden, var sagsøgte opfordret til at dokumentere den påståede gene.

Endvidere er ejendommen beliggende ved et inderbælt uden historik for problemer med havgus.

Det gøres gældende, at havgus er et meteorologisk fænomen, der opstår når varm luft med et relativt højt fugtindhold bevæger sig over koldt vand, hvorved de nederste luftlag afkøles og der derved kan opstå tåge, der kan brede sig over land ved pålandsvind. Havgus kan bevæge sig flere kilometer over land, og det gøres derfor gældende, at et plankeværk på Ejendommen ikke, hverken helt eller delvist og uanset højden, kan benyttes til at *”beskytte sine biler mod havgus”*.

Det gøres i forlængelse heraf gældende, at retten ved bevisbedømmelsen skal tillægge det virkning til fordel for sagsøgerne, at sagsøgte ikke har besvaret opfordring (1) vedrørende dokumentation for forholdet om havgus.

Der er ikke en sagligt begrundet bevæggrund for, at hegnet skal have den nuværende højde.

--o0o--

Sammenfattende gøres det derfor gældende, at efter en konkret rimelighedsvurdering af ulempernes karakter, væsentlig og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggende samt områdets karakter, er den naboretlige tålegrænse overskredet under de nuværende forhold, hvorfor det senest opsatte plankeværk skal reduceres til tålegrænsen.

Anbringender til støtte for den subsidiære påstand:

Såfremt retten kommer frem til, at ovenstående afvejning af parternes interesser ikke berettiger, at plankeværket reduceres til den naboretlige tålegrænse, gøres det gældende, at sagsøgte uagtet tilpligtes at betale sagsøgerne for den konstaterede værdiforringelse af dennes ejendom, som sagsøgerne lider ved den forsvundne udsigt.

..."

B har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at den almindelige ulovregulerede naboret som altovervejende udgangspunkt ikke beskytter udsigt.

Sagsøgerne har ikke dokumenteret sådanne helt særlige forhold, der kan medføre, at udsigten alligevel er beskyttet.

Det forhold, at hegnet har betydning for sagsøgernes udsigt er ikke en overskridelse af den naboretlige tålegrænse, og de af sagsøgerne anførte forhold medfører heller ikke, at den naboretlige tålegrænse konkret er overskredet.

Sagsøgte har opsat hegnet primært for at beskytte sine biler og mod indkig, hvilket vil blive dokumenteret under besigtigelsen og partsforklaringen.

Det gøres endvidere gældende, at sagsøgerne ikke kan kræve hegnet nedskåret med henvisning til servitutten, fordi sagsøgerne ikke er påtaleberettigede i henhold til servitutten, servitutten ikke beskytter udsigt og endelig fordi hegnet ikke er bebyggelse og derfor slet ikke i strid med servitutten.

Det bestrides, at der i denne sag skal foretages en vurdering af ”*samfundsudviklingen, ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed, samt proportionalitet*”. Sådanne vurderinger er kun relevante, såfremt der foreligger et særligt grundlag for at sagsøgerne har en beskyttet ret til udsigt.

Skulle retten mene, at det er relevant at foretage en sådan vurdering, gøres det gældende, at de nævnt forhold heller ikke medfører, at hegnshøjden skal reduceres.

Angående den subsidiære erstatningspåstand gøres det gældende, at der ikke foreligger noget erstatningsgrundlag, når sagsøgerne ikke har fået medhold i at den naboretlige tålegrænse er overskredet.

...”

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

Rettens begrundelse og resultat

Denne sag drejer sig om, hvorvidt sagsøgte kan pålægges at nedbringe højden på et hegn opført på hendes ejendom som følge af, at hegnet begrænser sagsøgernes adgang til at se vand fra deres ejendom.

Retten lægger til grund, at forholdet ikke er reguleret af offentligretlige forskrifter, og at forholdet ikke er omfattet den servitut om begrænsning af bebyggelse, der påhviler sagsøgte ejendom. Opførelsen af hegn på ejendommen med deraf følgende begrænsning af adgangen til at se vand fra sagsøgernes ejendom er således ikke beskyttet af offentligretlige forskrifter eller private aftaler.

Som fastslået af Højesteret i blandt andet afgørelsen gengivet i UfR 2018, s. 1441, kan en ejer af en fast ejendom tilpligtes at fjerne varige naboulempen, i det omfang ulemperne overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den samfundsmæssige udvikling på det ulempeforvoldende område. Grænsen for, hvad en nabo må tåle beror på en konkret rimelighedsvurdering af ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed og områdets karakter.

Retten lægger – som oplyst af skønsmanden - til grund at der ved køb af et hus i 2. række fra vandet ikke uden offentligretlig eller privat beskyttelse heraf, kan påregnes udsigt eller kig mod vand. Efter skønsmandens besvarelse af spørgsmål 3 lægger retten endvidere til grund, at der ikke kan påvises et konkret værditab for sagsøgerne efter sagsøgte opsætning af det omhandlede plankeværk.

På denne baggrund, og da retten ikke finder tilstrækkeligt grundlag for at anse hegnet opført med chikanehensigt, finder retten ikke godtgjort, at højden på det omhandlede hegn overstiger, hvad sagsøgerne må tåle efter almindelige nabo-retlige grundsætninger.

Da sagsøgerne ikke godtgjort, at have lidt et tab som følge af det opførte hegn, er der ej heller grundlag for at pålægge sagsøgte at betale erstatning til sagsøgerne.

Som følge af det anførte frifindes sagsøgte for de af sagsøgerne nedlagte påstande.

Efter sagens udfald skal sagsøgerne betale sagsomkostninger til sagsøgte. Sagsomkostningerne fastsættes efter sagens værdi, forløb og udfald til et beløb til dækning af advokatudgift med 40.000 kr. inkl. moms. Sagsøgte er ikke momsregistreret. De af sagsøgerne foreløbigt afholdte omkostninger vedrørende syn og skøn afholdes endeligt af sagsøgerne.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, B, frifindes.

A1 og A2 skal til B betale sagsomkostninger med 40.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 20. februar 2023

Sag BS-36313/2021-OLR
(12. afdeling)

A1

og

A2
(Begge ved advokat Anders Troelsen)

mod

B
(advokat Ulrik Nørregaard)

Retten i Næstved har den 7. april 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-11545/2018-NAE).

Landsdommerne Birgitte Grønborg Juul, Peter Thønnings og Nina Boserup (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, A1 og A2, har nedlagt påstand om, principalt at indstævnte B tilpligtes at nedbringe hegnshøjden på det midt på Bs grund, matr.nr. bb, beliggende S-vej 4-6, xxx, 4200 Slagelse, opstillede hegn til en højde på 1,25 meter med en frist på 1 måned, subsidiært til en højde efter landsrettens skøn.

Mere subsidiært har appellanterne nedlagt påstand om, at B tilpligtes at betale appellanterne 300.000 kr. med tillæg af procesrente af 200.000 kr. fra sagens anlæg og af 100.000 kr. fra landsrettens modtagelse af ankereplikken.

B har påstået frifindelse overfor begge appellanternes påstande.

Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten foretaget supplerende syn og skøn ved skønsmand ejendomsmægler F. Det fremgår af skønserklæringen bl.a.:

” ...

Supplerende spørgsmål SS-1:

Skønsmanden bedes oplyse, det anslåede værditab sagsøgerne påføres ved det af sagsøgte opsatte plankeværk.

Det skal præciseres, at skønsmanden ikke i sin vurdering skal inddrage evt. juridiske forhold, men alene besvares spørgsmålet ud fra det konkrete værditab rekvirenterne oplever ved, at hegnet er opsat.

Svar på spørgsmål SS-1:

Det skønnede værditab, ved opsætning af det omtalte plankeværk, ansættes til kr. 300.000,-.

Værditabet er skønnet ud fra konstaterede handler i perioden 2016 – 2022 for fritidshuse, der bedst muligt kan sammenlignes med de omhandlede ejendomme.

...”

Der er under ankesagens forberedelse fremlagt fotografier af de omhandlede ejendomme og området ved ejendommene.

Forklaringer

A2 og B har afgivet supplerende forklaring.

A2 har supplerende forklaret, at hans bror og han købte sommerhuset beliggende S-vej 3 i 2014 for at få et sted, hvor de kunne komme væk fra byen. Det havde stor betydning for deres beslutning om at købe huset, at der fra huset var havudsigt. Der var også strandadgang via matrikel dd. Før B satte det omhandlede hegnet op, kunne han se havet, når han stod på sin terrasse, men han kunne ikke se havet, når han sad ned. Når han stod op, kunne han også se en del af Bs

græsplæne. Det kan han ikke nu. Det er udsigten fra deres sommerhus, og ikke erstatningen, der har størst betydning for ham i denne sag.

Det er hans bror, der har taget de fotos, der er fremlagt som sagens bilag 4. Disse fotos er efter hans opfattelse retvisende for den udsigt, de har mistet på grund af det omhandlede hegn. Han oplever den samme forringede udsigt fra terrassen. Han synes, det er påfaldende, at højden på det omhandlede hegn lige præcis flugter med horisonten og derfor afskærer deres havudsigt.

De benytter primært deres sommerhus i helligdage og ferier. Nogle gange er de der også i en weekend. En sjælden gang benyttes sommerhuset af en ven eller to. Han har indtryk af, at B bor fast i sit sommerhus. Det er ikke hans opfattelse, at B har oplevet indbliksgener fra ham og hans bror, når de har været på deres terrasse. Når de har stået på terrassen, har de set på havet, og han er ikke bekendt med, at de i den forbindelse har set hende eller andre opholde sig i den synlige del af hendes have. Han mener ikke, at B havde en terrasse på arealet foran det sted, hvor hegnet nu står, men han ved ikke, om det nu er tilfældet.

Højden på sommerhusets terrasse har været uændret i den tid, huset har været ejet af først hans svoger, E, og siden af ham selv og hans bror. Det har de talt med E om. Den træterrasse, der er et foto af i salgsoptillingen fra 2004, har samme niveau som den nuværende flisebelagte terrasse. Terrassen er blot ændret og understøttes nu af jord, hvilket ses på det foto, der er i syn- og skønsrapporten. Terrassen flugter fortsat med husets fundament, som er uændret. Det er korrekt, at E, da han ejede huset, skiftede taget, så det fik en stejlere hældning. Han er ikke bekendt med, at selve huset er blevet forhøjet.

De oplever ikke problemer med havgus fra Storebælt, herunder spor efter havgus på deres biler. Hans svoger og svigerfamilie har sommerhuse på samme vej i 1. række mod vandet. De har heller ikke oplevet problemer med havgus. Han har til tider selv benyttet de huse, der ligger på matrikel ff og dd på samme vej, som deres eget sommerhus, og han har i den forbindelse ikke oplevet problemer med havgus. Han har heller ikke hørt fra andre i området, at de har problemer med havgus. De har ikke før, B opsatte sit hegn, hørt hende omtale havgus eller indbliksgener som et problem.

Da de købte deres sommerhus, gjorde de ikke noget for at sikre sig, at udsigten over den sydlige del af Bs grund blev bevaret. De spekulerede ikke over, at den kunne forsvinde. De har benyttet huset siden 2005, hvor de først lånte og siden købte det af E. Udsigten var en naturlig del af huset, og derfor havde de forventning om, at den ville være der, for det havde den altid været.

B har supplerende forklaret, at hun også før 2014 har forsøgt at få slettet den servitut om forbud mod bebyggelse, der er lyst på matrikel ee. Første gang var i 2004, hvor hun købte den pågældende grund. Hun ville sammatrikulere den sydligt beliggende matrikel ee med den nordligt beliggende matrikel bb, som hendes hus ligger på. Landmåleren sagde, at det måske var en god ide, at få servituten slettet. Der blev sendt en forespørgsel til de to påtaleberettigede, men den ene svarede ikke, og den anden ville have betaling for at slette servituten. Hun valgte derfor ikke at gå videre med det. I 2005 byggede hun sit nuværende hus der, hvor hun kunne bygge. Senere henvendte hun sig via en advokat på ny til de to påtaleberettigede, men de svarede ikke på henvendelsen. I 2014 tog hun igen kontakt til de påtaleberettigede, for at høre om de ville slette servituten. E var på det tidspunkt en af de påtaleberettigede. E ville ikke give samtykke til at slette servituten. Det er ikke hendes indtryk, at de blev uvenner, fordi han ikke ville være med til at slette servituten. Det var bare sådan, det var. Hun taler ikke med andre, der bor på vejen, og hun mødte appellanterne for første gang til syn- og skønsforretningen.

Hun mener sig sikker på, at grunden og huset på appellanternes ejendom er blevet hævet. Forholdene har ændret sig. Hun er kommet i området, siden hun var barn.

På grund af havgus må hun vaske husets vinduer mod vandsiden ca. én gang om måneden. Vinduerne bliver meget snavsede, og de skal vaskes med sæbe ad tre omgange. Vinduerne, der vender væk fra vandet, bliver bare snavsede. Det samme gælder bilerne.

Da de satte det nye plankeværk op, tænkte de ikke over, at det ville tage appellanternes udsigt. De ville gerne have adskilt haven fra den del af grunden, hvor de parkerer deres biler. Det er muligt, at de havde sat hegnet der, hvor det står, selvom de havde vidst, at det tog appellanternes udsigt. Hegnets overkant flugter nogenlunde med højden på husets vinduer og en metalliste.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen angår et spørgsmål om udsigtsgener i et sommerhusområde, og nærmere om et i 2017 opsat plankeværk, der ikke er opsat i skel, kan kræves reduceret i højden med henblik på at fastholde havudsigt fra en terrasse på naboejendommen.

Efter bevisførelsen kan det lægges til grund, at indstævnte Bs, ejendom beliggende S-vej 4-6, er beliggende i første række ud mod Musholm Bugt ved Storebælt og umiddelbart foran appellanterne, A1 og A2s, ejendom, S-vej 3, der er beliggende i anden række. De to ejendomme fremstår beliggende på et terræn, der efter sagens oplysninger er i omtrent samme kote over havet. Mellem sommerhusene på de to ejendomme løber en vej i nord-sydgående retning parallelt med kysten, og i skellet mellem Bs ejendom og denne vej har der i en årrække været opsat et plankeværk med en højde på ca. 170 cm. Placeringen og højden af dette plankeværk er ikke et tvistepunkt i sagen. Det kan endvidere lægges til grund, at terrassen ved A1 og A2s sommerhus i hvert fald siden 2004 har været placeret ved sommerhusets sydvestlige hjørne og sydlige ende med udgang fra stuen via en terrassedør, og at denne terrasse, som nu er flisebelagt, men tidligere var opført i træ, i alt væsentligt efter bevisførelsen herom har ligget i en uændret, let forhøjet kote på cirka 50 cm over terræn ud for sommerhusets terrassedør. Af en salgsoptilling vedrørende denne ejendom fra en tidligere handel i 2004 fremgår, at der fra terrassen er "fin udsigt" til Storebælt.

Om Bs ejendom kan det lægges til grund, at der i tilknytning til sommerhusets nordvestlige side er placeret en terrasse med udsigt mod Musholm Bugt. Terrassen er af selve sommerhuset skærmet mod indkig fra A1 og A2s bagvedliggende ejendom. Den vestlige kystnære del af Bs ejendom er udlagt med græsplæne og vestligst mod kysten skråner grunden kraftigt ned mod havstokken. Øverst ved kanten af skrånningen parallelt med kystlinjen er opsat et plankeværk på 1 meters højde. Heller ikke placeringen og højden af dette plankeværk er et tvistepunkt i sagen.

Det lægges yderligere til grund, at A1s svoger, E, der indtil 2014 ejede S-vej 3, ejer en nærliggende sommerhusejendom, S-vej 16, som har en ældre tinglyst servitut med påtaleret vedrørende bebyggelse på et areal svarende til omtrent den sydligst beliggende 1/3 af Bs ejendom (tidligere matr.nr. ee), og at B i flere omgange, herunder overfor tidligere indehavere af den herskende ejendom, men også i 2014 overfor A1s svoger, har anmodet om, at denne påtaleret opgives, men at dette ikke er blevet imødekommet. Videre kan det lægges til grund, at B i 2017 opsatte det i sagen omtvistede plankeværk. Parterne er enige om, at servitutten ikke angår opsætning af plankeværk.

Dette plankeværk er opsat parallelt med plankeværket i skellet mod vejen, men er trukket tilbage fra vejen og opsat et stykke inde på den sydlige del af Bs

ejendom. Plankeværket løber mellem bevoksningen i ejendommens skel mod syd og hen til sommerhuset, hvor det støder an på husmuren omtrent midt på husets sydlige gavl. Plankeværket har en højde på 206 cm. Mellem plankeværket i skellet mod vejen og det omtvistede plankeværk inde på grunden er der udlagt flisebelægning til parkering.

Det lægges endeligt efter A2s forklaring, de fremlagte fotografier og indholdet af besvarelsen af spørgsmål 1 og 2 samt "bilag vedrørende højder" i skønserklæringen af 7. november 2018 til grund, at det i 2017 opsatte plankeværks højde netop eliminerede den hidtidige havudsigt – som ikke allerede var afskærmet af plankeværket i skellet – ud over den sydlige del af Bs ejendom fra terrassen ved A1 og A2s sommerhus. Skønsmanden vurderede samtidig, at højden af plankeværket skulle nedreguleres til 125 cm, hvis en person på 166,8 cm – svarende til den gennemsnitlige højde af en kvinde – i stående position skulle fastholde den hidtidige havudsigt fra terrassen. Af supplerende skønserklæring dateret 8. juni 2022 fremgår det, at skønsmanden har vurderet, at opsætningen af det omtvistede plankeværk og dermed elimineringen af havudsigten, har medført et skønnet værditab for A1 og A2s ejendom på 300.000 kr.

Det bemærkes om sagens forløb ved byretten og landsretten, at A1 og A2 frem til hovedforhandlingen for byretten påstod plankeværkets højde nedbragt således, at det efter rettens nærmere skøn genetablerede udsigten, men under hovedforhandlingen for byretten blev dette præciseret således, at højden skulle nedbringes til 180 cm. Ved indleveringen af ankereplik for landsretten blev påstanden ændret således, at højden af plankeværket skulle nedbringes til 125 cm.

Ved afgørelsen af, om A1 og A2 med henvisning til naboretlige retsgrundsætninger kan kræve det omtvistede plankeværk sænket i højden eller har krav på erstatning i denne anledning, finder landsretten, at det efter en samlet vurdering, og herunder særligt henset til ejendommens karakter af fritidshus i et naturskønt sommerhusområde og skønsmandens vurdering af ejendommens skønnede værditab, må lægges til grund, at bevarelsen af udsigten har væsentlig betydning for A1 og A2.

Ved afvejningen af parternes interesser må der herudover henses til, at B som udgangspunkt har råderet over sin ejendom og herunder kan have berettiget interesse i, at skærme ejendommen mod indblik, hvilket A1 og A2 som udgangspunkt må tåle. Ved vægtningen af dette hensyn, har landsretten taget i betragtning, at der allerede er opsat et ca. 1,70 cm højt hegn mod vej, og at indsigten fra A1

og A2s terrasse alene angår en del af græsplænen på den sydlige del af Bs ejendom. Det forklarede om, at det omhandlede plankeværk skal tjene til at skærme parkerede biler mod havgus fra Storebælt findes efter omstændighederne, og som sagen er oplyst, ikke at kunne tillægges afgørende vægt over for de nævnte naboretlige modhensyn.

På denne baggrund og efter en samlet afvejning af parternes modsatrettede interesser og sagens omstændigheder i øvrigt finder landsretten, at der må gives A1 og A2 medhold i, at det omhandlede plankeværk skal nedbringes til en højde, der – da der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at tage udgangspunkt i den principale påstand om en højde af 125 cm – skønsmæssigt fastsættes til en højde af 1,50 m. Fristen herfor findes passende at burde fastsættes til 2 måneder fra denne dom.

Efter sagens udfald skal B i sagsomkostninger for begge retter betale delvise sagsomkostninger med i alt 162.700 kr. til A1 og A2 100.000 kr. af beløbet medgår til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms, mens resten af beløbet udgør dækning af A1 og A2s udgifter til retsafgift og syn og skøn. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

B tilpligtes at nedbringe hegnshøjden på det midt på indstævntes grund, ejendommen matr.nr. bb, beliggende S-vej 4-6, xxx, 4200 Slagelse, opstillede hegn til en højde på 1,50 meter med en frist på 2 måneder fra denne dom.

I sagsomkostninger for begge retter skal B inden 14 dage betale i alt 162.700 kr. til A1 og A2. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.