

MRF 2023.266/2

Vestre Landsrets dom af 15. december 2023, 12. afd., sag BS-34640/2022-VLR
(Linda Hangaard, Cecilie Kabel Revsbech og Rikke Jørgensen (kst.))

A og B (adv. Gert Møller Lund) mod C (adv. Bjarne Skøtt Jensen)

Skyggevirkning af tre 15 m høje træer tæt ved skel overskred ikke den naboretlige tålegrænse i villakvarter i Højbjerg med mange høje træer efter beskæring af grene over skel bl.a. under hensyn til træernes betydning for indbliksgener.

Sagen drejede sig om tre 15 meter høje træer (eg, ahorn og elg) placeret på C's ejendom mellem 30 cm og 1 meter fra skel til naboejendommen ejet af A og B. Begge ejendomme var beliggende i det attraktive villakvarter Højbjerg. A og B, der havde haft ejendommen siden 1982, mente, at skyggevirkninger fra de tre træer i boligen samt på terrasse og baghave overskred den naboretlige tålegrænse, hvilket C, der havde overtaget sin ejendom i 2002, afviste. A og B anlagde sag mod C med principal påstand om, at C skulle fælde de tre træer, subsidiært at træerne skulle stynes og reduceres til 4 meter, og mest subsidiært, at træerne skulle beskæres efter rettens skøn. C påstod frifindelse og gjorde bl.a. gældende, at træerne skærmede for indbliksgener, og at træer var sædvanlige i området. Under sagen blev udmeldt syn og skøn, der bl.a. konkluderede, at skyggevirkningen fra træerne kunne betyde et værditab for A og B's ejendom på 100.000-500.000 kr., men samtidig anførte, at fældning af træerne kunne betyde et værditab af samme størrelsesorden for C's ejendom som følge af indbliksgener. Byretten lagde til grund, at parternes ejendomme var beliggende i et område af Højbjerg, hvor der fandtes meget høje træer, og som var tæt på skov, hvorfor der måtte forventes høje træer, og at det ikke var godtgjort, at træerne på C's ejendom medførte risiko for ødelæggelse på A og B's ejendom. Efter en samlet vurdering af skyggevirkningerne afviste byretten, at skyggevirkningerne overskred den naboretlige tålegrænse, og frifandt derfor C for A

og B's principale og subsidiære påstande. Derimod fandt byretten, at de tre træer i ikke uvæsentligt omfang var vokset ind på A og B's grund, og da der forelå ikke oplysninger, som berettigede denne overskridelse af skel, fandtes den at overskride den naboretlige grænse. Byretten tog herefter A og B's mere subsidiære påstand til følge og pålagde C at fjerne de grene på de tre træer, som overskred skellinjen. C opfyldte byrettens dom og beskar træerne den 22. november 2022, men A og B ankede til landsretten med påstand om, at C én gang årligt skulle beskære de tre træer, så de tre træer ikke oversteg højden og omfanget i forhold til den af C gennemførte beskæring i november 2022, idet de gjorde gældende, at træernes voldsomme vækstkvote ville medføre en væsentlig forværring år efter år. C påstod frifindelse og anførte, at en sådan beskæring ville medføre væsentlige indbliksgener. Landsretten lagde til grund, at der for landsretten var enighed om, at den naboretlige tålegrænse ikke var overskredet den 22. november 2022 efter C's beskæring, hvorfor det var A og B, der havde bevisbyrden for, at undladelse af årlig beskæring ville påføre A og B gener, der oversteg den naboretlige tålegrænse. Med henvisning til områdets karakter og skønsmandens vurdering af træernes betydning for værditab på begge ejendomme, fandt landsretten, at A og B ikke havde løftet beviset for, at den naboretlige tålegrænse var overskredet, og frifandt C.

Kommentar: Dommen understreger, at såvel områdets karakter som afvejning af skyggegener over for indbliksgener har betydning for, om den naboretlige tålegrænse anses for overskredet ved høje træer. Men dommen viser samtidig, at skeloverskridelse bedømmes efter en strengere målestok, hvilket er på linje med anden praksis. Se f.eks. **MRF 2021.292 V** (der også vedrørte træer i Højbjerg), **MRF 2021.296 Ø**, **MRF 2022.165 V**, **MRF 2022.176 Ø** og **MRF 2023.25 Ø**.



RETEN I AARHUS DOM

afsagt den 18. august 2022

Sag BS-26904/2019-ARH

A
(advokat Søren Abildgaard Pedersen)

og

B
(advokat Søren Abildgaard Pedersen)

mod

C
(advokat Bjarne Skøtt Jensen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Anne Segato.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 18. juni 2019.

Sagsøgerne og sagsøgte er naboer, og deres ejendomme er beliggende i et boligkvarter i Højbjerg. Sagsøgte har på sin grund, men tæt på skel, et elmetræ, et egetræ og et ahorntræ. På grund af træernes størrelse er lysindfaldet i sagsøgernes spisestue i stueetagen og på et værelse/kontor på 1. sal påvirket af træerne. Endvidere har træerne på visse tidspunkter af dagen en skyggepåvirkning af sagsøgernes baghave, hvori den ene af sagsøgernes to terrasser er placeret. Denne sag angår spørgsmålet om, hvorvidt generne fra træerne har en sådan karakter og et sådant omfang, at den naboretlige tålegrænse er overskredet.

A og B har fremsat følgende påstande:

Principal:

Sagsøgte tilpligtes at foranledige, at sagsøgtes tre træer, et elmetræ, et egetræ samt et ahorntræ, der er mere end 15 meter høje og placeret mellem 30 cm til ca. 1 meter fra sagsøgernes skel i sagsøgtes have, skal fældes.

Subsidiært:

Sagsøgte tilpligtes at foranledige, at de omhandlede træer stynes (hovedstammen skæres over i 4 meter over terræn, og alle grene fjernes).

Mere subsidiært:

Sagsøgte tilpligtes at beskære træerne i et efter rettens skøn nærmere fastsat omfang.

Supplerende påstande:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgte stedse skal beskære træerne således, at træerne til enhver tid ikke giver væsentlige gener for sagsøgerne i form af manglende lysindfald i sagsøgerens spisestue og i værelset på 1. sal samt i sagsøgernes baghave. Endvidere tilpligtes sagsøgte at anerkende, at træernes grene stedse ikke må række ind over skel til sagsøgerne.

Sagsøgte tilpligtes at afholde samtlige udgifter i forbindelse med træernes fældning og bortskaffelse og/eller beskæring.

C har påstået frifindelse.

Retten har bestemt, at sagen ikke skal behandles efter reglerne om småsager.

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

Oplysningerne i sagen

Der er under sagen fremlagt fotos fra sagsøgernes ejendom indendørs og uden-dørs og fra det kvarter, hvori parternes ejendomme er beliggende.

Retten har i forbindelse med hovedforhandlingen foretaget besigtigelse af begge ejendomme indendørs og udendørs.

Der er under sagen gennemført syn og skøn ved ejendomsmægler Kim Nygaard og arkitekt Jørgen Funch. Der er i denne forbindelse foretaget sol- og skyggeberegninger og udført visualiseringer i overensstemmelse hermed. Skønsmanden har i en rapport af 14. august 2020 gengivet og besvaret de stillede spørgsmål således:

”Spørgsmål 1:

Skønsmanden anmodes om at beskrive forholdene på ejendommene, specielt i relation til de træer, der befinder sig på sagsøgtens ejendom, og som i realiteten danner en form for skel mellem ejendommene.

Svar på spørgsmål 1:

Ejendommen er beliggende i et af Højbjergs bedre villaområder. Sagsøgers ejendom/forhave er beliggende mod syd og terrasse mod sydvest. Forholdet er omfattet af en mængde træer, som danner skel mellem ejendommene mellem øst og vest. Problemet består i størrelsen af træerne, herunder højden samt bredden, og afstanden til skellet. Da de står ved skellet og har den størrelse de har fået, danner de skygge på sagsøgers grund, på bestemte tidspunkter af døgnet når solen står i vestlig retning.

Spørgsmål 2:

Skønsmanden anmodes om specifikt at beskrive forholdene som anført i spørgsmål 1, men set fra sagsøgerens ejendom.

Svar på spørgsmål 2:

Som beskrevet i spørgsmål 1, danner træerne og solen skygge på sagsøgers grund, på grund af størrelsen, herunder højden og bredden, af træerne og at de står placeret ved skellet. Huset er beliggende med forhave mod syd og træerne giver skygge på sagsøgers grund / terrasse når solen kommer i nordvest.

Spørgsmål 3:

Skønsmanden anmodes om at beskrive og oplyse, om træerne rækker (træernes grene) ind over skel, og såfremt dette spørgsmål besvares bekræftende, anmodes skønsmanden om at beskrive, hvorledes dette udmønter sig.

Svar på spørgsmål 3:

Træernes grene rækker ind over skellet. Dette er grundet højden på træerne og at grenene tager meget plads.

Spørgsmål 4:

Skønsmanden anmodes om at beskrive eventuelle skyggegener af træerne for sagsøgerens ejendom, herunder have og terrasse.

Svar på spørgsmål 4:

Sagsøgers bolig ligger med forhave mod syd og når solen kommer i vest giver det skygge i forhaven samt på terrassen.

Spørgsmål 5:

Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorledes generne, som eventuelt er beskrevet i spørgsmål 3 og 4, kan afhjælpes.

Svar på spørgsmål 5:

Jeg mener dette kun kan afhjælpes ved at fjerne træerne, eller som kompromis beskærer træerne samt tage noget af højden på dem.

Spørgsmål 6:

Såfremt skønsmanden er af den opfattelse, at træerne udgør en gene på sagsøgerens ejendom, anmodes skønsmanden om at oplyse, hvorvidt genen medfører et umiddelbart værditab på sagsøgerens ejendom, og herunder anmodes skønsmanden om at anslå værditabets størrelse.

Svar på spørgsmål 6:

Der er uden tvivl en værdiforringelse på ejendommen, og det kan blive problematisk at sælge fremadrettet på grund af at kunder kan vælge huset fra, grundet at de gerne vil have en solrig og ugeneret have uden indkig fra naboer. Situationen kan altså mindske kundegruppen hvilket gør salget længere og prisen kan blive presset ned med mellem 100.000 kr. og 500.000 kr. På grund af husets gode placering ville det ikke altid være prisen der afgøre salget, men derimod enten til eller fra salg af ejendommen.

...

Spørgsmål IA:

Skønsmanden bedes beskrive forholdene fra sagsøgtes ejendom, specielt i relation til indbliksgener fra sagsøgers ejendom.

Svar på spørgsmål IA:

Ved fældning af træet vil der blive store indkigs muligheder fra sagsøgers grund til sagsøgtes grund. Det vil være muligt at kigge ind i haven og huset. Herunder stuen, terrassen og 1. sal. Dette kan begrænses ved blot at udtynde i træerne og tage noget højden.

Spørgsmål IB:

Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorvidt indbliksgenerne mv., såfremt sagsøgtes træer blev fældet, vil medføre et værditab på sagsøgtes ejendom, og herunder anmodes skønsmanden om at anslå værditabets størrelse.

Svar på spørgsmål IB:

Hvis træerne bliver fældet, vil det medføre et værditab på sagsøgtes ejendom. Nogle kunder vil helt sikkert fravælge ejendommen såfremt alle træerne bliver fældet. Værdiforringelsen anslås til at være et sted mellem 100.000 kr. og 500.000 kr. samt at ejendommen vil blive sværere at sælge på grund af især indkig fra sagsøgers ejendom da sagsøgtes ejendom ligger cirka en meter under sagsøgers.

Spørgsmål IC:

Sagsøger har i sp. 1 anmodet om beskrivelse af ejendommene, såfremt skønsmanden ikke allerede har svaret på nærværende, bedes skønsmanden tillige beskrive øvrige forhold om sol andre steder på sagsøgers grund, herunder om der er sol om aftenen andre steder på grunden?

Svar på spørgsmål IC:

Ja, der er sol andre steder på grunden, men ikke lige så naturlige steder. Eksempelvis på sagsøgers terrasse.

Spørgsmål ID:

Skønsmanden anmodes om at oplyse, i hvilket omfang sagsøgers hus skygger i deres egen have?

Svar på spørgsmål ID:

Der er delvist skygge i sagsøgers baghave fra eget hus midt på dagen, hvor solen kommer fra sydøst. I baghaven er der sol sidst på dagen, hvor solen kommer fra nordvest.

Spørgsmål IE:

Skønsmanden anmodes om, at der udarbejdes sol og skygge beregninger med visualiseringer ved for alle spørgsmålene, hvor det er muligt.

Svar på spørgsmål IE:

Visualisering af Funck Arkitekter ligger som bilag.

..."

I en supplerende skønserklæring af 19. februar 2021 har skønsmanden gengivet og besvaret supplerende spørgsmål således:

" Spørgsmål SS 4:

Med henvisning til skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS2, bedes skønsmanden oplyse, på hvilket tidspunkt solen er tilbage på terrassen om eftermiddagen?

Svar på spørgsmål SS 1:

Besvarelsen er primært lavet ud fra fotobilag 4 samt drøftelse mellem Arkitekt maa. Jørgen Funck og Kim Nymark. Ejendommen er kort blevet besøgt udefra igen. Herudover er der udarbejdet skitser og soldiagrammer. I denne forbindelse tages der forbehold for at soldiagrammerne og skitser ikke svarer nøjagtigt til virkeligheden, herunder eksempelvis størrelser på træer og beplantninger. Dette ville kræve en nøjagtig opmåling af træer og beplantninger. Skitser og soldiagrammer er udarbejdet af Arkitekt maa. Jørgen Funck.

Som vi ser det, er der i forsommeren sol på terrassen indtil cirka kl. 16, hvor den går bag træet, og ved optimale forhold, kan der muligvis opleves sol igen senere og i kort tid. Her kan den høje beplantning som står ved siden af træet være i vejen da solen står lavere på himlen i forhold til senere på sommeren. I midsommer, juli måned, ser det ud til at solen vil være på terrassen hele dagen, da solen står så højt og derved ikke går bag træet.

I sensommeren, fra august måned, ser det ligeledes ud til at solen er på terrassen indtil cirka kl. 15, hvorefter soltimerne vil blive færre, i takt med vi nærmer os efteråret.

Der tages i svaret højde for træets højde og bredde, da træer og buske er organiske og derfor vokser hvert år. Herudover har årstiden stor betydning samt at terrassen ligger delvist bag huset og ligger ca. 2 meter lavere i terræn i forhold til forhaven. Ligeledes er det set ud fra optimale vejrforhold, da andre faktorer kan have indflydelse.

Yderligere tages der forbehold for sommer- og vintertid, i forhold til tidspunkter på fotos på bilag 4.

..."

Forklaringer

B har forklaret blandt andet, at han har sin egen virksomhed inden for transport. Han og hans hustru har boet i deres hus siden påsken 1982. Han husker ikke, hvordan der så ud i skel til den ejendom, der nu er sagsøgt, på daværende tidspunkt. Der var, som han husker det, ikke træer der. De træer, som

sagen angår, er selvsåede. De er jo tæt på skoven. Han vil tro, at sagsøgte flyttede ind omkring 2001. På daværende tidspunkt må træerne have været der, for de blev stynet formentlig for 12-13 år siden. Han husker ikke, om træerne inden da havde været stynet af de tidligere beboere. Man kan se på træerne, hvor de blev stynet. Derfra er de vokset op igen. Han og hans hustru har prøvet at få en dialog med sagsøgte om træerne forud for, at denne sag blev påbegyndt, måske for 5-6 år siden. De ønskede træerne skåret ned, som minimum til det niveau, de tidligere havde været skåret ned til. Dette afviste sagsøgte. Efterfølgende modtog de et brev fra sagsøgtes advokat om, at de skulle acceptere træerne, og derefter havde de ikke andre muligheder end at anlægge sagen.

De hørte ikke fra den tidligere ejer af sagsøgtes hus om problemer med indkig, og da sagsøgte flyttede ind, klagede hun heller ikke over gener på grund af indkig. På et tidspunkt byggede sagsøgte om og isatte store panoramavinduer i stuen. Sagsøgte har skrevet til ham og hans hustru, at de godt må skære de grene af, der rækker ind over skel, men det har de for en sikkerheds skyld ikke gjort, eftersom de er i konflikt. En beskæring af grenene til skel vil heller ikke gøre nogen forskel i forhold til sol og lys.

I går skinnede solen, og han tog fotos, som viser, hvornår skyggen fra træerne nåede terrassen. Kl. 16.39 nåede skyggen forkanten af terrassen i baghaven. Han tog et foto igen kl. 17.23, hvor hele terrassen var dækket af skygge, selv om det var den dag på året, hvor solen stod højest på himlen.

De ønsker, at træerne skal fjernes helt, fordi det vil give dem mest lys. De har dog også levet med, at træerne har været skåret ned til et vist niveau. De ønsker at få lys ind i deres lokaler og ned på deres terrasse. Træerne gror hurtigt. Han tør ikke sige, hvor mange år der gik, fra træerne blev stynet, til de igen var vokset højt op. De gror nok et par meter om året.

Deres eget hus skygger under visse omstændigheder i haven, men det er om formiddagen. Han ved ikke, hvornår fotoet i den samlede fil, side 63, er taget, men det må være taget tidligt om morgenen. I stuen har de 8-10 vinduespartier. De to vinduer vender ud mod de omhandlede træer. Der kommer lys ind ad de andre vinduespartier.

C har forklaret blandt andet, at hun er læge og har praksis i Viby. Hun købte sit hus i 2002 og har senere renoveret det. I forbindelse med renoveringen blev der sat facaderuder i gavlen ud mod haven. Før var der 1 vindue, og nu er der 2 vinduer ud mod haven, fordi stuen er blevet større. De omhandlede træer var på ejendommen, da hun købte den, og de skærmede for indkig. Efter ønske fra sagsøgerne blev træerne beskåret, formentlig for omkring 12 år siden, til den højde, som man kunne se under besigtigelsen, hvor det

blev udpeget, hvor træerne tidligere havde været beskåret. Der var efter beskæringen dengang stort set ingen krone tilbage. I flere år derefter var der fuldt indkig til hendes have og stue. Hele hendes have ligger på bagsiden af huset. Hun ønsker ikke at beskære træerne så meget igen. Hun ønsker en ugeneret have og en ugeneret stue. Efter hendes opfattelse er træerne sædvanlige for området. Der er masser af træer, både på D-vej og på E-vej. Hun har tilbudt sagsøgerne, at de blot kan klippe alle grene, der går ind over skel, af. Dette er også tidligere sket. Tvisten angår træernes højde. Hun ønsker, at træerne dækker den linje, som skønsmanden har indtegnet på fotos i skønserklæringens bilag. Der er på andre sider af sagsøgernes ejendom topkappet flere træer, og der er også styntet træer mellem de to ejendomme. Havde sagsøgerne taget imod hendes tilbud om, at de kunne klippe de grene af, som rager ind over skel, ville generne fra træerne have været betydeligt mindre. Den største del af kronerne er inde på hendes ejendom. Det er rimeligt, at grene, der hænger ind over skel, kan klippes ned.

Hun ved ikke, om træerne er selvsåede, men de var der, da hun flyttede ind. Træerne er af meget gammel dato. Der er to egetræer på hendes grund, som stort set er identiske i stammetykkelse.

Hun vil ikke igen beskære træerne, som hun gjorde for nogle år siden, fordi kronen så forsvinder, og der vil være indkig. Hun ved nu, hvad konsekvenserne af en sådan beskæring er.

Forevist fotoet, den samlede fil side 41, yderst til højre, har C forklaret, at det, der er til højre for den lodrette, røde streg, kan fjernes, og det er dette, hun har givet tilladelse til at fjerne. Hun har fjernet bevoksningen tidligere. Efterfølgende er det ikke grene over skel, man har anmodet om at få fjernet. Hvis hun var blevet bedt om at fjerne grenene over skel, ville hun have gjort det. Hun ville ikke have noget imod at gøre det for sagsøgerne. Det vil klart have en positiv indvirkning på lysmængden i sagsøgernes stue og værelset på første sal. Hun kan ikke sige, hvilken betydning fjernelse af grene på sagsøgernes side af skel vil have for skyggepåvirkningen i sagsøgernes have.

Det er formentlig sagsøgerne, der har topkappet de nåletræer, der befinder sig på deres grund.

Da hun flyttede til området, var højdeforskellen mellem hendes og sagsøgernes grunde ikke et problem, idet træerne var der. Hun kan ikke sige noget om, hvorvidt hun tænkte over højdeforskellen.

Omkring 2006 ombyggede hun sin ejendom. Hun ændrede huset fra et klassisk 1980'erhus til en ejendom med fladt tag. Stuen er blevet lidt større, og der er kommet nye vinduer i. Det tidligere vindue gik også fra gulv til loft. Stuen er

blevet udvidet med 3x6 meter, idet gavlen på 3 meter vender ud mod haven.

Skønsmand Kim Nymark har vedstået de afgivne erklæringer og supplerende forklaret, at det område, som de to huse er beliggende i, er et meget attraktivt, gammelt villakvarter i Højbjerg. Området er stille og roligt og alligevel bynært. Det er et af de dyreste områder i Aarhus, kun overgået af Risskov. På en skala fra 1-5, hvor 5 er det bedste, ligger området i kategori 5. Området ligger i kupe-ret terræn, og det er noget af det, folk kan lide ved området. Det, at man kan se op til eller ned til andre ejendomme, kan dog også i visse tilfælde betyde, at ejendommene kan være sværere at sælge. Hvis der ikke var træer mellem de to omhandlede ejendomme, ville der være mere indkig fra den ene ejendom til den anden end normalt. Højdeforskellen er således større end normalt i området.

Foreholdt skønserklæringen, den samlede fil side 26, spørgsmål 5 og svar herpå, har skønsmanden forklaret, at en mulig løsning er at gøre træerne smalle fra begge sider, men træerne vokser hvert år. Derfor har han og Jørgen Funch foreslået, at man blev enige om en højde på X antal meter og hvert år mødtes og fik tilskåret træerne overensstemmende hermed. Det er korrekt, at han har skrevet, at skyggepåvirkningerne kun kan afhjælpes ved at fjerne træerne, medmindre man bliver enige om en anden løsning.

Vedrørende svaret på spørgsmål 6 er det, der påvirker prisen mest, usikkerhed. Det afgørende for en mægler er, at man kan oplyse en potentiel køber om, hvad der gælder. Det medfører altid en lavere værdi, når der er en usikkerhed om nogle forhold.

Hvis træerne fældes, vil generne for sagsøgte være, at man oppe fra sagsøger-nes ejendom på D-vej kan sidde og se ned. Man kan ikke hos sagsøgte sidde i en ugeneret have, hvis træerne fældes. Man vil også på visse årstider kunne se ind i huset, navnlig om vinteren, når der er lys inde i huset. Han har selv været inde i stuen på ejendommen. Efter hans opfattelse vil man kunne se nogle meter ind i stuen fra sagsøgernes ejendom, hvis man skærer træerne ned til et niveau under vinduet i første sal.

Fotoet i den samlede fil side 41, fotoet til højre, er tænkt som en illustration af, hvor meget man kan skære træerne ned, uden at ejendommen på F-vej berøres af indkig fra sagsøgernes førstesal. Man skal beskære træerne over kanten af vinduespartiet i stuen, hvis man vil forhindre indkig til sagsøgtes ejendom fra sagsøgernes stue på D-vej. Den hvide stribe på fotoet markerer det punkt, som den skrånende akse skal ramme.

Hvis træerne bliver fældet, vil sagsøgernes ejendom kunne sælges for 100.-500.000 kr. mere end nu, men sagsøgtes ejendom vil i så fald kunne sælges for

100.-500.000 kr. mindre. Nogle kunder vil også give fuld pris, og andre kunder vil fravælge ejendommen uanset pris.

Når der er skygge i sagsøgernes baghave på den bageste terrasse, er der sol på sagsøgernes anden terrasse. Sagsøgernes egen ejendom skygger i baghaven først på eftermiddagen.

Han har kun begrænset erfaring med brug af vinduesfilm i villaer. Det vil kunne løse en del af problemet med indkig, om end han ikke har nogen uddannelse inden for dette.

Parternes synspunkter

A og B har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med anbringenderne i deres påstandsdokument, hvori er anført følgende:

”Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende,

- at træerne – der er skovtræer og ikke normale træer i en villahave – overskrider skel mod sagsøgernes ejendom,
- at placeringen af sagsøgtes træer hver for sig og i forening er til stor og væsentlig gene for sagsøgerne,
- at generne ved træerne er væsentlige og mere end, hvad en nabo er forpligtet at tåle i naboforhold,
- at ulemperne for sagsøgerne overstiger, hvad der må forventes både i det pågældende kvarter og andet steds, hvor der findes ældre træer,
- at ulemperne er af væsentlig karakter, idet træerne både skygger og i øvrigt medfører en stor risiko for at ødelægge sagsøgernes ejendom,
- at der er gener i form af nedfald fra træerne,
- at træerne ikke på tilstrækkelig vis kan beskæres således, at der derved opnås en acceptabel løsning for sagsøgerne, hvorfor disse skal fældes,
- at træerne i det mindste skal beskæres væsentligt/kraftigt, jfr. her de nedlagte påstande, og således at generne afhjælpes mest muligt,

- at eventuelle indbliksgener for sagsøgte må vige for hensynet til sagsøgerne, hvis hus har ligget på grunden siden 1959, og hvor sagsøgerne flyttede ind i 1982. Sagsøgtes hus er opført langt senere, ligesom sagsøgte først flyttede ind i 2001. Sagsøgte var således fuldt ud bekendt med forholdene på stedet, herunder i forhold til, at sagsøgernes hus har en højere beliggenhed med deraf følgende indblik, og
- at sagsøgte er nærmest til at bære samtlige omkostninger ved, at træerne fjernes eller væsentligt stynes”.

C har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med anbringenderne i sit påstandsdokument, hvori er anført følgende:

”Til støtte for den nedlagte påstande gøres det gældende,

- at generne fra træerne ikke overskrider den naboretlige tålegrænse,
- at træerne skærmer for naboens indkig, til sagsøgtes primære opholdsrum såvel ude som inde, hvilket er meget essentielt for sagsøgte, da sagsøger ellers har direkte indblik til sagsøgte fra såvel deres ophævede terrasse, vinduer mv.,
- at sagsøgers terrasse mod sagsøger i øvrigt er opført efter træerne,
- at sagsøger har sol andre steder på deres grund, og at de blot kan vælge en af deres andre terrasser, ligesom sagsøger har ca. 8 vinduespartier i stuen, hvorfor der blot kommer sædvanligt med lys ind fra de 7 andre vinduer,
- at en væsentlig del af skyggen i sagsøgers have kommer fra deres eget hus, og at den skygge som kommer fra sagsøgtes træer, ikke overskrider den naboretlige tålegrænse,
- at såfremt den af sagsøger påståede fældning eller beskæring gennemføres åledes, at der kommer direkte indblik fra sagsøger til sagsøgte, vil det jf. skønserklæringen betyde et meget væsentligt værditab for sagsøgte på mellem 100.000 kr. og 500.000 kr.,
- at såfremt sagsøgers subsidiaire påstand følges, vil sagsøgte opleve samme gener som hvis de blev fældet, jf. sagsøgers principale påstand,

- at træerne opfylder en meget vigtig funktion for såvel værdien samt brugen af sagsøgtes ejendom, som ikke skal vige for hensyn til sagsøgers mindre gener,
- at de påståede skyggegener er overdrevne, og i øvrigt i væsentligt omfang stammer fra deres eget hus (se ex. Billede 11 fra sagsøger),
- at træerne nærmere er 7-8 meter høje, hvilket svarer til højden på sagsøgers eget hus,
- at træerne er sædvanlige for lokalområdet, for såvel området mellem villaerne, men særligt også i forhold til det meget nærtliggende skovområde,
- at der i nærområdet faktisk findes mange større træer end de i denne sag omtvistede træer,
- at træerne ikke kan tåle at blive skåret over i den højde som sagsøger påstår,
- at sagsøger tidligere har fået tilladelse til at beskære grene (ikke krone) som rækker ind over skel, hvilken tilladelse sagsøgte stadig gerne vil fastholde,
- at sagsøgte i øvrigt tidligere har tilbudt at forlige sagen ved, at foretage en kronereduktion af træerne, et efter et med års mellemrum således, at sagsøgte fortsat er/var ugeneret, men sådan at højden over tid blev reduceret. Dette blev dog afslået af sagsøger. Ligesom det også har været tilbudt at foretage beskæring til overkant af sagsøgers vindue på 1. sal, dette blev ligeledes afvist,
- at der i vurderingen om hvorvidt, at den naboretlige tålegrænse er overskredet, skal tages udgangspunkt i, at ejendomsretten i Danmark er ukrænkelig, jf. grundlovens, og at der skal særdeles meget til, før der brydes med dette princip. Videre skal der foretages en vurdering af de (sædvanlige) gener som sagsøger pt. har kontra de gener, som sagsøgte vil få, såfremt sagsøger får medhold, og
- at hensynet til sagsøger ikke på det foreliggende grundlag kan vægtes højere end hensynet til sagsøgte i nærværende sag.

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

Rettenns begrundelse og resultat

Efter bevisførelsen, herunder besigtigelsen, lægger retten til grund, at parternes ejendomme er beliggende i et område, hvori der er også findes andre meget høje træer, og som er tæt på skov. Der er således tale om et område, hvor man må forvente høje træer, herunder også træer af den art, som der er tale om i denne sag.

Efter bevisførelsen finder retten det ikke godtgjort, at træerne på sagsøgtes grund medfører en risiko for ødelæggelse af sagsøgnernes ejendom.

Skyggegenerne på sagsøgnernes terrasse i baghaven forekommer ifølge skønsmanden og efter sagsøger B's forklaring forholdsvis sent på eftermiddagen, og retten lægger efter skønsmandens erklæring til grund, at skyggerne om formiddagen eller først på eftermiddagen stammer fra sagsøgnernes eget hus. Retten lægger samtidig efter skønsmandens erklæring til grund, at der er sol på sagsøgnernes anden terrasse, når der er skygge på terrassen i baghaven.

Syn og skøn er gennemført ved ejendomsmægler og arkitekt. Det ses ikke undersøgt, hvorvidt en udtynding af træernes kroner ville kunne begrænse træernes skyggevirksomheder i sagsøgnernes baghave.

Efter en samlet vurdering af områdets karakter og omfanget af skyggevirksomhederne af træerne har sagsøgerne ikke bevist, at den naboretlige tålegrænse er overskredet ved de skygger, som de tre træer kaster på sagsøgnernes ejendom. Skønsmandens oplysninger om værditab for sagsøgerne som følge af træerne kan under de foreliggende omstændigheder ikke føre til et andet resultat. Retten frifinder derfor sagsøgte for sagsøgnernes principale påstand om fældning og for deres subsidiære påstand om styning af træerne.

Derimod må det efter bevisførelsen tillige lægges til grund, at de omhandlede træer i et ikke uvæsentligt omfang er vokset ind over sagsøgnernes grund. Der er ikke oplyst om forhold, der berettiger til denne overskridelse. Der foreligger på dette punkt en overskridelse af den naboretlige tålegrænse. De gener i form af begrænset lysindfald fra et af vinduerne i sagsøgnernes spisestue og i deres kontor på første sal, som træerne medfører, må da også antages i rimelig grad at kunne afhjælpes ved, at den del af træerne, der er vokset ind over sagsøgnernes grund, fjernes.

Retten tager herefter sagsøgnernes mere subsidiære påstand til følge således, at sagsøgte tilpligtes at fjerne de af træernes grene, som overskrider skellinjen til sagsøgnernes ejendom, og at afholde udgiften hertil. Sagsøgte tilpligtes desuden, jf. til dels sagsøgnernes supplerende påstande, at anerkende, at træernes grene ikke fremover må række ind over skel til sagsøgnernes, og at hun skal afholde samtlige udgifter i forbindelse med træernes beskæring.

Efter sagens udfald sammenholdt med temaerne for det gennemførte syn og skøn og parternes oplysninger om de udgifter, som de hver især har afholdt i forbindelse med navnlig gennemførelsen af syn og skøn, skal ingen af parterne betale sagsomkostninger til den anden part.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, C, tilpligtes at fjerne de grene på de tre træer, et elmetræ, et egetræ og et ahorntræ, som overstiger skellinjen til sagsøgerne, B og A's ejendom, og at afholde udgifterne hertil.

C tilpligtes desuden at anerkende, at træernes grene ikke fremover må række ind over skellet til sagsøgernes ejendom, og at hun skal afholde samtlige udgifter i forbindelse med træernes beskæring i anledning heraf.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part.



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 15. december 2023

Sag BS-34640/2022-VLR
(12. afdeling)

B
(advokat Gert Møller Lund)

og

A
(advokat Gert Møller Lund)

mod

C
(advokat Bjarne Skøtt Jensen)

Retten i Aarhus har den 18. august 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-26904/2019-ARH).

Landsdommerne Linda Hangaard, Cecilie Kabel Revsbech og Rikke Jørgensen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, B og A, har nedlagt påstand om, at indstævnte, C, én gang årligt skal beskære de tre træer; et elmetræ, et egetræ og et ahorntræ, der befinder sig tæt på skellinjen til B og A's ejendom og således, at de efter den årlige beskæring ikke overstiger højden og omfanget i forhold til den af C gennemførte beskæring af træerne den 4. november 2022, subsidiært at C årligt skal beskære træerne i et efter rettens skøn nærmere fastsat omfang og i en fastsat højde samt

foranledige, at træerne ikke fremover overstiger den af retten fastsatte højde og omfang.

B og A har endvidere nedlagt påstand om, at C skal afholde samtlige udgifter i forbindelse med træernes fældning eller beskæring og bortskaffelse af afskåret træmateriale.

C har påstået frifindelse, subsidiært stadfæstelse.

Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten fremlagt yderligere bilag, herunder fotos af træerne efter, at de er beskåret den 4. november 2022, og fotos taget den 1. august 2023 fra B og A's spisestue og deres kontor på 1. sal.

Der er endvidere den 28. marts 2023 afgivet supplerende skønserklæring af skønsmand, ejendomsmægler Kim Nymark.

Forklaringer

C og skønsmand Kim Nymark har afgivet supplerende forklaring. A har endvidere afgivet forklaring.

A har forklaret, at hun er enig i det, som hendes mand, B, forklarede i byretten. Hun og B har boet sammen i huset siden 1982.

Fotoet, ekstrakten side 138, viser vinduet i deres spisestue og i kontoret set udefra. Fotoet, ekstrakten side 115, er taget inde fra spisestuen. Inden træerne blev beskåret i november 2022, kunne de næsten ikke åbne vinduet i spisestuen på grund af grenene. Vinduet i spisestuen er meget essentielt for at få lys ind i huset, og spisestuen har været meget mørk. Det er ikke muligt at ændre placeringen af rummene i huset. I vinterhalvåret var der lysindfald, men der var stadig mange grene. Fotoet, ekstrakten side 120, er taget fra deres kontor på 1. sal.

Fotoet, ekstrakten side 144, viser træerne efter, at de er beskåret. Det var nødvendigt at skære træerne meget ned, fordi de ellers ville vokse hurtigt op igen ifølge manden, som beskar dem.

Deres spisebord står ca. halvanden meter fra vinduet, og de kigger ikke direkte ind til C. Man skal stå helt henne ved vinduet for at have indkig til hende. De har også en interesse i, at der ikke er indkig mellem husene. I 2002 satte C panoramavinduer i hele husets længde. De kan se en meter ind i C's stue og lidt mere, hvis der er tændt lys. I området ligger husene relativt tæt, og de har selv indbliksgener fra andre naboer, både på grund af tætheden og det kuperede terræn. Der er mange stynede træer i området, da man tager hensyn til hinan-

den. Hun er bekendt med en anden grund med høje træer, men de skygger kun for ejerens ejendom.

Den beskæring, som blev foretaget i november 2022, kan de leve med. Fotoet på ekstrakten side 149 viser den vækst, der har været siden beskæringen. Træerne er vokset omkring 3 meter mellem november 2022 og august 2023. På nuværende tidspunkt går grenene måske 20 cm ind over skel. Det er træernes højde, der betyder mest for dem, fordi det har betydning for lysindfaldet. Efter beskæringen var træerne omkring 4 meter høje målt fra C's terræn.

Den hævdede terrasse, terrasse 1, er ikke berørt af skygge. Terrassen i haven, terrasse 2, lå i skygge om aftenen, inden træerne blev beskåret. Når der er krone på træerne, kan de ikke se ind til C.

Køkkenalrum og spisestuen går nok 5½-6 meter ind i huset. Der er et andet vindue i rummet. Køkkenalrum og stue flyder ikke sammen, men der er en åbning imellem. Fra stuen er der udgang til terrassen. De har ikke benyttet terrasse 2 om aftenen om sommeren på grund af skygge. Siden 2020 er træerne vokset 4-5 meter. De bruger mere terrassen på siden af huset, da der er sol.

Fotoet, ekstrakten side 147, er taget fra terrasse 1. Indbliksgenerne efter beskæringen svarer til, hvordan generne var om vinteren, inden træerne blev beskåret. Terrasse 1 er lovligt opført.

Der er lysindfald fra stuen og ind i spisestuen, men det kommer ikke helt ind.

C har forklaret, at hun har været i A og B's stue. Hun er ikke enig i, at der ikke er tilstrækkeligt lys. Der er 7 vinduer rundt i stuen og køkkenalrummet, som hænger sammen. Stuen vender mod syd og vest.

Hendes ejendom ligger nordvest for deres ejendom. Træerne skygger i den del af hendes have, som vender mod syd. Det har hun accepteret for at undgå indblik. A og B's terrasse 2 blev etableret mellem 2008 og 2011. På daværende tidspunkt var træerne også et problem for dem, og hun fik træerne stynet. Der var intet tilbage af kronen, og det var ikke tilfredsstillende for hende, fordi det gav hende indbliksgener.

Hun er indforstået med fremadrettet at fjerne grene, som går ind over skel. Når kronen bliver mindre i bredden, er der mere indblik. Hun vil derfor bestræbe sig på, at kronen i fremtiden breder sig i bredden og lidt i højden. Hun havde en træbeskærer til at foretage beskæringen i november 2022. Han sagde, at det var den rigtige måde at gøre det på, hvis hendes ejendom på længere sigt skulle afskærmes.

Ifølge kommunen ligger der ikke nogen tilladelse til opførelsen af terrasse 1. Der er i dag indblik fra terrasse 1, også om sommeren. Hun har aldrig hørt A og B være på terrasse 2, heller ikke efter beskæringen.

Hun var sidst på A og B's ejendom i forbindelse med byrettens besigtigelse. Hun kan fra sin grund se op på terrasse 1, og derfor må A og B også kunne se ned til hende. Hun kan også se terrassen andre steder end derfra, hvor fotoet, ekstrakten side 108, er taget. På fotos, ekstrakten side 149 og 151, som er taget efter beskæringen, er der ikke indblik. Der er imidlertid indbliksgener andre steder fra, f.eks. fra A og B's køkken.

Inden denne sag foreslog hun A og B, at hun træ for træ nedtog træernes krone, så de blev mindre, men stadig ikke gav indblik. Det afslog de. Hun har ingen gavn af, at træerne bliver så høje, at kronen ikke dækker for indblik. Hun vil lade træbeskæreren om at fastsætte den rette højde. Hun er indforstået med for egen regning at sørge for, at grenene ikke rækker ind over skel.

Træerne er sprunget ud siden beskæringen i november 2022. I forhold til hvad træerne kan tåle, er der stor forskel på, om man foretager en topkapning, eller om man tynder ud i kronen.

Skønsmand Kim Nymark har forklaret, at han fortsat mener, at højdeforskellen mellem de to ejendomme i denne sag er større end normalt i området. Der er indbliksgener hist og pist i området, men det er ikke generelt sådan i Højbjerg. Grundene i området er ikke mindre end normalt, men boligerne er større. Man skal stå tæt på vinduerne hos appellanterne for at kunne se ind til indstævnte. Der vil være indbliksgener fra terrassen. Han har ikke været inde på A og B's ejendom efter beskæringen af træerne. Han kan derfor ikke udtale sig om indbliksgener på nuværende tidspunkt.

På grund af træerne var der ikke meget sol i spisestuen, da han var der. Med svaret på spørgsmål SS 6 mener han, at det primært er højden på træerne, der vil skygge for solen, når solen står højt. Svaret på spørgsmål IC skal forstås sådan, at de fleste mennesker gerne vil sidde på deres terrasse i stedet for at bevæge sig rundt i haven for at finde sol.

Anbringender

Parterne har i det væsentligste gentaget deres anbringender for byretten.

A og B har yderligere anført, at ulempen for dem ved særligt skyggevirksomheden i spisestuen overstiger C's gene ved at beskære træerne til samme højde og omfang som ved beskæringen den 4. november 2022. De har endvidere gjort gældende, at træernes voldsomme vækstkvote vil medføre en væsentlig forværring af forholdene år efter år.

C har heroverfor anført, at det vil medføre væsentlige indbliksgener for hendes ejendom, hvis træerne har samme højde som nu eller en lavere højde.

Landsrettens begrundelse og resultat

Der er enighed om, at den naboretlige tålegrænse ikke var overskredet den 4. november 2022, da de omhandlede træer var blevet beskåret, og det er B og A, der har bevisbyrden for, at træerne, hvis de ikke også fremover beskæres, medfører sådanne gener på deres ejendom, at den naboretlige tålegrænse er overskredet.

Landsretten lægger som byretten til grund, at parternes ejendomme ligger i et område, hvor der findes meget høje træer, herunder træer af samme art, som der er tale om i denne sag.

Efter en samlet vurdering af oplysningerne om områdets karakter, omfanget af skyggevirksomheder fra træerne før de blev beskåret og skønsmandens vurdering af træernes betydning for værdien af begge ejendomme, har B og A ikke ført det fornødne bevis for, at den naboretlige tålegrænse overskrides, hvis træerne ikke fremover beskæres.

Landsretten tager derfor C's påstand om frifindelse til følge.

Efter sagens udfald skal B og A i sagsomkostninger for landsretten betale 30.000 kr. til C 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. Der er ikke grundlag for at ændre byrettens omkostningsafgørelse.

THI KENDES FOR RET:

C frifindes.

I sagsomkostninger for landsretten skal B og A inden 14 dage betale 30.000 kr. til C. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.