

MRF 2025.29

Østre Landsrets dom af 18. marts 2025, 5. afd., sag BS-51022/2023-OLR
(Bo Østergaard, Johann Herzog og Asbjørn de Roepstorff (kst.))

S (adv. Jesper Lett) mod Kløvermarken 8 P/S (adv. Odysseus Thagaard Pedersen)

Tidligere ejer af halvt dobbelthus tilkendt erstatning på naboretligt grundlag fra bygherre af fire etageboligejendomme på naboejendom med henvisning til, at indblik- og skyggegener fra nybyggeriet overskred den naboretlige tålegrænse.

Baggrunden for sagen var, Helsingør Kommune i 2016 havde vedtaget lokalplan nr. 3.36, der gav mulighed for at opføre fire etageejendomme tæt ved naboen S' halve dobbelthus, som S havde overtaget i 2016 som led i afvikling af dødsboskifte. I januar 2019 satte S det halve dobbelthus til salg. I april 2019 meddelte Helsingør Kommune byggetilladelse til opførelse af de fire punkthuse på naboejendommen, hvor byggeri fortsatte frem til februar 2021, hvor byggeriet blev afleveret af entreprenøren til bygherren (B). S solgte i marts 2020 det halve dobbelthus til K. S mente, at S havde fået en lavere salgsspris fra K for det halve dobbelthus pga. de forventede ulemper fra de fire dobbelthuse i form af indblik- og skyggegener. I juni 2022 anlagde S sag mod bygherren B med krav om erstatning for det værditab, som det kommende færdiggjorte byggeri havde påført S ved salg af det halve dobbelthus med henvisning til naboretlige regler. S gjorde gældende, at det færdiggjorte byggeri overskred den naboretlige tålegrænse, og at prisen ved salg til køberen, K, som følge heraf var 300.000 kr. lavere, end hvis byggeriet ikke var opført. B påstod frifindelse og bestred, at byggeriet overskred den naboretlige tålegrænse. Under sagen blev udmeldt syn og skøn, der bl.a. anførte, at B's opførelse af de fire punkthuse medførte en varig værdiforringelse for S' tidligere ejendom på 300.000 kr. Byretten, der havde foretaget besigtigelse, lagde med henvisning til U 2019.1422 Ø til grund, at selv om B's byggeri var i overensstemmelse med lokalplanen og opført i henhold til

nødvendige offentlige tilladelser, var dette ikke til hinder for, at der kan være grundlag for et erstatningskrav, hvis byggeriet medfører så væsentlige gener og ulemper, at det indebærer en overskridelse af den naboretlige tålegrænse. Med henvisning til skønserklæringen og rettens besigtigelse fandt byretten efter en samlet vurdering, at den naboretlige tålegrænse ikke var overskredet og frifandt B. S ankede til landsretten, hvor parterne i den væsentlige gentog deres anbringender. Landsretten lagde til grund, at sagen angik krav om erstatning på naboretligt grundlag, og at det efter almindelige naboretlige regler er afgørende, om der foreligger ulemper, der efter en konkret rimelighedsvurdering går ud over, hvad en nabo i lyset af den almindelige samfundsudvikling må tåle, hvor der lægges vægt på ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommenes karakter og beliggenhed og områdets karakter. På grundlag af bevisførelsen fandt landsretten, at opførelsen af nybyggeriet havde medført væsentlige indbliksgener og i et vist omfang skyggegener for S' tidligere ejendom. Efter en samlet vurdering fandt landsretten herefter, at generne for S' tidligere ejendom ved nybyggeriet var så væsentlige og upåregnelige, at generne overstiger, hvad der må accepteres som led i den almindelige samfundsudvikling, hvorfor den naboretlige tålegrænse var overskredet. For de varige ulemper fastsatte landsretten herefter skønsmæssigt værditabet til 150.000 kr., som B skulle betale til S.

Kommentar: Dommen rejser et mere principielt spørgsmål om, hvem der kan påberåbe sig naboretten, hvilket hverken byretten, landsretten eller parterne ses at have forhold sig til, da der alene blev fokuseret på, om den naboretlige tålegrænse var overskredet. Det fremgår således af dommen, at S' erstatningskrav mod B blev rejst to år efter, at S var ejer af den forulempede ejendom, hvorfor S umuligt kunne anses for nabo, da sagen blev anlagt. Dette rejser spørgsmålet, om naboretten beskytter tidligere ejere, fordi de forventede gener fra et kommende byggeri betyder, at den tidligere nabo får en lavere salgsspris, end hvis der ikke havde været byggeri på naboejendommen, hvilket efter almindelig naboretlig teori må afvises som uddybet i Pagh: U 2025B.134. Naboretten er således et

MRF 2025.29

*selvstændigt retsgrundlag, der på baggrund af en afvejning af hensynet til den forulempede nabo og ejeren af den ejendom, hvorfra den forulepende aktivitet udgår, samt ud fra de lokale forhold regulerer, hvilke ulemper en nabo må tåle. Dette kan i sagens natur ikke omfatte tidligere ejere af den forulempede ejendom. Hvilken pris, som den tidligere ejer har fået ved salg af den forulempede ejendom, beror på den købsaftale, som køber og sælger har indgået, og er principielt uvedkommende for den, der forvolder ulemperne. Se tillige **MRF 2024.316 B**.*



RETEN I HELSINGØR DOM

afsagt den 14. september 2023

Sag BS-22262/2022-HEL

S
(advokat Bjarne Skøtt Jensen)

mod

B
(advokat Morten Bech)

Denne afgørelse er truffet af dommer Ida-Louise Apostoli.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 13. juni 2022.

S har nedlagt følgende påstand om, at B P/S til S skal betale 300.000,00 kr. med procesrente fra sagens anlæg den 13. juni 2022, til betaling sker.

B P/S har nedlagt påstand om frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Sagen angår et erstatningskrav, som sagsøger har fremsat mod sagsøgte med henvisning til, at sagsøgtes opførelse af 4 fritstående punkthuse i 3-4 etager på nabogrunden indebærer en overskridelse af den naboretlige tålegrænse. Det er sagsøgers synspunkt, at byggeriet har medført en forringelse af værdien af hans

ejendom svarende til erstatningskravets størrelse, og at dette er årsagen til, at han ved salget af sin ejendom i 2020 ikke opnåede en tilsvarende højere pris.

Der er gennemført syn og skøn. I arkitekt Ole Chr. Sørensens skønserklæring indleveret den 20. februar 2023 hedder det blandt andet:

”Når man ser tilbage på luftfoto fra 1954, er området en blanding af marker, parcellhuse og etageboliger. Langs F-vej er der mange enfamiliehuse.

Byen udvikler sig, og der opføres indkøbscenter, rækkehuse og etageboliger mm. Der er stadig mindre bebyggelser langs F-vej Langs K-vej er der nu højere bebyggelser.

Spørgsmål 1:

Skønsmanden anmodes om at beskrive sagsøgtes byggeri i forhold til dimensioner, placering, lys- og skyggeforhold (særligt i forhold til sagsøgers ejendom) og arkitektur i forhold til det omkringliggende landskab og byggeri, herunder om det af sagsøgte opførte byggeri forekommer atypisk/typisk for kvarteret/nærområdet, samt på hvilket tidsrum på dagen og året de nærmeste punkthuse vil skygge helt eller delvist for middag-, eftermiddag- og aftensolen på sagsøgers ejendom.

Svar på spørgsmål 1:

De 4 punkthuse er opført iht. Lokalplan 3.36. Husene fremtræder markante, med stort bygningsvolumen og relativt høje men det er der flere etageejendomme langs K-vej der også er.

I almindelige boligområder gælder bygningsreglementets højdegrænseplan som er (1,4 x afstand til skel). Ved nærværende byggeri er det lokalplan 3.36, der er gældende.

F-vej 1B er generet af punkthuset mod vest (E-vej 1). Punkthuset er 3 etager højt + soklen på ca 1m og tag, som varierer i højden. Huset skygger en del for lys og sol fra vest. Punkthuset mod syd, E-vej 3abc, skygger også som vist på illustrationer.

Det skønnes at F-vej 1B, efter opførelse af punkthusene, har mistet flere kvaliteter, som er vigtige for en bolig. Der er nu indbliksgener fra vinduer og balkoner samt skygge som vist på illustrationer.”

I ejendomsmægler Thomas Chr. Jürgensens skønserklæring indleveret den 13. marts 2023 hedder det blandt andet:

"Spørgsmål 2:

Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvad prisen for sagsøgers ejendom andrager, under forudsætning af, at byggeriet fremstår som opført i dag, og under forudsætning af, at byggeriet på nabogrunden ikke ville være opført og ikke eksisterede – altså således som forholdene var før byggeriets opførelse – der er tale om at skønsmanden anmodes om at oplyse kontantprisen på ejendommen pr. den 23.04.2020.

Svar på spørgsmål 2:

Det skønnes jf. bilag A, at ejendommen ville have haft en kontantpris på kr. 3.000.000,00 pr. 23.04.2020.

...

Spørgsmål 1A:

Skønsmanden bedes oplyse om den prisnedsættelse på 300.000 kr., der er omtalt i sagens bilag 9, efter skønsmandens opfattelse kan henføres til en varig forringelse af ejendommens handelsværdi, som følge af sagsøgtes byggeri på nabogrunden, eller om prisnedsættelse kan henføres til en midlertidig værdiforringelse som følge af nært forestående eller igangværende byggeri på sagsøgtes ejendom.

Ved besvarelsen bedes skønsmanden lægge til grund som forudsætning, at byggeriet på sagsøgtes ejendom er sat i gang efter kommunens byggetilladelse af den 2. april 2019 (bilag 5), og at byggeriet har været under opførelse i perioden derefter indtil februar 2021, hvor byggeriet blev afleveret af entreprenøren.

Svar på spørgsmål 1A:

Det skønnes at prisnedsættelsen på kr. 300.000 jf. bilag 9 kan henføres til en varig forringelse af ejendommens værdi grundet den nye bebyggelse på naboejendommen."

Arkitekt Ole Chr. Sørensen og ejendomsmægler Thomas Chr. Jürgensen har henholdsvis den 18. maj 2023 og den 19. maj 2023 indleveret skønserklæringer med besvarelse af supplerende spørgsmål i sagen.

Retten har i forbindelse med hovedforhandlingen foretaget besigtigelse af sagsøgers ejendom og området omkring den.

Forklaringer

^S samt syns- og skønsmændene, arkitekt Ole Chr. Sørensen og ejendomsmægler Thomas Jürgensen, har afgivet forklaring.

^S har forklaret blandt andet, at han er uddannet svagstrømsingeniør og har arbejdet med it siden 1978, hvor han afsluttede sin uddannelse. Han er i dag

68 år og er gået på pension for nogle måneder siden. Han har adresse i Skibby og i Farum. Han overtog ejendommen i 2016 som led i afviklingen af dødsboet efter sin mor. Det papirmæssige faldt på plads i september 2017. Det var hans bror, der er revisor, der forestod bobehandlingen. Hans forældre havde haft ejendommen siden 1953/1954, og han er selv opvokset på ejendommen. Da han overtog ejendommen, var der i retning op ad ^{F-vej} (mod vest) alene to huse i en afstand af ikke under 50 meter fra ejendommen. Der var ingen andre ejendomme i det område, hvor der i dag er punkthuse. Der var således ingen bebyggelse, der stødte op til ejendommens skel. På et tidspunkt var der et garagehus og en sparekasse i en barak på det sted, der ligger tættest på banen. Han henviser herom nærmere til ekstrakten side 87, kortbilag 1, område 1. De omhandlede bygninger var kun i én etage og med flade tage. Det kom bag på ham, at man kunne bygge helt ind til skellet. Han kæmpede imod byggeriet og troede, at han var værnet af bygningsreglementets bestemmelser om afstandskrav. Han blev derfor overrasket over, at han fik så højt et byggeri så tæt på. Han opgav kampen og besluttede sig for at sælge. Med byggeriet havde man stjålet solen og påført ham indbliksgener. Ejendommen var ikke længere som i hans barndom. Ejendommen var nok blevet solgt i forbindelse med bobehandlingen, hvis han på daværende tidspunkt havde vidst, at byggeriet kom. Som han husker det, blev han først bekendt med lokalplanen, efter at han havde fået skøde på ejendommen i september 2017. Han havde fået udlagt ejendommen til en pris svarende til 85 pct. af den offentlige ejendomsvurdering. Huset blev sat til salg den 10. januar 2019. Han havde på det tidspunkt set de foreløbige tegninger over byggeriet. Under klagesagsbehandlingen fik han medhold i noget af det, der angik partshøring og nabogener.

Syns- og skønsmand, arkitekt Ole Chr. Sørensen, har vedstået sine skønserklæringer og har forevist ekstrakten side 252, 4. afsnit, supplerende forklaret, at han med udtrykket "har mistet flere kvaliteter, som er vigtige for en bolig" også sigter til den gene, der består i, at man fra den berørte ejendom kigger ind i et meget højt hus. Med formuleringen samme side, første afsnit: "men det er der flere etageejendomme langs ^{K-vej} der også er", sigter skønsmændene til, at der på begge sider af den berørte ejendom længere væk er relativt høje etagehuse.

Syns- og skønsmand, ejendomsmægler Thomas Jürgensen, har vedstået sine skønserklæringer.

Parternes synspunkter

^S har i sit påstandsdokument anført blandt andet:

"Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende

at sagsøgte er erstatningsansvarlig for den påførte værdiforringelse efter naboretlige regler svarende til 300.000,00 kr.

at sagsøgers opførelse af nybyggeriet har påført sagsøger voldsomme gener i form af bygningernes dominans grundet dennes højde, bombastiske udseende og afkastning af skygge på sagsøgers grund

at nybyggeriet, der har en betydelig højde, i sig selv udgør en væsentlig gene

at sagsøger har haft væsentlig sværere ved at afhænde sin ejendom, da potentielle købere har trukket sig grundet nybyggeriets påregnelige gener og ligger for tæt på skel

at nybyggeriet, som har en voldsom dominans, er placeret for tæt på skellet til sagsøgers ejendom

at da der er foretaget en dispensation, har det ikke været forventeligt for min klient, at dette byggeri ville blive opført

at den naboretlige tålegrænse er overskredet, således at sagsøger som følge heraf er berettiget til at få tabet dækket af naboen efter gældende regler

at byggeriet er atypisk for byggeriet i området, hvor sagsøgers ejendom ligger

at der forekommer betydelige skygge- og indbliksgener som følge af det af sagsøgte opførte byggeri

at byggeriet er markant og dominant i forhold til højde og volumen

at byggeriet opført af sagsøgte er opført med vinduer og balkoner, som umuliggør privatliv på sagsøgers ejendom.”

B **P/S** har i sit påstandsdokument anført blandt andet:

”Sagsøgte bestrider overordnet, at den naboretlige tålegrænse er overskredet, og bestrider, at sagsøger har dokumenteret eller lidt et adækvat og kausalt tab, der kan kræves erstattet af sagsøgte, og gør i øvrigt gældende,

At bevisbyrden for, at den naboretlige tålegrænse er overskrevet, påhviler sagsøger, og at den bevisbyrde ikke er løftet,

At bevisbyrden for, at sagsøger har lidt et erstatningsretligt værnet værditab og størrelsen deraf påhviler sagsøger, og at den bevisbyrde ikke er løftet,

At det kan lægges til grund, at etagebyggeriet på sagsøgtes ejendom er lovligt opført inden for de rammer, der er givet i lokalplanen, idet sagsøgers klager til relevante myndigheder er afvist, jf. sagens bilag 8 og 10,

At der ikke er givet dispensationer af relevans for sagen til lokalplanen, jf. bilag 8 og 10, idet etagebyggeriet er opført inden for det i lokalplanen angivne byggefelt,

At det på sagsøgtes grund opførte etagebyggeri i op til 3-4 etagers højde er et forventeligt byggeri i en by / bymidte som led i almindelig samfundsmæssig udvikling, jf. herved også MAD 2016.86

At sagsøger ikke har løftet bevisbyrden for, at etagebyggeriet på sagsøgtes grund er dominant,

At sagsøger ikke har løftet bevisbyrden for, at etagebyggeriet på sagsøgtes grund medfører skyggegener af en karakter, der kan udløse erstatningspligt,

At sagsøger ikke har løftet bevisbyrden for, at etagebyggeriet på sagsøgtes grund medfører indbliksgener af en karakter, der kan udløse erstatningspligt,

At sagsøger ikke har løftet bevisbyrden for, at de påberåbte gener/ulemper hver for sig eller samlet set overskrider den naboretlige tålegrænse, med den konsekvens, at sagsøgte skal ifalde et erstatningsansvar, og

At et skønnet værditab på ca. 10% i forhold til, hvis etagebyggeriet ikke var opført, er uvæsentligt."

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

Rettens begrundelse og resultat

Det er ubestridt, at sagsøgtes ejendomme er lovligt opført i overensstemmelse med lokalplanen for området og med de nødvendige myndighedsgodkendelser. Det er dog ikke til hinder for et berettiget erstatningskrav fra en nabo, at byggeriet er lovligt opført. Der kan således være grundlag for et erstatningskrav, hvis byggeriet medfører så væsentlige gener og ulemper, at det indebærer en overskridelse af den naboretlige tålegrænse, jf. UfR 2019.1422 Ø.

Om den naboretlige tålegrænse er overskredet, beror på en konkret vurdering af de omhandlede gener og ulemper under inddragelse af hensynet til den almindelige samfundsudvikling, og hvad denne indebærer af påregnelige gener og

ulemper henset til den offentligretlige regulering, områdets beskaffenhed og karakteren og beliggenheden af de omhandlede ejendomme samt de generelle normer for gener og ulemper af den pågældende karakter.

Efter en samlet vurdering, herunder blandt andet skønserklæringerne og rettens eget indtryk fra besigtigelsen, er det rettens opfattelse, at byggeriet, der er i 3 og 4 etager og fremtræder markant og med stort bygningsvolumen, ikke medfører en så væsentlig forringelse af det visuelle indtryk af sagsøgers daværende ejendom eller så væsentlige gener og ulemper, at det overskrider den naboretlige tålegrænse. Retten lægger i den forbindelse vægt på, at dobbelthuset, hvoraf sagsøger var ejer af halvdelen (F-vej 1 B, Espergærde), er beliggende på en større grund, og at såvel afstanden til det nyopførte etagebyggeri som træbevoksningen på grunden medfører en vis beskyttelse mod gener og ulemper ved de nye bygninger. Endvidere er det tillagt betydelig vægt, at etagebyggeriet ikke er så højt, at det afviger væsentligt fra andet etagebyggeri i samme område, eller i øvrigt fremtræder på en så dominerende og generende måde, at det overskrider grænsen for, hvad man som nabo til et byggeri i det pågældende bymæssige miljø tæt på togstation og busterminal samt bycenter, institutioner og erhvervsbyggeri midt i Espergærde by med rimelighed må forvente og tåle. Det bemærkes i den forbindelse, at der er tale om et boligbyggeri, der efter rettens opfattelse fremtræder pænt og med sans for æstetiske hensyn og naturlig sammenhæng med det omkringliggende byområde.

Efter det anførte er der ikke grundlag for sagsøgers erstatningskrav, og sagsøgtes frifindelsespåstand tages derfor til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 50.000 kr. og af udgifter til syn og skøn med i alt 35.458 kr., der omfatter dels foreløbigt afholdte udgifter til syn og skøn under sagens forberedelse med i alt 28.675 kr., dels 6.783 kr. for afhjemling af skønsmand Ole Christian Sørensens skønserklæringer i retten. En yderligere udgift på 4.625 kr. for afhjemling af skønsmand Thomas Jürgensens skønserklæringer i retten afholdes endeligt B P/S, da afhjemlingen ikke har tilført sagen yderligere oplysninger af betydning for sagens afgørelse. B P/S er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

B P/S frifindes.

S skal B P/S betale sagsomkostninger med 85.458 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 18. marts 2025

Sag BS-51022/2023-OLR
(5. afdeling)

S
(advokat Jesper Lett, prøve)

mod

B
(advokat Odysseus Thagaard Pedersen)

Retten i Helsingør har den 14. september 2023 afsagt dom i 1. instans (sag BS-22262/2022-HEL).

Landsdommerne Bo Østergaard, Johann Herzog og Asbjørn de Roepstorff (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, S har gentaget sin påstand for byretten om, at indstævnte,
B P/S, skal betale 300.000 kr., subsidiært et mindre beløb efter
landsrettens skøn, med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

B P/S har påstået stadfæstelse.

Supplerende sagsfremstilling

Det fremgår af lokalplan 3.7 vedtaget den 6. april 1981 blandt andet, at lokalplanen har til formål at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer en arkitektonisk overensstemmelse med Espergærdecentret, samt at det område, hvor de i sagen omhandlede ejendomme er beliggende, er udlagt til

uspecificerede offentlige formål. Bebyggelsesprocenten for det samlede areal må ikke overstige 30, og bygninger må opføres med maksimalt 1½ etage.

Af lokalplan 3.36, der er vedtaget den 28. november 2016, fremgår blandt andet, at på området, hvor punkthusene er opført, skal bebyggelse opføres som punkthuse i 3-4 etager.

Landsretten har i forbindelse med hovedforhandlingen besigtiget de omhandlede ejendomme.

Forklaringer

S skønsmand Ole Chr. Sørensen og skønsmand Thomas Chr. Jürgensen har afgivet supplerende forklaringer. O og S har endvidere afgivet forklaring.

S har supplerende forklaret blandt andet, at forholdene i nabolaget indtil opførelsen af punkthusene havde været de samme siden hans barndom. Han mener, at punkthusene blev placeret så tæt på skel for at kunne etablere så mange p-pladser som muligt mellem bygningerne. Da han satte huset til salg, var punkthusene ikke færdiggjort endnu. Der kom mange til besigtigelse, men de løb skrigende væk, når de så punkthusene under opførelse.

O har forklaret blandt andet, at han er bror til S. Før punkthusene blev bygget, var der ikke høj bebyggelse tæt på ejendommen. Alle bygninger var i én etage uden løftet tag.

S har forklaret blandt andet, at han har bistået S med at sælge ejendommen F-vej 1B. Der plejer at være mange kunder til ejendomme i det prisniveau og med den placering i Espergærde. Der er tale om en kvalitetsejendom i fin forfatning og med en god planløsning. Der var et fint antal fremvisninger, men de modtog ingen konkrete bud. Han anbefalede S at sætte prisen ned for at tage højde for byggeriet af punkthusene. Efter hans opfattelse er det ikke sædvanligt eller forventeligt for området at have en naboejendom som de af sagen omfattede punkthuse. Han kender ikke til andre villaer i området, der som nabo har etagebygninger opført så tæt på skel.

Skønsmand Ole Chr. Sørensen har supplerende forklaret blandt andet, at man i villaområder normalt er beskyttet af det skrå højdegrænseplan. I dette tilfælde har kommunen vedtaget en lokalplan, der bestemmer noget andet. Efter hans opfattelse er det unormalt og voldsomt, at man bygger i den højde så tæt på en villa. Punkthusene ville skulle rykkes adskillige meter tilbage, hvis man skulle overholde det almindelige højdegrænseplan. Generne for F-vej 1B består dels i skygge fra punkthusene, dels i store indbliksgener. Han har ikke vurderet, om der i denne sag konkret er gjort noget for at tage hensyn til naboerne.

Skønsmand Thomas Chr. Jürgensen har supplerende forklaret blandt andet, at der efter hans vurdering er tale om en varig værdiforringelse for ejendommen

F-vej 1B. Hans beregning heraf til 300.000 kr. fremkommer ved at sammenholde udbudspris og salgspris og inddrage udviklingen i de gennemsnitlige udbudspriser i den periode, hvor ejendommen var udbudt, og det gennemsnitlige afslag på handelstidspunktet. Endvidere har han trukket på sin generelle erfaring som mægler og valuar. Han har ikke vurderet den oprindelige udbudspris. Han vil tro, at der fra mægler til mægler kan være et spænd i vurderinger af udbudspriser på 5 % for en ejendom som denne. Han finder ikke grundlag for at antage, at ejendommen er solgt for billigt i 2020.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen angår krav om erstatning på naboretligt grundlag.

Efter almindelige naboretlige regler er det herefter afgørende, om der foreligger ulemper, der efter en konkret rimelighedsvurdering må anses for at gå ud over, hvad en nabo i lyset af den almindelige samfundsudvikling må tåle. Der skal i denne forbindelse lægges vægt på ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommenes karakter og beliggenhed og områdets karakter.

Landsretten lægger efter bevisførelsen, herunder skønserklæringen fra Ole Chr. Sørensen og landsrettens besigtigelse, til grund, at opførelsen af punkthuset beliggende E-vej 1 har medført væsentlige indbliksgener samt skyggegener af et vist omfang for S's tidligere ejendom beliggende F-vej 1B, ligesom opførelsen af punkthusene beliggende E-vej 2A og 3A har medført skyggegener af et vist omfang.

Landsretten bemærker herved, at punkthuset beliggende E-vej 1, som er opført i tre etager med en høj sokkel på den side, der vender mod ejendommen, er placeret meget tæt på skel og har store vinduespartier og enkelte altaner med direkte udsyn til F-vej 1B.

Ejendommen på F-vej 1B er et halvt dobbelthus i 1½ etage med tilhørende syd- og vestvendt have. Ejendommen er beliggende i et bymæssigt miljø tæt på Espergærde Station, busterminal og Espergærdecentret. Der er både enfamiliehuse, beboelsesejendomme i op til fire etager, institutioner og erhvervsejendomme i umiddelbar nærhed af ejendommen.

Landsretten finder, at det må anses for påregneligt, at der som led i den almindelige samfundsudvikling sker en vis fortætning i den omliggende bebyggelse i et område af den pågældende karakter.

Efter en samlet vurdering finder landsretten imidlertid, at de gener, som punkthusene har medført i forhold til ejendommen på F-vej 1B, er så væsentlige og upåregnelige, at de overstiger, hvad der må accepteres som led i den almindelige samfundsudvikling.

På denne baggrund finder landsretten, at den naboretlige talegrænse må anses for overskredet.

Det må efter bevisførelsen lægges til grund, at opførelsen af punkthusene og de heraf følgende gener varigt har påvirket værdien af S's tidligere ejendom negativt. Landsretten finder imidlertid, at skønsmand Thomas Chr. Jürgensens skøn over ejendommens kontantværdi pr. 23. april 2020, der tager udgangspunkt i en beregning, hvori indgår udviklingen i gennemsnitlige udbudspriser fra 4. kvartal 2018 til 2. kvartal 2020, ikke fuldt ud kan lægges til grund ved fastsættelse af S's tab, blandt andet fordi ejendommen rettelig blev solgt den 23. marts 2020. Af den statistik fra Realkreditrådet, som skønsmanden har anvendt og vedlagt sin skønserklæring, fremgår således bl.a., at såvel udbudspriser som realiserede handelspriser i området gennemsnitligt var noget højere i 2. kvartal 2020 end i 1. kvartal 2020. Skønsmandens beregningsmåde ville således isoleret set have ført til en kontantværdi pr. 23. marts 2020, der var lavere end 3.000.000 kr., og et væsentligt lavere værditab.

Landsretten fastsætter herefter skønsmæssigt værditabet til 150.000 kr. og tager S's subsidiaire påstand til følge med dette beløb.

Efter sagens udfald skal B P/S i sagsomkostninger for begge retter betale 126.131,25 kr. til S 70.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms for begge retter, 9.500 kr. er til dækning af retsafgift for begge retter efter sagens resultat, 43.831,25 kr. er til dækning af udgifter til syn og skøn, og 2.800 kr. er til dækning af vidnegodtgørelse. Der er ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til størrelsen af det tilkendte beløb og hovedforhandlingens varighed, herunder at der er sket besigtigelse i forbindelse med hovedforhandlingen i såvel byret som landsret. Udgiften på 7.500 kr. til afhjemling i landsretten af skønsmand Thomas Chr. Jürgensen afholdes endeligt af S da afhjemlingen har vist sig at være uden betydning for sagens afgørelse. Det bemærkes, at de udgifter til syn og skøn, som B P/S har afholdt, herefter endeligt skal afholdes af denne part.

THI KENDES FOR RET:

B P/S skal inden 14 dage til S betale 150.000 kr. med procesrente fra den 13. juni 2022.

I sagsomkostninger for begge retter skal B P/S inden 14 dage betale 126.131,25 kr. til S Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.