

Vestre Landsrets dom afsagt den 26. maj 2010 i sag nr. V.L. B-1753-08

Naboretligt erstatningsansvar på 200.000 kr. for indblik- og skyggegener ved opførelse af to 26 meter høje etageejendomme i henhold til lokalplan, da tålegrænse overskredet. Afvist at anvende differenceprincip ved erstatningsudmåling.

Sagen angik spørgsmålet om, hvorvidt den naboretlige tålegrænse var overskredet i et tilfælde, hvor et byhus i et centerområde blev påført ulemper i form af indblik og skyggevirkning fra to dominerende højhuse placeret vest og sydvest for byhuset. I 2004 vedtog kommunen en ny lokalplan for et centerområde, hvor der hidtil havde været et kommunalt varme- og elværk. Ved lokalplanen blev bl.a. den lovlige bygningshøjde ændret fra den sædvanlige bygningshøjde i området 2-3 etager til 8 etager svarende til ca. 26 meter. I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen fremsatte naboen, N, indsigelser mod det planlagte højhusbyggeri med henvisning til de forventelige indblik- og skyggegener fra de to dominerende etageejendomme. Efter lokalplanens endelige vedtagelse opførte ejeren af projektejendommen, herefter E, de to højhuse i perioden primo 2006 til medio 2007. Efter opførelsen af højhusene rejste N erstatningskrav mod E vedrørende værdiforringelsen af N's ejendom som følge af indblik og skyggevirkning fra de to dominerende højhuse. E afviste kravet, hvorefter N anlagde retssag mod E. Under retssagen blev der afholdt syn og skøn, hvor det blev fastslået, at værdiforringelsen af N's ejendom som følge af indblik og skyggevirkning udgjorde 200.000 kr. N nedlagde påstand om betaling af 200.000 kr. og gjorde til støtte herfor gældende, at ulemperne oversteg den naboretlige tålegrænse, og at der ikke var grundlag for at nedsætte erstatningen til et mindre beløb end værdiforringelsen fastslået ved syn og skøn. E påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor gældende, at den naboretlige tålegrænse ikke kunne anses for overskredet, og at en eventuel erstatning skulle nedsættes, da N kun havde krav på erstatning for den del af ulemperne, der overskred tålegrænsen. Byretten tog udgangspunkt i, at N's ejendom var blevet påført ulemper som følge af opførelsen af højhusene. Byretten fremhævede, at kommunen havde foretaget en planlægningsmæssig afvejning af hensynet til en ønsket byudvikling og hensynet til naboer, og at kommunen trods kendskab til forventelige ulemper for naboerne havde vedtaget en ny lokalplan, der væsentligt ændrede bygningshøjden på E's ejendom, og som afveg markant fra den sædvanlige bygningshøjde i området. Byretten fandt herefter, at N's ejendom var blevet påført ulemper, der overskred grænsen for, hvad N måtte tåle som led i den almindelige samfundsudvikling, og byretten tilkendte en erstatning på 200.000 kr. E ankede dommen til landsretten, hvor parterne gentog påstande og anbringender. Der blev under ankesagen afholdt supplerende syn og skøn, hvor skønsmanden udtalte, at opførelse af byggeri i 2 1/2 etager på E's ejendom ikke ville medføre værdiforringelse af N's ejendom. Landsretten fremhævede de konkret relevante momenter i bedømmelsen af, om tålegrænsen måtte anses for overskredet. Landsretten tiltrådte efter en samlet vurdering, at tålegrænsen måtte anses for overskredet. I forhold til erstatningsudmålingen bemærkede landsretten, at der ikke var grundlag for skønsmæssigt at fastsætte en lavere erstatning end 200.000 kr., hvorefter byretsdommen blev stadfæstet.

Udviklingselskabet Ikast A/S (adv. Jakob Fastrup) mod Kristian Pilegaard (adv. Uffe Baller)

Vestre Landsret

Dom afsagt af Retten i Herning den 18. september 2008 i sag nr. BS 3-71/2008

Sagens baggrund og parternes påstande:

I 2006 og 2007 opførte sagsøgte 2 bygninger kaldet "Tvillingehuset" på hver 8 etager, beliggende Thorsgade i Ikast. Sagsøgeren er ejer af en ejendom, beliggende Thorsgade 8, Ikast. Det ene tvillingehus er beliggende umiddelbart vest for sagsøgerens ejendom, mens det andet er beliggende nordvest for ejendommen.

Denne sag drejer sig om, hvorvidt opførelsen af de 2 tvillingehuse medfører sådanne ulemper for sagsøgerens ejendom, at sagsøgte har overskredet den naboetlige tålegrænse vedrørende skyggevirkninger og indkig.

Sagsøgeren har under denne sag, der er anlagt den 21. januar 2008, nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes til sagsøgeren at betale 200.000,00 kr., subsidiært et mindre beløb efter rettens skøn, men tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Sagsøgte har nedlagte påstand om frifindelse.

Sagens omstændigheder:

Af en fremlagt lokalplan for Ikast Midtby, lokalplan nr. 76 fra 1999, fremgår, at området ved Thorsgade er omfattet af lokalplanens centerområde, hvorom det hedder:

" ...

Indenfor centerområdet er bebyggelsen karakteriseret ved sammenbyggede eller delvis sammenbyggede bygninger i 2-3 etager. Området ved "Strøget" og Møllegade er det nærmeste man kommer en egentlig karrébebyggelse i Ikast. Området ved Rådhuset er af en nyere og større bygnings skala og opført i 3-4 etager.

..."

Den 21. december 2004 vedtog Ikast Byråd lokalplan 145 "For et bycenterområde ved Thorsgade i Ikast". Lokalplanen grænser mod øst op til vestskellet til sagsøgerens ejendom og omfatter bl.a. de arealer, som tvillingehusene er bygget på. Lokalplanen udlægger et byggefelt til ny bebyggelse i op til 8 etager i maksimalt 26 meters højde.

I en udateret indstilling fra Teknik- og planudvalget til byrådet i den gamle Ikast Kommune om godkendelse af lokalplan 145 hedder det:

" ...

Beslutning:

Teknik og Miljøudvalget anbefaler, at sagen udsættes, idet der arbejdes videre med at finde en løsning på problemstillingen vedrørende ejendommene Thorsgade 8 og Villavej 13.

Økonomi- og Planlægningsudvalget anbefaler indstillingen.

Såfremt der ikke er igangsat et projekt for karreen Thorsgade 8 og Villavej 13, 11 og 9 indenfor 2 år efter igangsætning af byggeriet vil Ikast Kommune tage initiativ til et byfornyelsesprojekt for de pågældende ejendomme.

Byrådet: godkendt.

Sagsresumé:

Forslag til lokalplan nr. 145 - for et bycenterområde ved Thorsgade i Ikast har været udsendt i offentlig høring

...

I offentlighedsperioden har der været afholdt personlige møder med de nord- og østfor beliggende naboer,

...

Projektet har udløst en del offentlig omtale i de lokale medier p. g. a. to 26 meter høje bygninger, kaldet Tvillinghuset.

Sagsbeskrivelse:

Planafdelingen har i offentlighedsperioden modtaget 8 indsigelser/bemærkninger til forslag til lokalplan nr. 145. Indsigelserne/bemærkningerne kommer fra:

...

6. Monica og Kristian Pilegaard, Thorsgade 8

...

I det nedenstående er de forskellige indsigeres bemærkninger opdelt og kommenteret efter emne.

...

Frygt for skyggegener/bygningernes højde:

Beboerne på Thorsgade, Villavej 13 og 17-19 frygter alle for skyggevirkningerne af det høje byggeri. De er bekymrede for, at haverne bliver ubrugelige og at livskvaliteten ved at bo i boligerne derved forringes.

...

Planchefen bemærker:

Bygherrens arkitekt har udarbejdet skyggediagrammer for Tvillinghusets skyggeudbredelse i november, februar, maj og juli måneder. Kort fortalt viser diagrammerne, at ejendommene på nordsiden af Thorsgade påvirkes af skyggerne i vinterhalvåret, men ikke om sommeren, mens særligt ejendommene Thorsgade 8 og Villavej 11 bliver berørt af skygge om aftenen i sommerhalvåret.

Ekspropriation /opkøb af ejendomme:

...

Ejerne af Thorsgade 8 ønsker også at kommunen køber deres ejendom, da de ikke ønsker at bo i huset, hvis lokalplanen vedtages. De frygter et voldsomt tab i ejendommens salgsværdi.

...

Planchefen bemærker:

Hvad angår øvrige næved beliggende ejendomme, har Ikast kommune ikke juridisk hjemmel til at opkøbe ejendommene. Ikast kommune er heller ikke ansvarlig for eventuelle økonomiske tab som berørte naboer vil blive påført i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse. Ikast kommune har dog mulighed for at være behjælpelig med at tilvejebringe en planlægning, der muliggør anden anvendelse af ejendommene.

Indbliksgener:

Flere indsigere har påpeget frygt for indbliksgener.

Planchefen bemærker:

Det kan ikke undgås, at der vil blive mulighed for indblik i flere af de omkringliggende haver fra højhusene. Dette vil også være tilfældet, selvom husenes højder reduceres, og selvom husene blev rykket væk fra naboskel.

...

Forhold til intentionerne i Lokalplan nr. 76 - Midtbyplanen

Beboerne i Villavej 17-19 påpeger, at de 8 etagers bygninger går langt udover Midtbyplanens bestemmelser om maksimalt 2 1/2 etager i området.

Ejerne af ejendommen Thorsgade 8 påpeger konkrete uoverensstemmelser mellem lokalplanforslaget og den overordnede planlægning for området som helhed - Lokalplan nr. 76, Midtbyplanen.

Planchefen bemærker:

Det er korrekt, at lokalplanen ikke følger Midtbyplanens bestemmelser og intentioner på en række punkter. Det er dog altid muligt gennem ændret kommune- og lokalplanlægning at ændre bestemmelserne for et område, hvis det svarer til de hensigter byrådet har med området. I forbindelse med dette, lægges planerne ud til offentlig høring, for at orientere om planerne og modtage reaktioner fra interesserede parter. I dette tilfælde ophæver forslag til lokalplan nr. 145 i § 12 bestemmelserne i Midtbyplanens § 4, vedr. højder og bebyggelsesprocent. Det er normalt mest hensigtsmæssigt at den overordnede planlægning stemmer overens med planlægningen for mindre områder. Herved sikres også, at beboerne har en rimelig forventning om, hvordan området vil udvikle sig i en årrække fremover.

..."

I en skrivelse af 23. maj 2006 fra Ikast Kommune - underskrevet af borgmesteren og kommunaldirektøren - til sagsøgeren hedder det:

"...

Købstilbud på ejendommen Thorsgade 8, Ikast

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 145 for byggeri af "Tvillinghuset" aftalte vi, at Ikast kommune ville overtage Deres ejendom til den pris, der kunne opnås i almindelig handel.

Den 15. december 2005 sendte vi en mail til Dem, hvori vi oplyste, at vi havde kendskab til en interesseret køber, der tilbød at betale 1.650.000 kr. for Deres ejendom.

Vi har drøftet tilbuddet med en ejendomsmægler, der anser tilbuddet som godt og svarende til værdien af Deres ejendom.

De har ikke svaret på vores henvendelse, og vi må derfor anse det som et afslag på det fremsendte købstilbud.

På denne baggrund mener Ikast Kommune sig ikke mere forpligtet til at overtage Deres ejendom.

..."

Den 24. juni 2008 skrev Ikast Kommune således til sagsøgerens advokat:

" ...

Vedr. byfornyelsesmuligheder på Thorsgade 8 i Ikast

I brev dateret 16.06.2008 ønsker du oplyst, om der er planer om at sætte gang i et byfornyelsesprojekt, der vil omfatte ejendommen Thorsgade 8 i Ikast.

Der er aktuelle planer om et byfornyelsesprojekt i Thorsgade. Planerne går ud på at etablere et friareal på Thorsgade 7 og 9.

Projektet kommer ikke til at omfatte ejendommen Thorsgade 8.

..."

Det fremgår af sagen, at sagsøgerens ejendom tidligere er blevet vurderet af 3 statsautoriserede ejendomsmæglere.

EDC-mæglerne i Ikast ved Kurt Møller har den 20. september 2004 i et "EDC-salgstjek" anbefalet, at ejendommen udbydes til en kontantpris på 1.400.000 kr.

For Mejlby bolig. Herning, har de statsautoriserede ejendomsmæglere Kim Huus og Maria Mejlby anslået prisen ved sålydende skrivelse af 7. oktober 2004:

" ...

Der er i høj grad tale om liebhaveri, idet der ikke findes ret mange andre ejendomme af denne type og kvalitet i Ikast.

Vi vurderer, at ejendommen når denne er færdiggjort med nyt køkken og nyt badeværelse på 1. sal i god kvalitet samt istandsættelse af kælderen, vil kunne sælges for ca. 1.975.000 kontant.

Vi har herefter "regnet baglæns", idet vi mener at huset fortjener et køkken og bad af en ret høj kvalitet, ligesom kælderen bør have en vis standard. Vores vurdering er, at de resterende arbejder vil beløbe sig til et sted mellem 300.000 og 350.000 kr.

Vores vurdering af salgsprisen i den nuværende stand er herefter 1.625.000-1.675.000 kr.

Imidlertid er vi bekendt med planerne om at bygge en ejendom i 8 etager som nabo mod vest. Dette vil give et væsentligt større indblik i haven, ligesom der vil være langt mindre sol i haven, end der er i dag. Det er samtidigt vanskeligt at vurdere, om ejendommen vil blive mørkere indvendigt på grund af det manglende lys.

Vi vurderer at værditabet på denne ejendom vil blive knap så voldsomt, idet der ikke er ret mange alternativer i Ikast, hvis man ønsker en ejendom af denne type og kvalitet, men det vil utvivlsomt reducere antallet af Liebhaber til ejendommen. Med de usikkerhedsfaktorer, der i øjeblikket er omkring nabobebyggelsen, skal I forvente, at en køber vil forlange et større prisafslag, hvilket vi vurderer vil blive mindst 150.000-200.000 kr. I skal derfor ikke forvente at ejendommen, i den nuværende situation, kan sælges for mere end omkring 1,5 mio. kr.

..."

Statsautoriseret ejendomsmægler Allan Poulsen har den 27. september 2004 vurderet ejendommen til en kontantpris på 1.595.000 kr.

Der er under hovedforhandlingen afgivet forklaring af nedennævnte.

Direktør Michael Christensen har forklaret, at han er i direktør i det sagsøgte selskab. Sagsøgte købte ejendommen, der oprindeligt var Ikast El- og varmeværk, og var i dialog med Ikast Kommune. Man kom først med et forslag om at lave byggeriet på 2-3 etager, men kommunen sagde, at man skulle bygge i højden, ligesom den skorsten, der havde været ved værket. Det var således kommunens forslag, at det skulle bygges i højden. Kommunen lavede en lokalplan. Man måtte bygge i 8 etager. Det var nødvendigt, at det var i 8 etager, for at man kunne komme op på det antal lejligheder, der ville give økonomi i projektet. Der var møder med kommunen og nogle af naboerne om projektet. Plan husker ikke at have hilst på sagsøgeren. Sagsøgeren ringede på et tidspunkt til vidnet, og han ville have nogle penge. Det afslog vidnet, og han fik så brev fra sagsøgerens advokat. Det var ikke kun kommunens ønske at bygge i højden, det ønskede sagsøgte også selv. Det er kun sagsøgeren, der har krævet erstatning. De to 8-etages ejendomme - kaldet "Tvillinghuset" - blev opført fra starten af 2006 til medio 2007.

Frede Hoeneveld har forklaret, at han i 2004 var planchef i Ikast Kommune, hvor han havde ansvaret for udarbejdelse af kommuneplan og lokalplan. Han holdt på Ikast Kommune den 1. marts 2008. Kommunen var interesseret i, at der skulle ske noget på varmeværkets ejendom. Man ville have et mere markant bybillede, og man ville gerne bevare kedelhuset. Der skete udflytning af værket, der ikke burde ligge i midtbyen. Kommunen lavede forslag til lokalplan, og man lavede en aftale med sagsøgte om projektet. Man ville gerne have direkte samarbejde med den, der lavede projekterne. Efter lokalplanen kunne man bygge i 8 etagers højde. Der kom kraftige indsigelser. Borgmesteren og vidnet havde direkte møde med ejerne af nogle af de tilgrænsende bygninger, men ikke med sagsøgeren. Byrådet kunne se, at der var problemer med så høj en gavl mod baghaverne, og man ville forsøge at finde en løsning inden for 2 år. Man ville forsøge at lave et nyt projekt på de øvrige ejendomme. Vidnet blev sat til at se på, om der var økonomi i at lave et projekt og udvikle det. Man overvejede byfornyelse på det. Hvis ejendommen ikke kunne sælges til de oprindelige værdier i løbet af to år, så ville man starte et byfornyelsesprojekt op. Det var en hensigtserklæring. Der er ikke igangsat byfornyelse vedrørende sagsøgerens ejendom. Der havde været en positiv kommunikation mellem sagsøgeren og kommunen. Man forsøgte at forhandle sig frem til en pris, så der ikke blev noget tab, og kommunen ville så garantere den pris. Det gjorde man for flere ejendomme, og man gjorde det samme forsøg vedrørende sagsøgerens ejendom. Kommunen fik et tilbud på 1.650.000 kr., som var en god pris for ejendommen. Man fremsendte dette tilbud til sagsøgeren, idet det var blevet aftalt, at kommunen ville købe ejendommen til den pris, der kunne opnås i almindelig handel. Vidnet sendte en mail med tilbudet på 1.650.000 til sagsøgeren, men fik ingen reaktion herpå. Sagsøgerens ejendom var smukt renoveret udvendigt og delvis renoveret indvendigt. Erklæringen om byudviklingen af ejendommen var en hensigtserklæring. Sagsøgeren var ikke forpligtet til at sælge huset. Kommunen fik et tilbud på ejendommen fra en ejendomsmægler. Det var Allan Poulsen. Vidnet husker ikke, hvornår tilbudet kom. Lokalplanen var da vedtaget.

Allan Poulsen har forklaret, at han dengang var ejer af firmaet Midt bolig. Han beså ejendommen. Han blev kaldt ned i september 2004 af sagsøgeren og dennes kone, der ville have ejendommen vurderet, da de skulle flytte til USA. Sagsøgeren bad om vurdering af huset i handel og vandel uden hensyn til det nye projekt med højhusene. Vidnet har ikke fået svar på, om de sagsøgte syntes, prisen var ok. Vidnet sagde til sagsøgeren, at han godt kunne have interesse

i ejendommen, da han godt ville bo der. Det sagde han til sagsøgeren efter, at han havde afleveret sit oplæg. Han fik lov til at tage sin kone med ud og vise hende huset. Han meddelte sagsøgeren, at han stadig var interesseret i at købe ejendommen. Han vidste, at der blev indhentet flere vurderinger, så det ville komme an på en forhandling. Sagsøgeren og hans kone gav udtryk for, at de ikke ville tage stilling til noget før lokalplanen blev vedtaget. Den 17. januar 2005 sendte vidnet en mail til sagsøgeren og meddelte, at lokalplanen var vedtaget, og at han stadig gerne ville købe. Den 20. januar 2005 fik vidnet besked på, at sagsøgeren ville vende tilbage til tilbudet senere. Den 24. februar 2005 skrev vidnet, at han stadig var interesseret, og han fik en mail tilbage den 27. s.m., at sagsøgeren ikke var parat til at sælge. Han har ikke været i forhandlinger med sagsøgeren om salget. Han skønnede, at der skulle lægges en halv million på ejendommen til modernisering indvendig, og at den magiske grænsepris på ejendommen var ca. 2 mio. kr. Vidnet blev kontaktet af Frede Hoeneveld, der bad om at få en erklæring på ejendommen til kommunen. Vidnet sagde, at han allerede havde vurderet den. Hoeneveld oplyste, at han havde meget kontakt med sagsøgeren. Vidnet tilbød at give 1.650.000 kr. for ejendommen. Han husker ikke, hvornår han fremsatte det tilbud. Vidnet havde tidligere solgt to projekter for sagsøgte, men han skulle ikke sælge "Tvillinghuset" for dem. Han husker ikke, om han fortalte sagsøgeren, at han tidligere havde samarbejdet med sagsøgte, men det kunne sagsøgeren have set i avisen. Han ville gerne bo i sagsøgerens ejendom, uanset "Tvillinghuset". Han havde ikke noget imod at bo der uanset skyggen. Der er i lkast 3-4 ejendomme af samme karakter og størrelse som sagsøgerens ejendom. Man kan hele tiden i midtbyen risikere, at der kommer et projekt. Da vidnet var fleksibel i sin pris, bød han over vurderingen og tilbød 1.650.000 kr. Der har forud for sagen været afholdt syn og skøn ved statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Hans Peter Mikkelsen, Herning, der har afgivet erklæring den 16. november 2007.

Erklæringen er sålydende, idet spørgsmålene citeres før svarene:

"...

Spørgsmål nr. 1

Skønsmanden bedes oplyse, om Tvillinghuset påfører ejendommen Thorsgade 8, lkast, indblik- og skyggegener, og om dette i bekræftende fald har betydning for ejendommens værdi i handel ogandel.

Besvarelse ad 1.

Det er skønsmandens opfattelse at opførelsen af Tvillinghuset har givet indbliksgener for Thorsgade 8, dels fra lejlighederne i det venstre Tvillinghus og fra altanerne i det højre Tvillinghus. Skyggegener er lidt vanskeligere at fastslå, da der tidligere har ligget en bygning i 2 plan hvor højre Tvillinghus ligger og at der samtidig her er et meget højt og fyldigt træ, som dog evt. kunne fjernes såfremt en ejer ønskede mere lys. Der er dog ingen tvivl om, at det venstre Tvillinghus vil tage en del af den sene eftermiddagssol og aftensol, specielt i efterårs/vintermånederne. Ovennævnte vil have betydning for en ejendoms værdi i handel ogandel.

Spørgsmål nr. 2

Skønsmanden bedes oplyse ejendommens handelsværdi efter opførelsen af Tvilling Huset på tidspunktet for skønsforretningen.

Besvarelse ad 2.

Ejendommens handelsværdi på tidspunktet for skønsforretningen er kontant kr. 1.750.000,-.

Spørgsmål nr. 3

Skønsmanden bedes på samme tidspunkt oplyse ejendommens handelsværdi, idet det forudsættes, at opførelsen af Tvillinghuset ikke havde fundet sted.

Besvarelse ad 3.

Ejendommens handelsværdi før opførelsen af Tvillinghuset har været kontant kr. 1.950.000,-.

Spørgsmål nr. 4

Såfremt den i spørgsmål 2 angivne handelsværdi er mindre end den i spørgsmål 3 angivne, bedes skønsmanden angive årsagen/årsagerne hertil.

Besvarelse ad 4.

Årsagen til den laverepris er opførelsen af Tvillinghuset med deraf efterfølgende større indblik- og skyggegener.

..."

Syns- og skønsmand Hans Peter Mikkelsen har under hovedforhandlingen uddybet sin erklæring og forklaret, at han har været mægler i Herning i 24 år. Han har også kendskab til priser i Ikast. Han var ikke klar over, at andre havde vurderet sagsøgerens ejendom, og han kendte derfor ikke deres prisfastsættelser. Han besøgte ejendommen, der var velbygget og pæn udefra. Den manglede lidt modernisering indvendig. Han undersøgte, at den bygning, der tidligere havde ligget på grunden, hvor højhusene blev bygget, var på halv højde af disse. Det var således bedre tidligere. Han så herefter på de gennemsnitlige kvadratmeterpriser i Ikast. Det træ, der står på sagsøgerens grund, kan frit fældes. Han ved ikke, hvor mange huse der er i Ikast af tilsvarende slags, men det var en solid god murermestervilla. Der er altid lidt liebhaveri i en sådan ejendom. Det betyder måske, at en givet købekreds vil give lidt mere for ejendommen. Han er ret sikker på, at prisen holder. Hvis det var i Herning, ville den ikke koste mere end 2 mio. kr. Der er ikke stor forskel på prisen i Herning og Ikast, hvis det drejer sig om velbeliggende ejendomme. Der var også ved den tidligere ejendom stor dominans, men han har vurderet, at der kom yderligere skyggevirkning, ligesom der kunne komme en del indkig fra vinduer og altaner fra højhusene. Med skyggen skal prisen nok ikke være over 2 mio. kr., og der skulle moderniseres i køkken og badeværelse. Han har gennem årene solgt 2-3 ejendomme i Ikast. Han ringede ikke til sin kollega i Ikast for at høre om prisniveauet for vurderingen. Han har senere talt med sin kollega Kurt Møller fra EDC i Ikast. Den 20. november 2005 var markedet godt. Der er ingen forskel, om det var i januar 2006.

Parternes synspunkter:

Sagsøgeren har gjort gældende,

- at sagsøgte opførelse af Tvillinghuset har påført sagsøgeren væsentlige gener, idet byggeriet, der er voldsomt dominerende såvel størrelses- som udseendemæssigt i forhold til sagsøgers ejendom, medfører indblik- og skyggegener,
- at generne har medført en værdiforringelse af sagsøgerens ejendom,
- at værdiforringelsen er dokumenteret ved syns- og skønsrapporten, og dermed et tab, svarende til det påstævnte beløb, og
- at sagsøgte som bygherre, og den i hvis interesse bygningen er opført, er erstatningsansvarlig for værdiforringelsen efter naboretlige regler, hvorved blandt andet bemærkes, at byggeriet krævede dispensation fra lokalplanen.

Sagsøgte har gjort gældende,

- at sagsøgte ikke er erstatningsansvarlig over for sagsøgeren for eventuelle gener, som sagsøgtes byggeri måtte medføre, idet sagsøgte har opført sin bygning kaldet "Tvillingehuset" i overensstemmelse med den lovligt vedtagne lokalplan nr. 145, - at sagsøgerens klager over gener har været kendt af Ikast Byråd, da der var fremsat indsigelser mod byggeriet, før byrådet traf beslutning om at godkende lokalplanen i den udformning og højde, som byggeriet har,
- at byrådet som led i den almindelige samfundsudvikling, herunder byudviklingen i Ikast by, har ønsket, at der er sket en fortætning og udvikling af området, idet der bliver større og større pres på byen som bosætningssted. Der er flere og flere, som gerne vil bo i byen, hvorfor der er behov for at bygge højere,
- at denne fortætning og ønske om bosætning i byen også bevirker, at ejendomme, der ligger i nærheden, stiger i pris, og at en manglende udvikling formentlig over en periode vil betyde, at priserne ville falde, fordi der ikke er en byudvikling, - at der er givet dispensation fra lokalplanen, men dette vedrører alene spørgsmålet om et butikslokale, som blev ændret til beboelse,
- at det må anses for tvivlsomt, om sagsøger har lidt noget tab som følge af opførelsen af "Tvillingehuset", idet det gøres gældende, at den udarbejdede syns- og skønserklæring af 16. november 2007 angiver en pris på ejendommen, som er i åbenbar modstrid med de vurderinger, som 3 uafhængige ejendomsmæglere afgav på tidspunktet før opførelsen af "Tvillingehuset",
- at Ikast Byråd vedtog at igangsætte initiativ til byfornyelsesprojekt, som følge af eventuelle gener, - at Ikast Byråd åbenbart har lavet en aftale med sagsøgeren om, at byrådet ville overtage hans ejendom til den pris, der kunne opnås i almindelig fri handel,
- at byrådet har meddelt sagsøger den 23/5-2006, at der var et tilbud på ejendommen, som sagsøger har afslået, og at Ikast Kommune derfor ikke længere føler sig forpligtet til at overtage sagsøgers ejendom.

Retten's begrundelse og afgørelse:

De 2 26-meter høje tvillingehuse er placeret sydvest og vest for sagsøgerens ejendom i en kort uoplyst afstand fra denne. Det fremgår af skønsrapporten og de heri indsatte fotografier, at huset mod vest er placeret næsten op ad vestskellet på sagsøgerens ejendom, at der på dette sted tidligere var en bebyggelse på ca. 13 m., at det nordvestlige "venstre tvillingehus vil tage en del af sene eftermiddagssol og aftensol specielt i efterår/vintermånederne", og at der er indkig fra begge tvillingehuse.

Det må antages, at der ved kommunens beslutninger om lokalplan, der ændrer den tidligere lokalplan fra byggeri i 2-3 etager til byggeri i 8 etager, og byggetilladelse er sket en afvejning af de modstridende interesser, som er mellem på den ene side den samfundsmæssige udvikling i en by som Ikast og den interesse, som naboer har i, at deres ejendomme ikke udsættes for gener som skygge og indkig. Kommunen har, som det fremgår af indstillingen til byrådet om godkendelse af lokalplan 145, anført, at bl.a. sagsøgerens ejendom bliver berørt af skygge om aftenen, og at kommunen ikke juridisk har hjemmel til at opkøbe bl.a. sagsøgerens ejendom, men at kommunen har mulighed for at være behjælpelig med at tilvejebringe en planlægning, der muliggør en anden anvendelse af ejendommene. Dette er ikke sket for sagsøgerens ejendom, men kommunen har fremsat et købstilbud på ejendommen på 1.650.000 kr., som sagsøgeren har afslået. Det fremgår heraf, at kommunen har været opmærksom på, at nogle ejendomme, herunder sagsøgerens ejendom, vil blive generet i en sådan udstrækning, at den ovennævnte interesseafvejning er sket på trods af de gener, ejerne af disse ejendomme påføres.

Under disse omstændigheder og under hensyn til at det må lægges til grund efter bevisførelsen, herunder skønserklæringen, at sagsøgerens ejendom påføres væsentlige skygge- og indkigsgener, findes generne at overskride den grænse, som sagsøgeren må tåle som led i den almindelige samfundsudvikling. Sagsøgeren findes derfor at måtte erstatte sagsøgeren den værdiforringelse, som påføres hans ejendom.

Skønsmanden har skønnet forringelsen til 200.000 kr. Denne vurdering støttes af vurderingen fra ejendomsmæglerne Huus og Mejlbj i deres skrivelse af 7. oktober 2004. Retten tager herefter sagsøgerens påstand til følge.

Sagsøgte skal betale sagens sagsomkostninger til sagsøgeren med 55.000 kr., hvoraf 5.500 kr. er retsafgift inkl. retsafgift for udenretligt syn og skøn, 14.125 kr. er honorar til skønsmanden, mens resten er honorar inkl. moms til sagsøgerens advokat inkl. honorar for at deltage i syn og skøn.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte skal inden 14 dage til sagsøgeren betale 200.000 kr. med procesrente fra 21. januar 2008 samt sagens omkostninger med 55.000 kr.

Vestre Landsrets dom

(dommerne Vogter, Olav D. Larsen og Kristian Petersen)

Retten i Herning har den 18. september 2008 afsagt dom i 1. instans (BS 3-71/2008).

Påstande:

For landsretten har appellanten, Udviklingselskabet Ikast A/S, gentaget sin påstand for byretten om frifindelse. Selskabet har subsidiært påstået frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

Indstævnte, Kristian Pilegaard, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling:

Skønsmanden, statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Hans Peter Mikkelsen, har for landsretten afgivet en supplerende erklæring af 26. august 2009. Det fremgår af erklæringen, at det er skønsmandens opfattelse, at opførelsen af en bygning i 2 1/2 plan placeret på samme grund som tvillingehusene ikke ville have betydning for værdien af ejendommen Thorsgade 8.

Landsretten har foretaget besigtigelse i forbindelse med hovedforhandlingen.

Forklaringer:

Direktør Michael Christensen har supplerende forklaret, at Udviklingselskabet Ikast A/S overtog ejendommen i midten af 2004. Der blev indrettet en bank i det gamle kedelhus. Der var betonhegn i en højde af ca. 2 meter omkring grunden. Værkstedbygningernes højde var ca. 3 meter, og bygningerne lå vist tæt på skellet. Der blev kørt meget jord væk på grund af forurening. Man var opmærksom på indsigelserne fra naboerne.

Kristian Pilegaard har forklaret, at han købte ejendommen i 1998. Fra 2004 til 2009 boede han og hans familie i USA. I den periode var huset udlejet. Da familien kom tilbage til Danmark i sommeren 2009, flyttede de ind i huset igen. Der var ingen indbliksgener fra det gamle varmekær. De gamle værkstedbygninger lå nogenlunde i samme afstand fra skellet til hans ejendom som tvillingehusene, nemlig 2-3 meter fra skel. Han har ikke modtaget et tilbud fra kommunen om at købe huset. Tvillingehusene skygger i sommerhalvåret for solen om eftermiddagen og om aftenen. Der er betydelige indbliksgener. Hans kone vil ikke længere tage solbad på terrassen. På grund af vinduernes udformning er det ikke muligt at se, om personer inde fra lejlighederne kigger ned i haven. De har været udsat for, at unge fra højhuset har filmet dem. Der er også problemer med parkerede biler.

Frede Hoeneveld har supplerende forklaret, at kommunen i 1998 udarbejdede en midtbyplan med henblik på udvikling i Ikast. Rammerne var fyldt ud allerede i 2001, og kommunen arbejdede herefter hen mod en yderligere "fortætning" i bymidten. Det gamle varmekær i Thorsgade lå meget centralt i en afstand af kun ca. 40 meter til den overdækkede gågade. Parkeringsarealerne i området giver gode muligheder for byggeri i højden. Varmekæret havde en stor skorsten, og det var tanken, at et nyt stort byggeri på varmekærgrundens skulle være en slags erstatning for

skorstenen som vartegn for Ikast. Skyggegenerne for naboerne blev nøje overvejet i forbindelse med lokalplanprocessen vedrørende tvillingehusene. Kommunens tilbud om køb af ejendommen Thorsgade 8 for 1.650.000 kr. tog vist ikke tvillingehusene i betragtning. Kommunen havde analyseret huspriser i området.

Procedure:

Sagen har for landsretten alene angået spørgsmålet om, hvorvidt den naboretlige tålegrænse er overskredet, og spørgsmålet om størrelsen af en eventuel erstatning.

Udviklingsselskabet Ikast A/S har gjort gældende, at den naboretlige tålegrænse ikke er overskredet. Desuden bør en eventuel erstatning nedsættes til mindre end værdiforringelsen på 200.000 kr., idet i hvert fald en del af dette beløb svarer til gener, som skal tåles af Kristian Pilegaard uden erstatning.

Kristian Pilegaard har gentaget sine anbringender for byretten og har bestridt, at erstatningen skal nedsættes i forhold til skønsmandens vurdering.

Landsrettens begrundelse og resultat:

Som anført af byretten er det afgørende for spørgsmålet om erstatning efter naboretlige regler, om Kristian Pilegaards ulemper i anledning af tvillingehusene i form af skygge og indkig overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den samfundsmæssige udvikling.

Hvad Kristian Pilegaard som nabo må tåle, beror på en konkret rimelighedsvurdering af ulempernes karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med hans ejendoms karakter og beliggenhed og områdets karakter. Det skal herunder tages i betragtning, at Kristian Pilegaards ejendom er beliggende centralt i Ikast, og at der på den grund, hvor tvillingehusene er opført, tidligere lå et varmeværk. Der skal desuden lægges vægt på, at Kristian Pilegaards ejendom er en villa, at kvarteret er præget af byggeri, som ikke er højt, og at tvillingehusene, der fremtræder meget dominerende, er placeret tæt på skellet til Kristian Pilegaards ejendom.

Landsretten tiltræder efter en samlet vurdering byrettens afgørelse om, at grænsen for, hvad Kristian Pilegaard må tåle uden erstatning, er overskredet.

Landsretten tiltræder endvidere, at erstatningen er fastsat til 200.000 kr. svarende til ejendommens værdiforringelse i henhold til skønsmandens vurdering. Det bemærkes herved, at der ikke er grundlag for skønsmæssigt at fastsætte et lavere erstatningsbeløb.

Landsretten stadfæster derfor dommen.

Udviklingsselskabet Ikast A/S skal betale sagsomkostninger for landsretten til Kristian Pilegaard med 35.000 kr. som et passende beløb til advokatudgifter (inkl. moms).

Thi kendes for ret:

Byrettens dom stadfæstes.

Udviklingsselskabet Ikast A/S skal betale sagens omkostninger for landsretten til Kristian Pilegaard med 35.000 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.