

U.2019.1422
U.2019.1422

Parcelhusejere havde krav på erstatning, da den naboretlige tålegrænse var overskredet ved opførelsen af en større kontorbygning på naboejendom.

Erstatning uden for kontraktforhold 3.3 og Miljøret 3.2.

Sagen angik, om ejerne af tre parcelhuse efter naboretlige regler havde krav på erstatning i anledning af opførelsen af en større kontorbygning på naboejendom. Byretten fandt, at den naboretlige tålegrænse ikke var overskredet. Landsretten fandt ud fra en samlet vurdering af det foreliggende lokalplangrundlag sammenholdt med kvarterets karakter og præg, at det ikke var påregneligt for husejerne, at der på naboejendommen ville blive opført en kontorbygning i den pågældende størrelsesorden og dimensionering. Landsretten fandt endvidere efter bevisførelsen, at kontorbygningen ved sin massive udformning, nærhed, højde og meget betydelige facadelængde i relation til udsynet fra de omhandlede ejendomme i retning mod kontorbygningen havde en sådan dominans i forhold til de omhandlede ejendomme, at den naboretlige tålegrænse måtte anses for overskredet. Erstatningen blev fastsat til de af skønsmanden skønnede værditab for de tre ejendomme på henholdsvis 500.000 kr., 400.000 kr. og 300.000 kr., idet landsretten ikke fandt grundlag for at fastsætte et skønsmæssigt lavere beløb.

Ø.L.D. 25. januar 2019 i anke 11. afd. BS-10824/2018-OLR

(Karsten Bo Knudsen, Lone Dahl Frandsen og Tine Egelund Thomsen).

A m.fl. (adv. Jakob Fastrup, Ikast, for alle)
mod

NCC Property Development A/S (adv. Peter Clemmen Christensen, Hellerup)

Retten i Glostrups dom 8. marts 2018, BS 10H-883/2015

Sagens baggrund

Sagen er modtaget i retten den 8. april 2015.

Sagen vedrører, om sagsøgte skal betale erstatning til sagsøgerne som følge af sagsøgtens opførelse af ejendommen Gladsaxe Company House, nærmere bestemt for de gener, som sagsøgerne mener, at byggeriet har medført for dem som naboer til ejendommen.

Parternes påstande

Sagsøger 1 (A og B) har nedlagt påstand om, at sagsøgte (NCC Property Development A/S) tilpligtes at betale sagsøger 1 kr. 500.000 - subsidiært et mindre beløb efter rettens skøn - med tillæg af procesrente af kr. 400.000 fra stævningens indlevering, til betaling sker,

1423

og af kr. 100.000 fra nærværende påstandsdokumentets indlevering, til betaling sker.

Sagsøger 2 (C og D) har nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at betale sagsøger 2 kr. 400.000 - subsidiært et mindre beløb efter rettens skøn - med tillæg af procesrente fra stævningens indlevering, til betaling sker.

Sagsøger 3 (E) har nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at betale sagsøger 3 kr. 300.000 - subsidiært et mindre beløb efter rettens skøn - med tillæg af procesrente fra stævningens indlevering, til betaling sker.

Sagsøgte (NCC Property Development A/S) har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2. Dog gengives de afgivne forklaringer.

...

Forklaringer

A har forklaret blandt andet, at han købte sin ejendom i 1995. Ejendommens placering var helt ugeneret af andre, og lå for enden af en blind villavej. På solskinsdage var der sol hele dagen. For enden af den blinde villavej lå et gammelt kontorbyggeri i to etager. Der var dog træer, som dækkede kontorhuset. Kontorhuset gav ham ingen gener. Man byggede en etage mere på kontorbyggeriet på et tidspunkt. Det generede ham dog fortsat ikke. Man kunne ikke fra kontorbyggeriet se ind i hans ejendom.

Bygningen på ... 36 var tjenestebolig for gartneren. Det pågældende hus var en villa. Huset, der i forbindelse med byggeriet blev revet ned, lå mellem hans ejendom og det sted, hvor der nu er bygget af sagsøgte.

Han undersøgte ved sit køb af sin ejendom planmaterialet for området. Han vidste, at det var et område, hvor der kunne - og var - både privat beboelse og erhverv.

Der var et borgermøde på et tidspunkt i enten 2012 eller 2013, hvor han blev klar over, at der nu »var noget i gære«. De var forud for borgermødet klar over, at der måtte forventes at skulle ske en del med området, fordi villaen på ... 36 skulle sælges, og fordi Skandinavisk Tobaksfabrik skulle lukkes.

Under byggesagens behandling blev han ikke partshørt af kommunen. Der var dog nogle borgermøder om, hvad man havde af planer for området. Det blev på disse møder oplyst meget generelt, at man ville bygge ud mod Ringvejen. Han blev først bekendt med, at der ville blive tale om et byggeri i 9 etager, da han på et tidspunkt talte med en betonarbejder på vejen, som arbejdede på byggeriet. Han gik derefter ind i nærmere undersøgelser om byggeriet.

Der er mange vinduer i den nye bebyggelse, hvorfra der kan kigges ind i hans have og køkkenalrum. Man kan ikke sidde i haven længere uden at føle sig generet af den nye bebyggelse. Han har ikke på noget tidspunkt observeret, at der rent faktisk er nogen, som står og kigger ud af vinduerne mod hans ejendom, men han kan se, at der er lys i bygningen fra morgen til aftenen.

Om sommeren har de den samme mængde sol, som de altid har haft, men forår, efterår og vinter er det anderledes. Der er også kommet mere mos på ejendommen.

Han har forsøgt at sælge sit hus for et par år siden, efter at byggeriet var blevet opført. Der var en del potentielle købere, som afstod fra at købe hans ejendom, da der var for mange skygge- og indbliksgener.

D har forklaret blandt andet, at han har haft sit hus siden 1982. Man lagde dengang slet ikke mærke til Tobakskompagniets grunde og bygninger, da der var nogle træer imellem hans ejendom og Tobakskompagniet. Træerne stod inde på nabogrundene.

Ved sin erhvervelse af ejendommen undersøgte han ikke nærmere planerne for området. Han blev opmærksom på, at der var nye planer for området i forbindelse med forskellige borgermøder om fx letbanen.

Lokalplan 221 blev han bekendt med meget sent. Det var *A*, som fortalte ham, at han havde hørt, at der skulle være et stort byggeri ved siden af deres ejendomme. Der var ikke nogen, som havde partshørt ham fra kommunens side om det. Han mener, at han var med til det borgermøde, som *A* har forklaret om i 2012 eller 2013.

Han husker det umiddelbart, som om der ikke på borgermøderne blev sagt noget konkret om byggeriet.

Han klagede ikke selv over byggeriet til statsforvaltningen.

Han er nabo til A og har derfor lidt længere til byggeriet end A. Der er dog næsten samme problemer med indbliksgener som ved A. Man kan ikke se ind i huset, men man kan se ind i deres udestue. Han synes, at der er lys meget tidligt og meget sent i bygningen. Det har ændret hans brug af sin ejendom og have. Hans kone - C - er meget påvirket af generne. Om sommeren mærker de ikke skyggegener. Det er mere i foråret og efteråret, at der er problemer med skygge.

Han har ikke forsøgt at sælge sin ejendom. En ejendomsmægler har dog vurderet ejendommen og har vurderet denne til at have tabt i salgsværdi.

E har forklaret blandt andet, at han har haft sin ejendom siden 1985. Det var dengang en stille og rolig vej. Det var en »blind vej«. Tobaksfabrikkens bygninger bemærkede man ikke så meget dengang. Det var ikke noget, som han hæftede sig ved i forbindelse med købet af sin ejendom.

Han undersøgte ikke ved erhvervelsen, hvad planerne for området var og indeholdt.

Det var først, da kranerne begyndte at være der i forbindelse med byggeriet, og da A fortalte, hvad denne

1424

havde hørt om byggeriet, at han blev klar over, at der skulle være et stort byggeri.

Der er mere lyd fra Ringvejen, efter at ejendommen ... 36 blev revet ned.

Man kan se den øverste del af hans terrasse fra sagsøgtes byggeri. Hans brug af haven er ændret, da det ikke længere er hyggeligt at sidde derude, når man vil kunne blive kigget på fra bygningen.

Der er mere skygge på ejendommen i foråret, efteråret og vinteren end tidligere.

Han har ikke haft besludte planer om at sælge sit hus.

VI har forklaret blandt andet, at han er uddannet tømrer og har nogle økonomiske uddannelser. Han arbejdede på tidspunktet for byggeriet som udviklingsdirektør hos sagsøgte og havde ansvaret for udviklingsprojekter i København, herunder Gladsaxe Company House. Han var i høj grad en del af udviklingen af projektet og herunder processen med tilladelser fra kommunen. Der var en forhåndsdialog med kommunen om projektet. Han var også involveret i udarbejdelse af lokalplanen, der gjorde byggeriet muligt. Kommunen lagde i høj grad vægt på generne af byggeriet mod øst. Der var også en gammel portnerbolig, som man nedrev på et tidspunkt. Formålet med dette var blandt andet at forbedre forholdene for naboerne mod øst, fordi Gladsaxe Company House ville kunne have en mere fordelagtig placering for naboerne, hvis portnerboligen blev revet ned.

Man inddrog fra kommunens side også skyggediagrammerne. Det var ikke blot bygningernes skygge, men også træers skygevirksomhed i området.

Man valgte at bygningen skulle have Y-formen for at bedre det skrå højdegrænseplan.

Sagsøgte havde interesse i at inddrage nabolaget i projektet, og kommunen havde gjort opmærksom på, at de ville være en del af nabolaget og derfor skulle have et så godt forhold til naboerne som muligt. Sagsøgte efterlever dette.

Det var væsentlig for sagsøgte, at projektet ikke ville kræve dispensationer fra lokalplanen - dette var også blandt andet af hensyn til forholdet til naboerne.

Britt Vorgod Pedersen har forklaret blandt andet, at hun er uddannet civilingeniør og er afdelingschef i Gladsaxe Kommune. Hun var byplanchef i Gladsaxe Kommune frem til 2015.

Hun har ikke været involveret i den konkrete sagsbehandling af byggesagen.

Hun havde imidlertid med Lokalplan 221 at gøre. Miljøvurderingen var en del af lokalplanen. Man skal i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan overveje, om der skal laves en miljøvurdering. Det vurderede kommunen i det konkrete tilfælde, at der skulle laves, fordi byggeriet ville medføre en ændring af området. Det skrå højdeplan kom ind i lokalplanen også. Selve lokalplanen er meget rummelig. Man vurderede, at der skulle laves skyggediagrammer. I forbindelse med borgermøder kom der mange indsigelser fra borgerne, og derfor blev det skrå højdeplan indført i lokalplanen for at sikre hensynet til naboerne og disses indsigelser.

Det var en lang proces. Før man fik lokalplanen, blev der lavet en samlet plan for området. Den var mere generel, da tobaksfabrikken skulle lukkes, og der var overvejelser om letbanen. Der var borgermøder, hvor der var synspunkter fremme om blandt andet skygge- og indbliksgener.

Området er og har hele tiden været en blanding af erhverv og beboelse.

Den kommende letbane får den betydning, at der er planer for, hvor langt væk fra stationerne, man kan bygge. Man skal bygge intensivt i nærområderne til letbanen for at benytte fordelene fra letbanen. Der kom indsigelser fra borgere dengang, hvor planen skulle vedtages. Planen blev ikke påklaget. Letbanens fremkomst: [Det] forventes indenfor en måned (*forklaringen er afgivet i retten den 1. februar 2018*) at blive besluttet, om den rent faktisk kommer, og hvornår man går i gang med den. Der vil blive et meget stort omfang af nybyggeri i nærheden af letbanen. Der er allerede bygget meget i nærheden af den kommende letbane. Letbanen må forventes at medføre en værdiforøgelse af ejendommenes værdi.

Skønsmand Jesper Uldall Schultz har forklaret blandt andet, at han vedstår erklæringerne.

Skyggegener kan godt opstå, selv om man overholder det skrå højdeplan.

Ved en salgssituation er skygge- og indbliksgener typisk begge afgørende.

Foreholdt skønsrapportens svar på spørgsmål 4 forklarer han, at han ikke synes, at man kan sige, at én bygning - Gladsaxe Company House - kan siges at udgøre en højnelse af området som sådan. Havde det været en anden type af bygning - i stil med svømmehal eller et butikscenter - kan det være. Han kan dog godt se, at visionen for området vil kunne medføre en højnelse af området. Når letbanen kommer, vil det højest sandsynligt skabe en højnelse af området.

Gladsaxe Company House dæmper støjen fra Ring 3 noget.

Foreholdt skønsrapportens svar på spørgsmål 6 forklarer han, at på det tidspunkt, hvor skønsrapporten er lavet, var det de værdier, som han har skrevet, men at han formoder, at værdien nu er højere som følge af den udvikling, der er sket i området som helhed.

Foreholdt skønsrapportens svar på supplerende spørgsmål 1 forklarer han, at han fortsat mener, at hvis ejendommen ... 36 ikke var blevet revet ned, var Gladsaxe Company House formentlig blevet placeret anderledes.

1425

Parternes synspunkter

Sagsøgerne har i påstandsdokumentet anført følgende:

»I det der i øvrigt henvises til det under skriftvekslingen anførte, gøres det som sagsøgers hovedanbringender gældende:

Det rejste krav vedrører sagsøgtes opførelse af byggeriet Gladsaxe Company House. Det omhandlede byggeri blev projekteret, og der er enighed mellem parterne om, at det fremtidige byggeri var almindeligt kendt i juli måned 2013. Det bemærkes, at det alene var selve

byggeriet og ikke detaljerne i dette, der var kendt på daværende tidspunkt.

Der er endvidere enighed om, at der blev meddelt ibrugtagningstilladelse den 13. januar 2015, da byggeriet stod færdigt.

Det gøres gældende, at opførelsen af den omhandlede ejendom har påført sagsøgerne væsentlige gener og værdiforringelser, idet byggeriet, der er voldsomt dominerende såvel størrelses- som udseendemæssigt i forhold til sagsøgernes ejendomme, bl.a. medfører indkigs- og skyggegener, og at byggeriet har et sådant omfang, at den naboretlige tålegrænse er overskredet. Den omstændighed at sagsøgernes ejendomme måske, måske ikke fremtidigt vil stige i værdi som følge af en række uforudsigelige forhold, bør ikke ændre dette. Særligt vedrørende sagsøgernes forventninger til byggeriet på nabogrunden bemærkes, at byggeriet har en helt anden karakter end det tidligere byggeri, og at byggeriet kun har kunnet placeres på grunden, såfremt der skete nedrivning af ... 36.

Værdiforringelsen er dokumenteret ved syn og skøn. Særligt f.s.v.a. opgørelsen af kravet henvises til Vestre Landsrets afgørelse som citeret i MAD 2010.968, hvor Vestre Landsret fastslår, at erstatningskravet i en tilsvarende sag svarer til den skønnede værdiforringelse uden fradrag af nogen art.

Sagsøgte er i h.t. Østre Landsret kendelse af 5. september 2016 at betragte som rette sagsøgte, og er erstatningsansvarlig for den konstaterede værdiforringelse.«

Sagsøgte har i påstands dokumentet anført følgende:

»Det bestrides overordnet, at NCC Property Development A/S har pådraget sig ansvar overfor sagsøgerne på grundlag af den i retspraksis udviklede naboretlige tålegrænse.

Det gøres gældende, at selve den fintmaskede offentligretlige regulering indebærer, at der ikke er grundlag for at statuere overskridelse af tålegrænsen. Opførelse af byggeri er tæt reguleret i bygge- og bygningsreglement og i planlov, samt i lokalplaner. Disse regelsæt indeholder bl.a. bestemmelser, der har til formål at varetage nabointeresser. Endvidere indeholder såvel bygge- som planlov bestemmelser, der hjemler meddelelse af dispensation efter forudgående naboorientering. Dertil kommer, at kommunerne i planlægningen skal forholde sig til reglerne om miljøvurdering af planer og programmer, hvorved der også tages nabohensyn, hvilket også gjorde sig gældende, da Gladsaxe Kommune vedtog lokalplan 221.

Der foreligger således en meget tæt regulering, som i sig selv indebærer, at der levnes mindre plads for erstatning på baggrund af den naboretlige tålegrænse. Jo mere intensiv regulering i lovgivningen, jo mindre rum er der for tålegrænsen. I denne sag fremgår det, at der ikke bare generelt men også konkret er taget stilling til byggeriets højde og skyggevirksomhed. Sagsøgerne rammes således ikke af et ureguleret tomrum, som alene kan kompenseres via tålegrænsen. Dette kunne i højere grad have været tilfældet, hvis der var tale om en mere skønspræget afgørelse. På denne baggrund kan der ikke statueres ansvar som følge af overskridelse af den naboretlige tålegrænse.

Det gøres gældende, at en bedømmelse af ulempernes karakter og væsentlighed fører til, at der ikke er grundlag for at statuere overskridelse af tålegrænsen. Der foreligger ikke så væsentlige skyggegener, at tålegrænsen kan anses for overskredet, hvilket er dokumenteret med fremlæggelsen af skyggediagrammer.

Der foreligger heller ikke så væsentlige indkigsgener, at tålegrænsen er overskredet, da alene ejendommens afstand fra sagsøgernes ejendomme, sammenholdt med det forhold, at grunden er bevokset, og at der er tale om et kontorbyggeri, bevirker at generne ikke har en sådan karakter, som kan føre til overskridelse af grænsen for, hvad sagsøgerne skal tåle det pågældende sted.

Det gøres gældende, at ulemperne ved byggeriet var påregnelige for sagsøgerne, og ikke lå ud over, hvad de på baggrund af den

tidligere byplanvedtægt, og senere lokalplan 221 med rimelighed måtte forvente.

Herunder er lokalplanen til fulde overholdt, ligesom der ikke var behov for at søge om dispensation fra denne. Det konkrete byggeri var altså af en sådan karakter, at der ikke var behov for mindre fravigelser fra det konkrete plangrundlag. Det følger af domstolspraksis, at der i normaltilfældene ikke bliver tale om erstatningsansvar for en bygherre eller kommune, hvor der faktisk meddeles dispensation. Eksempelvis kan der normalt meddeles forholdsvist vidtgående dispensationer til fravigelse af en bebyggelsesprocent, uanset at bestemmelser herom bl.a. tjener til at varetage nabointeresser. Så meget desto mere må det have den absolutte undtagelseskarakter, at der statueres krænkelse af den naboretlige tålegrænse i tilfælde, hvor en bygherre holder sig indenfor plangrundlagets umiddelbare rammer.

Sagsøgernes ejendomme grænser op til Lokalplan 221 mod vest, og er beliggende i et område præget af erhverv. På baggrund af det omfattende plangrundlag i sagen kunne sagsøgerne ikke med rette forvente, at der

1426

ikke ville og kunne blive opført byggeri af den pågældende karakter. Der foreligger derfor ikke nogen berettiget forventning eller en upåregnelighed, som kan betinge et ansvar i den konkrete sag. At sagsøgerne har valgt at købe ejendomme med en sådan beliggenhed, kan ikke nu føre til, at en ejer, der udnytter plangrundlaget, skal kompensere sagsøgerne herfor. Det må formodes, at der ved pris-sætningen af ejendommene er taget behørigt hensyn til beliggenhed og udnyttelsesmuligheder i henhold til plangrundlaget.

Det overordnede plangrundlag i sagen indeholder bestemmelser, som hænger nært sammen med den øvrige planlægning i hovedstadsområdet. En del af disse bestemmelser er af ældre dato, og der har således igennem længere tid knyttet sig en forventning til, at området ville blive stærkt udbygget med blandet bolig og erhverv. Herunder fordi det ligger tæt på den kommende letbane i Ring 3, som skal binde logistikken omkring hovedstadsområdet bedre sammen. Der foreligger således særdeles tungtvejende offentligretlige hensyn af en videregående karakter i forbindelse med udbygningen af området. Disse har været kendelige for sagsøgerne, og må afsvække den forventning, sagsøgerne kunne have.

Det bestrides, at det har betydning om sagsøgerne på baggrund af byplanvedtægten, sagens bilag G, kunne forvente et kontorhus. De kunne allerede på baggrund af byplanvedtægten forvente et intensivt byggeri til f.eks. fabrik eller offentlige formål, der efter sin karakter ville være mindst lige så generforvoldende.

Som følge af, at der allerede i vidt omfang ligger erhverv i området, og som følge af etableringen af letbanen i Ring 3, er sagsøgernes ejendomme beliggende i et område, hvor der skal overordentlig meget til, før tålegrænsen konkret må anses for overskredet. Dette er i tråd med, hvad der gælder for tålegrænsen ved offentlige anlægsarbejder, hvor de skadelidtes ejendomme er beliggende i intensivt bebyggede områder.

Det gøres gældende, at heller ikke ejendommens karakter og beliggenhed på grunden kan føre til at statuere overskridelse af den naboretlige tålegrænse. Ejendommen er tegnet, så den i meget høj grad åbner sig faktisk og visuelt imod øst, og dermed er forholdsvist tilbagetrukket på grunden. Det forhold, at ejendommen set fra øst udgør et åbent V, indebærer, at den virker mindre massiv og lettere, end hvis den blot havde en fuld facade mod øst.

Det gøres ligeledes gældende, at området har en sådan karakter, at et byggeri som det opførte passer ind i området, og heller ikke på denne måde udgør nogen afvigelse. Tværtimod er byggeriet udtryk for en væsentlig højnelse af niveauet for erhvervsbyggeri i området, såvel arkitektonisk som kvalitativt.

Samlet set gøres det gældende, at de af Højesteret opstillede principper for bedømmelsen af, om tålegrænsen er overskredet, hverken hver for sig eller samlet kan føre til, at der statueres ansvar for overskridelse af tålegrænsen i den konkrete sag.

Dette understøttes yderligere af, at lokalplaner som klart udgangspunkt er udtryk for erstatningsfri regulering, som borgerne kan støtte direkte ret på, uden at de herved ifalder noget ansvar. En bygherre må også som følge heraf som klart udgangspunkt kunne gå ud fra, at han ikke ifalder erstatningsansvar, hvis samtlige krav i lokalplangrundlag og byggelov er opfyldt, og han alene udnytter det gældende og gyldige grundlag efter sit indhold. En anden retstilstand vil uundgåeligt svække retssikkerheden. Også dette understøtter, at der skal foreligge endog meget graverende forhold, før det kan komme på tale at statuere ansvar i medfør af den naboretlige tålegrænse. Sådanne forhold foreligger ikke i den konkrete sag.

Princippet om lokalplaner som erstatningsfri regulering gælder, uanset om omliggende ejendomme rammes af en nedgang i ejendomsværdi som følge af indholdet i en lokalplan. Dette er ikke i strid med grundlovens § 73, og Højesteret har kun i ganske få tilfælde statureret, at en lokalplan efter sin karakter var ekspropriativ, og skulle ophæves som ugyldig. Det er således fast antaget, at lokalplanlægning er udtryk for en regulering af fast ejendom, som borgerne må tåle som et led i den almindelige samfundsudvikling. Til gengæld herfor, kan borgerne også indkassere de samfundsskabte værdistigninger, som især lokalplanlægningen skaber.

Udgangspunktet om den naboretlige tålegrænse som en absolut undtagelse må fastholdes. Hvis der skulle tilkendes erstatning i et tilfælde som det foreliggende, ville der ske et afgørende brud med hidtidig praksis, som har forbeholdt tålegrænsen for de allerværste tilfælde af gener, som en nabo ikke med rimelighed kunne påregne ud fra det gældende plangrundlag, og områdets karakter.

Der er intet grundlag for at fravige praksis, som domstolene hidtil har fastlagt den. Tværtimod ville noget sådant åbne op for en betydelig retsikkerhed, der er egnet til at påvirke prissætningen af ejendomme på erhvervsmarkedet i al almindelighed. Normalt prissættes ejendomme netop med stor hensyntagen til de udnyttelsesmuligheder, som plangrundlaget tillader. Hvis der skal indregnes en risikopræmie, fordi grænsen for den naboretlige tålegrænse trækkes stadigt snævrere, vil dette få omfattende konsekvenser. Endvidere vil det reelt indebære, at udgangspunktet om, at lokalplaner er erstatningsfri regulering, fraviges - og vel at mærke til skade ikke for det offentlige som planmyndighed, men til skade for bygherren, som på den måde kommer til at kompensere for en ønsket samfundsudvikling, hvilket er en helt uacceptabel retstilstand.

Uanset at et eventuelt økonomisk tab i form af en værdinedgang på ejendomme er beskrevet i

1427

skønsrapporten, gøres det gældende, at en væsentlig værdiforringelse af sagsøgernes ejendomme ikke i sig selv er tilstrækkeligt til at statuere ansvar, jf. også U 2005.2885 H. Syn og skøn dokumenterer alene, at der måske/måske ikke vil blive tale om et tab, men ikke, at tålegrænsen er overskredet. Det må således forventes, at den blotte opførelse af et større erhvervsbyggeri på grunden ville være egnet til at medføre en nedgang i værdien af sagsøgernes ejendomme.

I det omfang retten måtte finde, at den naboretlige tålegrænse er overskredet, gøres det endvidere gældende, at der alene kan tilkendes erstatning i det *omfang* tålegrænsen er overskredet. Det fremgår af skønsrapporterne, at der er forskel på nedgangen i ejendomsværdien for de tre ejendomme, men uanset dette forhold, er der grundlag for at reducere en eventuel erstatning skønsmæssigt for samtlige ejendomme. Skønsrapporten fastlægger det fulde, mulige tab af ejendomsværdi, hvorfor det tilkommer retten at tage stilling

til, i hvilket omfang - om noget - den naboretlige tålegrænse konkret er overskredet. Det gøres gældende, at der må ske et betydeligt fradrag i de beløb, som fremgår af skønsrapporterne, for samtlige ejendommers vedkommende, idet der i det højeste kan blive tale om en meget begrænset overskridelse af tålegrænsen, og da primært i forhold til A og B, som ejer ... 30.

Det bestrides, at det følger af retspraksis, at der skal betales fuld erstatning. Den af sagsøgerne omtalte afgørelse MAD2010.968V er udtryk for et enkeltstående tilfælde i retspraksis, og må antages at være konkret begrundet i de meget graverende forhold i sagen, som også dokumenteret ved fremlæggelsen af Afgørelsen er derfor heller ikke udtryk for, at den langvarige retspraksis om fradrag er tilsidesat.

Endelig gøres det gældende, at det må indgå i rettens samlede vurdering, at der også efter skønsmændens opfattelse er tale om, at plangrundlaget for området på sigt vil indebære fordele for sagsøgernes ejendomme, i form af højere ejendomsværdier. Planlægningen for området, og den overordnede forskønnelse af dette, vil altså udmønte sig i samfundsskabte værdistigninger, som også vil komme sagsøgerne til gode.

En dom, hvorefter sagsøgerne tilkendes erstatning, vil være udtryk for en udvidelse af den i retspraksis hidtil fastlagte naboretlige tålegrænse. En sådan udvikling er stærkt betænkelig, og kan få vidtrækkende konsekvenser for samfundsudviklingen.

Borgerne skal således helt grundlæggende kunne regne med, at de ikke mødes med krav om erstatning, hvis de holder sig indenfor gældende plangrundlag og andre bebyggelsesregulerende bestemmelser. I modsat fald modvirkes de betydelige samfundshensyn, som varetages via arealplanlægningen, og som skal sikre den udvikling, som er knæsat i det vedtagne plangrundlag efter offentlig høring.

En udvidelse af den naboretlige tålegrænse er også betænkelig, fordi den bygger på et ulovfæstet grundlag, og vil skabe usikkerhed om retstilstanden, hvilket vil få konsekvenser for prisdannelsen i markedet.

Det bestrides, at det forhold, at byggeriet krævede en speciel lokalplan for området, har betydning for, om den naboretlige tålegrænse er overskredet. Der er ikke tale om nogen speciel lokalplan, men blot om, at det ansøgte byggeri var lokalplanpligtigt, og om, at kommunen ønskede at udvikle området, hvilket tillige forudsatte at der blev tilvejebragt ny lokalplan. Dette er ganske sædvanligt.

Det bestrides endvidere, at det forhold, at ... 36 måtte nedrives for at muliggøre den skete placering af kontordomicilet, har nogen betydning for spørgsmålet om overskridelse af den naboretlige tålegrænse. Bedømmelsen må ske ud fra den faktiske beliggenhed, som ejendommen har fået.«

Retten begrundelse og afgørelse

Retten lægger til grund som ubestridt, at sagsøgte ved opførelsen af Gladsaxe Company House har overholdt alle betingelser i byggetilladelsen m.v., således som disse er besluttet af byggemyndighederne, og at byggeriet ikke krævede dispensation fra lokalplaner m.v.

Retten lægger desuden til grund som ubestridt, at Gladsaxe Kommune udstedte byggetilladelse den 20. juni 2013, og at denne afgørelse blev indbragt for statsforvaltningen af A (sagsøger 1). Statsforvaltningen stadfæstede i afgørelse af 7. december 2015 kommunens manglende partshøring kunne medføre afgørelsens ugyldighed. Afgørelsen er efter det oplyste ikke indbragt for domstolene.

Sagsøgerne har bevisbyrden for, at der foreligger større gener ved byggeriet, end hvad naboer må tåle, og for at de øvrige betingelserne for at pålægge sagsøgte et erstatningskrav er til stede.

Hvad en nabo må tåle beror på en konkret rimelighedsvurdering af ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed og områdets karakter. Ved denne vurdering tages der tillige hensyn til den offentligretlige regulering.

Det forhold, at bygge- og planlovgivningsområdet er meget omfattende og detaljeret reguleret, udelukker ikke i sig selv, at der vil kunne være grundlag for et erstatningsansvar efter de naboretlige grundsætninger, men det skærper kravene til bevisets styrke.

Som ovenfor anført opfylder byggeriet alle de af Gladsaxe Kommune stillede krav i byggetilladelsen m.v., og byggeriet opfylder derfor kravene i den offentligretlige regulering m.v.

Det fremgår af sagens oplysninger - herunder forklaringen fra Claus Skytte, at sagsøgte forud for byggeriet

1428

og forud for indgivelse af anmodning om byggetilladelse indgik i en detaljeret dialog med kommunen, således at byggeriet på forhånd kunne blive planlagt opført efter de krav, som kommunen og lokalplanen ville stille, herunder under hensyntagen til naboerne i området.

På den ovenfor anførte baggrund - og da de afgivne forklaringer ikke findes at kunne medføre et andet resultat - finder retten, at grænsen for, hvad sagsøgerne må tåle uden erstatning, ikke er overskredet. Sagsøgtes frifindelsespåstand tages derfor til følge.

Henset til sagens udfald skal sagsøgerne in solidum betale sagsomkostninger til sagsøgte. Sagsomkostningerne fastsættes til 100.000 kr. og udgør sagsøgtes rimelige udgifter til advokatbistand.

Retten har ved fastsættelsen af størrelsen af de rimelige udgifter til sagsøgtes advokatbistand taget udgangspunkt i landsretspræsidenternes vejledende salærtakster sammenholdt med sagens økonomiske værdi. Retten har også lagt vægt på sagens omfang i øvrigt, herunder at sagen har verseret ved retten siden 8. april 2015, at der har været afholdt syn og skøn, at der har været afholdt delhovedforhandling, og at den endelige hovedforhandling i sagen har haft en varighed på næsten 1 retsdag.

Thi kendes for ret

Sagsøgte, NCC Property Development A/S, frifindes.

Sagsøgerne, A, B, C, D og E, betaler in solidum inden 14 dage sagsomkostninger til sagsøgte, NCC Property Development A/S, med 100.000 kr.

Østre Landsrets dom

Retten i Glostrup har den 8. marts 2018 afsagt dom i 1. instans (sag BS-164/2015 og BS 10H-883/2015).

...

Påstande

Appellanterne, A, B, C, D og E, har gentaget de for byretten nedlagte påstande, hvorefter:

NCC Property Development A/S til A og B skal betale 500.000 kr., subsidiært et mindre beløb, med tillæg af procesrente af 400.000 kr. fra stævningens indlevering til byretten, til betaling sker, og af 100.000 kr. fra påstandsdokumentets indlevering til byretten, til betaling sker.

NCC Property Development A/S til C og D skal betale 400.000 kr., subsidiært et mindre beløb, med tillæg af procesrente fra stævningens indlevering til byretten, til betaling sker.

NCC Property Development A/S til E skal betale 300.000 kr., subsidiært et mindre beløb, med tillæg af procesrente fra stævningens indlevering til byretten, til betaling sker.

NCC Property Development A/S har påstået dommen stadfæstet.

Sagsfremstilling

Sagen angår, om NCC Development A/S, der har stået for projekteringen og opførelsen af ejendommen benævnt Gladsaxe Company House på matr.nr. 24 a Gladsaxe, beliggende Tobaksvejen 2A, 2860 Søborg, på grundlag af naboretlige regler skal betale erstatning til appellanterne, der bor på ejendommene beliggende ... 26, 28 og 30, 2860 Søborg.

Landsretten har ved kendelse af 5. september 2016 stadfæstet byrettens afgørelse om, at NCC Property Development A/S - uanset at ejendommen efter det oplyste i efteråret 2013 blev solgt til P/S Tobaksvejen 2, Gladsaxe - er rette sagsøgte.

Den 20. juni 2013 meddelte byggesagsafdelingen, Gladsaxe Kommune, byggetilladelse til NCC Property Development A/S til opførelse af den omhandlede bygning i henhold til ansøgning af 19. juni 2013. Det er ubestridt, at bygningen herefter er opført i overensstemmelse med de offentligretlige regler.

Plangrundlag for det omhandlede område

Af partiel byplan nr. 10 af 20. februar 1952 for industrikvarteret mv. i Gladsaxe med senere ændringer fremgår bl.a.:

»§ 1. Område

...

2. Følgende matr.nr. omfattes af byplanen:

...

Af Gladsaxe by:

...

24 a...

...

§ 7. *Fabriksbebyggelse*

1. Den resterende del af området forbeholdes bebyggelse for industri samt handel og oplagspladser. Der tillades kun indrettede boliger for enkelte til virksomhederne knyttede personer som indehaver, bestyrer, portner eller lignende. En virksomhed må ikke indrettes eller drives således, at den under hensyn til kvarterets karakter dog efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for andre virksomheder eller trods afstand og afskærmning generer de tilstødende kvarterer udover, hvad der må skønnes rimelig følge af naboskabet.

...

3. Afstanden fra bygninger på grundene til naboskel eller bagkant af fortov skal, hvor ikke andet er foreskrevet, være mindst 10 m.

Af Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen fremgår bl.a.:

»Regionale fokusområder

...

6. *Bydannelser langs Ring 3 med ny letbane fra Glostrup til Lyngby*

En ny højklasset baneforbindelse i Ring 3 korridoren vil understøtte byomdannelse, fortætning og en

1429

revitalisering af større, ældre erhvervsområder. Langs korridoren er der potentiale for betydelige forbedringer af bymiljøet, både med erhverv, boliger og grønne træk. En højklasset forbindelse vil sammenbinde de højklassede trafikterminaler Glostrup, Herlev, Gladsaxe Trafikplads, Buddinge og Lyngby. En eventuel videreførelse til Lundtofte og Kokkedal giver en høj tilgængelighed til DTU (7) og de her planlagte nye forsknings- og erhvervsaktiviteter. En videreførelse mod syd vil knytte korridorringen til Køgefingern. Igangværende samarbejder omkring korridorprojektet og dialogprojektet omkring Vestegnens erhvervsområder understøttes fortsat.«

Af Fingerplan 2007 Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning fremgår bl.a.:

»§ 7. Omdannelse af erhvervsområder langs Ring 3

I Gladsaxe Erhvervs kvarter (Gladsaxe Kommune) og Mørkhøj Erhvervs kvarter (Gladsaxe Kommune) kan der ske en intensiveret anvendelse og udnyttelse med såvel erhverv som boliger, herunder kontorbyggeri med mere end 1.500 etagemeter, i den del af erhvervsområderne, som kan forventes at ligge op til et standsningssted til en eventuel kommende letbane.

Stk. 2. Planlægningen for en intensiveret anvendelse og udnyttelse skal ske som led i en samlet planlægning for erhvervsområdet, hvor intensivering modsvares af mere ekstensiv anvendelse og udnyttelse i andre dele af området eller konvertering til boligformål.«

Af Kommuneplan 2009 Hovedstruktur fremgår bl.a.:

»Fingerplan 2007

Landsplandirektivet, Fingerplan 2007, fastsætter de overordnede retningslinjer for udviklingen i hovedstadsområdet. Et af de centrale elementer i fingerplanen er stationsnærhedsprincippet, der har til formål at sikre, at større arbejdspladstunge og trafikskabende byfunktioner placeres stationsnært.

...

Omdannelse af erhvervsområder langs Ring 3

For Gladsaxe Erhvervs kvarter og Mørkhøj Erhvervs kvarter fastsætter Fingerplan 2007 særlige muligheder for omdannelse til mere intensive byformål med både boliger og erhverv. Fingerplanen muliggør at der i de to områder kan ske en intensiveret anvendelse til erhvervsformål, herunder kontorbyggeri med mere end 1500 m² etageareal. Den særlige omdannelse til erhvervsformål kan ske i den del af erhvervsområderne, som kan forventes at ligge op til et standsningssted til en eventuelt kommende letbane.«

Af Tillæg til Kommuneplan 2009 Del af Gladsaxe Ringby fremgår bl.a.:

»Boulevarden, øst 17 E1 B1

Anvendelse

Erhvervs- og boligformål, kontorformål ...

Bebyggelsesprocent 250

Antal etager og højde

Minimum 6 og maksimalt 10 etager med en største højde på 38 meter.«

Af Helhedsplan Gladsaxe Ringby fra juni 2011 fremgår bl.a.:

»Visionen om Gladsaxe Ringby

...

Med let adgang til kollektiv transport kunne kvarteret også rumme eksempelvis videregående uddannelser, som kunne have fordel af en placering tæt på erhvervslivet.

...

Bebyggelsen vil være tættest omkring Ring 3, hvor der kan bygges i op til 10 etager med en bebyggelsesprocent på 250. I områderne langs Gladsaxe Møllevej og Gladsaxevej, hvor der er længere til kollektiv transport og motorvejen, kan der bygges med 4-6 etager med en bebyggelsesprocent på 150.«

Af lokalplan 221 House of Prince fremgår bl.a.:

»Miljørapport for lokalplan 221 House of Prince

Resumé

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres en markant facadebebyggelse i 6-10 etager langs Ring 3.

...

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en screening af forslaget til lokalplan, som viser, at planen vil kunne påvirke miljøet væsentligt. Kommunen har derfor valgt at udarbejde en miljøvurdering omkring følgende parametre:

- Skyggeforhold

...

Skyggeforhold

Fra facadebebyggelsen i op til 10 etager vil der falde en skygge fra bebyggelsen nord og øst herfor afhængig af hvor solen står på himlen. Højden på bebyggelse i feltet mellem indkørslen og ... er særlig kritisk. I forbindelse med et konkret projekt, er det en forudsætning for byggetilladelse, at det vurderes i hvilket omfang boligene på ... påvirkes af skygge i perioden forår-sommer-efterår.«

Syn og skøn

Der er foretaget syn og skøn af cand.jur., ejendomsmægler og valuar Jesper Uldall Schultz, der har afgivet skønserklæring og supplerende skønserklæring af 14. februar 2017. Af skønserklæringen fremgår bl.a.:

»Spørgsmål 2:

Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvilke specifikke fysiske forhold ved ejendommen Gladsaxe Company House, der har forårsaget ændringer i værdien.

Herunder bedes det oplyst, om byggeriets højde og placering på grunden, samt eventuelle indbliksgener eller skyggegener har medført ændringer i værdien. I det omfang andre forhold end de nævnte har medført en værdinedgang, bedes disse beskrevet.

1430

Svar på spørgsmål 2:

Af fysiske forhold er det især størrelsen på Gladsaxe Company House (højde og bredde), som vil være afgørende for købere i markedet og handelsværdien på ejendommene på ... 26 - 30. Bygningens fremtoning og mørkegrå farve dominerer udsynsbilledet voldsomt. Der henvises til bilag 8.2, 8.3, 9.1., 9.2, 10.1 og 10.2. Af samme bilag fremgår arkitekturen også således, at vinduerne sidder fortløbende og ens og med udsyn mod ... 26 -30. Placeringen af Gladsaxe Company House som umiddelbar nabo til ... 26 - 30 vil afskrække en række købere i markedet og følgelig vil det påvirke handelsprisen på ejendommene.

Jeg bemærkede på dagen for syns- og skønssagens gennemførelse, at jeg havde modtaget skyggediagram som bilag D, der alene gjaldt for sommer. Jeg efterlyste skyggediagram for efterår, vinter og forår. Dem modtog jeg fra parterne den 26. januar 2017 som bilag 30 og 31. Som det fremgår af bilag D (sommer) er der ingen skyggegener på ... 26 - 30. Derimod viser bilag 30 (forår/efterår), at ... 28 og især 30s have og terrasse fra kl. 15.00 henligger i skygge. Det virker ikke som om, at ... 26 påvirkes af skygge fra Gladsaxe Company House i forår/efterår. I bilag 31 henligger ... 28 og 30s haver og terrasser i skygge fra kl. 13.00. Det er svært at udtale sig om nr. 26, idet denne ejendom ikke er med i skyggediagrammerne. Det må dog antages, at den også ligger i skygge fra kl. 13.00 om vinteren.

Det må imidlertid konstateres, at Gladsaxe Company House skygger for især ... nr. 30 i forår/efterår, samt vintermånederne; skyggevirksomheder som ikke tidligere har været der (se i øvrigt lokalplan 221 bilag 18 side 10, der bekræfter dette) og som giver ejendommene mindre lys i efterår, vinter- og forårsmånederne. Der er ingen tvivl om, at sol- og lysindfaldet er af afgørende betydning for købere af ejendomme og at disse skyggegener påvirker handelsprisen på ejendommene.

Som et punkt i syns- og skønssagen kunne jeg ved besøg i Gladsaxe Company House ved selvsyn vurdere indblikket fra ejendommen mod ... 26 -30. Jeg tog i øvrigt en række fotos, for at dokumentere udsynet mod ... 26 - 30. Indbliksgenerne vurderedes fra 4. sal fra Gladsaxe Company House (vedhæftes som bilag B og C) og 8. sal (bilag D). Det kunne konstateres, at man fra bygningens vinduer vendt mod ... 26 - 30 meget tydeligt kunne se disse tre huses haver; særligt ... 30's bygning kunne man se. Faktisk så tydeligt, at man kunne se ind i køkkenrummet.

Der er ingen tvivl om, at indsynsgener af denne karakter vil påvirke handelsprisen på en ejendom; mange mulige købere vil fravælge ejendomme, der har sådanne indbliksgener - og det vil derfor mindske den endelige handelspris.

Af andre forhold kan nævnes det æstetiske udtryk på Gladsaxe Company House. Ejendommen er ganske vist en anonym kontorejendom med ensidige vinduer, men jeg kunne forestille mig, at havde ejendommen haft en anden farve og et andet udtryk, så ville ejendommen muligvis have kunnet virket mindre stødende fra ... 26 - 30's parceller. Som udtrykket er nu, fremstår ejendommen meget kolossal.

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes oplyse, om den udvikling af området, som lokalplangrundlaget muliggør, og som opførelsen af Gladsaxe Company House indgår i, må forventes at medføre fordele [for] området af økonomisk værdi for boligejerne, herunder f.eks. form af forbedret adgang til kollektiv transport, bedre indkøbsmuligheder, et højere arkitektonisk niveau - mere og/eller mere varieret liv?

Svar på spørgsmål 3:

... løber fra villakvarteret på Ærtemarken som en kile ned mellem Gladsaxe Gymnasium og det tidligere »Tobaksområde - House of Prince«, indtil vejen munder ud i Gladsaxe Ringvej. ... 26 - 30 ligger således umiddelbart på grænsen til Gladsaxe Erhvervsområde og er som villakvarter i erhvervsområdets umiddelbare nærhed udsat. Kommuneplanen 2013 (bilag 22) sigter imod at omdanne Gladsaxe Erhvervsområde til Gladsaxe Ringby, som et kvarter med erhverv, men også andre byfunktioner. Visionen er, at Ringbyen skal være en attraktiv, grøn og bæredygtig bydel med erhverv og andre byfunktioner med fokus på sundhed og bevægelse for områdets brugere.

Den planlagte placering af letbanens stoppested langs Ring 3 blev udpeget af parterne på dagen for gennemførelsen af syns- og skønsforretningen. Placeringen er umiddelbart skråt over for Gladsaxe Company House og således meget nær ... 26 -30. Infrastrukturen styrkes i øvrigt med flere cykel- og gangstier. I bilag 22 fremgår det, at Ringbyen lægger op til, at der kan bygges tæt og højt i områderne, der ligger nærmest de kommende letbanestationer og mindre tæt i de områder, der ligger længst væk fra stationerne. Letbanen vil styrke den kollektive transport på tværs af byfingrene og der er ingen tvivl om, at nærheden til letbanen vil virke attraktivt på fremtidige beboere i området, hvor blandt andet ... 26 - 30 er beliggende. I visionen »LOOP City« bilag 18 forventes det, at letbanen vil skabe arbejdspladser og give en mere dynamisk byudvikling med flere boliger og bedre vilkår for erhvervslivet; man taler om en bæredygtig byomdannelse, der vil styrke og revitalisere forstædernes ældre erhvervsområder.

Lokalplan 221 House of Prince (den tidligere tobaksfabrik - bilag F) indgår i Gladsaxe Kommunes visioner for Gladsaxe Ringby. Lokalplanen er den første lokalplan i kommunens tiltag for at lave rammer for

1431

omdannelse af tidligere industri- og erhvervsområder. At der udvikles i det nedkørte tobaksområde er til gavn for byen og det umiddelbare nærområde. Områdets anvendelse som følger af lokalplanens § 3 viser blandt andet, at der fastlægges fælles faciliteter for området som restaurant og caféer, kultur- og fritidsaktiviteter, lokalcenter samt fælles parkeringsanlæg. Der vil desuden komme dagligvarebutikker.

Sammenfattende er det utvivlsomt, at der vil blive investeret massivt i det tidligere erhvervsområde og at gennemføres visionerne som planlagt, vil det være til gavn for nærmiljøet og beboerne på ... vil have økonomisk gevinst af dette. Gladsaxe Company House ligger ud til den kommende station ved Gladsaxevej og ejerne af

... 26 - 30 vil derfor på sigt af økonomisk gevinst af at ligge i umiddelbar nærhed af letbanen. At der udvikles et projekt »Tobaksbyen«, hvor der skabes nye boliger, arbejdspladser og byliv på den gamle fabriksgrund, mener jeg også på sigt vil gøre boligerne på ... mere attraktive og vil stille ejerne af ... 26, 28 og 30 økonomisk bedre.

Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes oplyse, om opførelsen af Gladsaxe Company House har medført en generel højnelse af området som helhed, og om dette har betydning for størrelsen af en eventuel værdinedgang?

Svar på spørgsmål 4:

Gladsaxe Company House er den første nyopførte bygning af mange i området. Jeg mener ikke, at denne ene bygning har medført en »generel« højnelse af området som helhed. Jeg mener heller ikke, at bygningens kvaliteter og egenskaber kan siges at reducere værdinedgangen.

Gladsaxe Company House er en kontorbygning. Havde bygningen indeholdt et butikscenter med biograf, indkøb og shopping kunne dette have været til gavn for beboerne og ejerne i de omkringliggende ejendomme.

Man kunne eventuelt hævde, at størrelsen på bygningen reducerer støjen fra Ring 3 - og det gør den for så vidt også men ikke i en sådan grad, at man kan tale om en »højnelse« af området. ...

Der er dog ingen tvivl om, at den samlede vision for området og udsigten til letbanen vil højne området, men der er dog ej heller tvivl om, at denne gennemførelse af visionen vil tage mange år at realisere.

...

Spørgsmål 6:

Skønsmanden bedes oplyse værdien af hver af sagsøgerens ejendomme på følgende tidspunkter:

- Umiddelbart før en projektering af den af sagsøgte opførte ejendom blev almindeligt kendt
- Umiddelbart efter opførelsen af den af sagsøgte opførte ejendom
- Handelsværdien på ejendommene pr. d.d.

Skønsmanden bedes oplyse, hvilken del af en eventuel prisforskel der skyldes projektering og opførelse af den af sagsøgte opførte bygning, og hvilken del der eventuelt skyldes den almindelige prisudvikling eller andre relevante forhold.

Ved besvarelsen af spm. 6 skal anvendelsesmulighederne i lokalplan 221 af 12. november 2012, sagens bilag F, lægges til grund for værdiansættelsen af ejendommene.

...

... 26:

...

Nedslag for GCH-bebyggelsen kr: 300.000,00

...

... 28:

...

Nedslag for GCH-bebyggelsen kr: 400.000,00

...

... 30:

...

Nedslag for GCH-bebyggelsen kr: 500.000,00«

Af den supplerende skønserklæring fremgår bl.a.:

»Spørgsmål SS 1:

I tilknytning til skønsmandens besvarelse af spm. 2 anmodes skønsmanden om at oplyse om den omstændighed, at der i forbindelse med opførelse af Gladsaxe Company House er sket nedrivning af ejendommen ... 36, 2860 Søborg har betydning for skønsmandens besvarelse?

Svar på spørgsmål SS 1:

Ejendommen på ... 36 er nedrevet og foto af grunden er afbildet som bilag AA. Grunden er beliggende mellem Gladsaxe Company House og ... 34. Bygningen, der tidligere henlå på ... 36 var tidligere portnerbolig, som tilhørte tobaksfabrikken, som var ejet af British American Tobacco. ... 36 er medtaget i lokalplan 221 § 1 sidste punkt, der giver mulighed for at nedlægge bygningen og således inddrage ejendommen i lokalplanens område. Lokalplan 221 er den første lokalplan i Gladsaxe Ringby, der udmønter helhedsplanens vision og den åbner op for at bygge den nye tætte og høje by langs Ringvejen, som helhedsplanen skitserer (se her lokalplanens § 4.1 og især 4.1.1 og 4.1.2.).

Jeg antager og forudsætter i min besvarelse, at man har nedrevet ejendommen ... 36, for at det kunne lade sig gøre at placere Gladsaxe Company House, hvor det i dag ligger. Gladsaxe Kommune oplyser, at Gladsaxe Company House er opført, uden at det har været nødvendigt at give dispensation for da gældende regler. På baggrund af tilkendegivelser i forbindelse med den offentlige høring om lokalplanen, indeholder lokalplan 221 i § 4.1.2. en bestemmelse om det skrå højdegrænseplan. Reglen stammer egentlig fra Bygningsreglementet og sikrer, at der er en rimelig højde og afstand mellem

1432

bebyggelser på nabogrunde. Bestemmelsen indføres altså for at sikre, at der ikke bebygges i 10 etager tæt på skel til åben og lav boligbebyggelse. Bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan sikrer en mindsteafstand til naboskel, men hensigten er også at regulere mulige skyggegener og indbliksgener. Ifølge Gladsaxe Kommune overholder Gladsaxe Company House bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan.

Jeg vurderer, at det ikke ville have været muligt at placere bygningen, hvor den i dag ligger, såfremt nr. 36 stadig havde henligget på ejendommen. Så skulle bygningen have været vinklet på anden måde eller arkitekturen have været anderledes. Dette ville muligvis have givet et andet skyggebillede mod ... 26, 28 og 30, ligesom det muligvis havde givet færre indbliksgener. Det må dog understreges at være spekulation, idet jeg ikke har nogen forudsætninger for at dokumentere dette; dog må det antages, at henlå ... 36 endnu på ejendommen, så ville Gladsaxe Company House-byggeriet nødvendigvis være trukket længere mod Tobaksvejen og så havde udtrykket mod ... 26, 28 og 30 været anderledes - og nok mindre generende.

Om end det hviler på spekulation, så vil jeg formode, at mine vurderinger af ... 26, 28 og 30 ville have været anderledes og generne opstået som følge af byggeriet af Gladsaxe Company House ville have været mindre; jeg ville have givet et mindre afslag for byggeriet i vurderingerne.

Spørgsmål SS 2:

Skønsmanden anmodes endvidere om at oplyse, om den placering på grunden, der ville have været mulig, såfremt den nævnte ejendom ikke var nedrevet, ville have medført samme eventuelle værdiforringelse, som skønsmanden eventuelt måtte fastslå i forbindelse med besvarelse af spm. 2.

Svar på spørgsmål SS 2:

Såfremt Gladsaxe Company House skulle have samme udtryk, som det har i dag og overholde gældende regler for så vidt angår afstand til skel og det skrå højdegrænseplan, skønner jeg, at bygningen enten ville skulle skubbes længere mod Tobaksvejen/Gladsaxevej eller simpelthen være gjort mindre.

Det er svært at sige om, hvor vidt dette i så fald havde ført til mindre værdiforringelse for ejendommene. Det er min opfattelse, at indbliksgener og skyggegenerne muligvis havde været færre og i hvert fald ville falde anderledes, hvis bygningen var placeret anderledes på grunden. Såfremt det »ekstra« ben mod ... ikke var kommet

på eller det arkitektoniske udtryk var anderledes som følge af denne anderledes placering og bygningen var placeret i længere afstand fra ... 30, 28 og 26, er det min vurdering, at det ville have medført mindre værdiforringelse for beboelseejendommene.«

I forbindelse med hovedforhandlingen i landsretten er der foretaget besigtigelse af appellanternes ejendomme. Det blev herunder oplyst, at der er en afstand på 23 meter fra det østlige hjørne af Gladsaxe Company House og hen til naboskel på ejendommen ... 30.

Forklaringer

A, skønsmand Jesper Uldall Schultz og E har afgivet supplerende forklaring.

C har endvidere afgivet forklaring.

A har supplerende forklaret bl.a., at det ikke er korrekt, når det i byrettens dom er gengivet, at han ikke har observeret folk fra Gladsaxe Company House, der kiggede ind i deres have. Det har han observeret flere gange og senest her til morgen.

Foreholdt Claus Skyttes forklaring om, at NCC Property Development A/S havde interesse i at inddrage nabolaget, er det ikke noget, som han selv har oplevet. Han er ikke forud for byggeriet blevet kontaktet af selskabet, og der har ikke været nogen dialog.

Da de i sin tid købte ejendommen, var der tale om en blind vej, hvor det sidste hus på vejen var portnerboligen på ... 36. Herudover var der den lave kontorbygning for enden af deres have. Portnerboligen var sat til salg hos en ejendomsmægler. Det var derfor først på et sent tidspunkt, at han blev klar over, at ejendommen skulle rives ned på grund af byggeriet. Han var ikke forinden blevet orienteret herom.

Efter opførelsen af Gladsaxe Company House har deres forhold ændret sig rigtig meget. De benytter haven i betydeligt mindre omfang. I de tre sommer måneder har de samme sol som tidligere, men i efterårs-, vinter- og forårsmånederne får de ikke meget sol. I den periode er der heller ikke sol på terrassen. På grund af indblik fra bygningen anvender hans ægtefælle heller ikke haven i samme omfang som tidligere.

Da de købte ejendommen, var han klar over, at der var tale om et erhvervsområde. På det tidspunkt lå der kun lave erhvervsbygninger i området. Han havde ikke undersøgt forholdene vedrørende grunden, hvor Gladsaxe Company House er opført.

Skønsmand Jesper Uldall Schultz har supplerende forklaret bl.a., at det efter hans opfattelse var en fordel for byggeriet, at portnerboligen på ... 36 blev revet ned, da det gav mere plads. Når man rev portnerboligen ned, kunne man »skubbe« den nye bygning tættere på nabobygningerne, hvilket medfører, at nabogenerne formentlig blev værre, jf. besvarelsen af spørgsmål 6. Han ved ikke, hvor meget længere ejendommen kunne trækkes ud mod Tobaksvejen. Det er hans opfattelse, at man kunne dreje »benet« på bygningen lidt. På de første tegninger af huset havde man ikke angivet det pågældende »ben«. Det er hans vurdering, at man ikke kunne have opført bygningen, som den er i dag, hvis portnerboligen ikke var blevet revet ned. Det beror alene på en formodning, da han ikke er arkitekt.

1433

Besvarelsen af spørgsmål 2 beror på hans egen erfaring vedrørende salg af private boliger og de forhold, som købere lægger vægt på.

Bygningens størrelse og farve spiller en rolle, da det er en voldsom bygning. I erklæringen er det også tillagt betydning, at der er tale om en kontorejendom, hvor man ikke er gået op i det æstetiske udtryk. Der er tale om en bastant og dominerende bygning.

Da han udarbejdede skønserklæringen, bad han om at få udleveret skyggegrammer. Skyggegener er meget afgørende for købere, og det er vigtigt, at der også er lysindfald i foråret og i efterårs- og vinterhalvåret. Indbliksgener er også noget, som bliver vægtaget

meget højt af købere. Hvis bygningen ikke havde haft vinduer direkte ud mod naboejendommene, ville han have fratrukket et mindre beløb.

C har forklaret bl.a., at hun er meget påvirket af generne fra bygningen. Hun føler, at der er »en del øjne, der kigger på en«, når hun er i haven og på verandaen. Hun har ofte observeret folk, der kigger fra deres kontor i bygningen i retning mod hende. Hun har herefter vinket til dem, hvorefter de pågældende personer blot har vendt sig om. De føler sig også beluret på verandaen. De har opsat en væg, men man kan stadig se ned til dem fra bygningens 4. til 9. etage.

Hun har også oplevet skyggegener. Hun kan godt lide at gå i haven, og hun har konstateret, at flere planter er gået ud, da de ikke får nok sol. Hun har derfor været nødt til at købe planter, der kan tåle halvskygge.

Gladsaxe Company House er en kolonorm bygning, der er kendt i området. Når hun skal oplyse, hvor hun bor, kan hun blot sige, at hun bor bag den store grå bygning. Når de har besøgende, kommenterer de også, at bygningen fylder meget.

E har supplerende forklaret bl.a., at der på tidspunktet for hans køb af ejendommen var et grønt skovbælte ind mod de eksisterende bygninger. Man kunne ikke se ind i hans ejendom. Det var heller ikke muligt, da kontorbygningen for enden af haven fik en ekstra etage.

Han er fortsat generet af bygningen. Han føler sig overvåget, og han bruger derfor ikke sin terrasse så meget. Han har bemærket, at personer har kigget ud af bygningens vinduer i hans retning, hvilket generer ham.

Der er også kommet meget mos i haven, hvilket ikke kan skyldes andet end skyggevirkningerne fra bygningen.

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 kan der pålægges erstatning, i det omfang ulemperne overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den samfundsmæssige udvikling på det ulempeforvoldende område. Hvad en nabo må tåle beror på en konkret rimelighedsvurdering af ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed og områdets karakter. Ved denne vurdering må der tillige tages hensyn til lokalplaner og den offentligtretlige regulering, herunder bl.a. krav om minimumsafstand til naboer og hensyntagen til skyggevirkning.

Landsretten lægger som ubestridt til grund, at bygningen Gladsaxe Company House er opført i overensstemmelse med lovgivningens krav herom og de gældende lokalplaner for området. Det lægges endvidere til grund, at der er tale om et beboelsesområde, der grænser op til et erhvervs- og industriområde, hvor appellanterne i en årrække har været nabo til en lav kontorbygning, og at det ud fra lokalplanerne måtte påregnes, at der kunne opføres erhvervsbyggeri på den pågældende ejendom.

Spørgsmålet er herefter, om appellanterne ud fra områdets karakter og præg, lokalplaner og den samfundsmæssige udvikling kunne påregne, at der blev opført en kontorbygning på 16.370 m² i 9 etager og en højde, der efter det oplyste udgør 32,34 meter, med en betydelig facade med vinduer, der vender ud mod appellanternes ejendommene, og hvor der fra bygningens østlige hjørne hen til naboskel på ejendommen ... 30 efter det oplyste er en afstand på 23 meter.

Efter de modstridende forklaringer herom, herunder den manglende partshøring af appellanterne fra kommunens side, er det ikke godtgjort, at appellanterne har været inddraget i byggeprojektet.

Partiel byplan 10 for industri kvarteret mv. i Gladsaxe fra 1952 ses ikke at indeholde konkrete bestemmelser, der gør en kontorbygning som den foreliggende påregnelig for appellanterne. De efterfølgende lokalplaner har primært fokus på omdannelse af erhvervsområder langs Ring 3 og etablering af letbane. Af Kommuneplan 2009 hovedstruktur og Tillæg 10 til Kommuneplan 2009, del af Gladsaxe Ringby, fremgår bl.a., at der kan forventes intensiveret anvendelse til erhvervsformål i de erhvervsområder, der vil ligge op til et standsningssted eller en eventuelt kommende letbane. Endvidere fremgår, at der i området Boulevarden, øst 17, E1 B1 kan bygges med minimum 6 og maksimalt 10 etager med en største højde på 38 meter. Af lokalplan 221 House of Prince, der primært angår opførelsen af Gladsaxe Company House, fremgår bl.a., at lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres en markant facadebebyggelse i 6-10 etager langs Ring 3.

Ud fra en samlet vurdering af det foreliggende lokalplangrundlag sammenholdt med kvarterets karakter og

1434

præg finder landsretten, at det ikke har været påregneligt for appellanterne, at portnerboligen på ... 36 ville blive nedrevet, og at der på denne ejendom og naboejendommen ville blive opført en kontorbygning i den størrelsesorden og dimensionering, som der er tale om i nærværende sag. Det forhold, at området er under intensiveret udvikling og i øvrigt påvirkes af at være en del af hovedstadsområdet, kan ikke føre til en anden vurdering.

Efter bevisførelsen, herunder appellanternes forklaringer om skygge-, indblik- og visuelle gener, skønsmandens erklæringer og forklaring og den under hovedforhandlingen foretagne besigtigelse, finder landsretten, at Gladsaxe Company House ved sin massive udformning, nærhed, højde og meget betydelige facade-længde i relation til udsynet fra appellanternes ejendomme i retning mod bygningen har en sådan dominans i forhold til appellanternes ejendomme og medfører sådanne gener, at den naboretlige tålegrænse må anses for overskredet.

Landsretten finder, at erstatningen til appellanterne i den foreliggende situation må fastsættes til de af skønsmanden skønnede værditab, idet der ikke findes grundlag for skønsmæssigt at fastsætte lavere beløb.

Efter sagens udfald skal NCC Property Development A/S i sagsomkostninger for begge retter i alt betale 452.825 kr. til A og B, C og D samt E. Beløbet dækker udgifter til advokatbistand inkl. moms 300.000 kr., retsafgift for begge retter 58.200 kr. samt syn og skøn 94.625 kr. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb, herunder at der er foretaget syn og skøn, og at appellanterne har været repræsenteret af samme advokat.

THI KENDES FOR RET

NCC Property Development A/S skal til A og B betale 500.000 kr. med tillæg af procesrente af 400.000 kr. fra den 8. april 2015 og af 100.000 kr. fra den 12. januar 2016, til betaling sker.

NCC Property Development A/S skal til C og D betale 400.000 kr. med tillæg af procesrente fra den 8. april 2015, til betaling sker.

NCC Property Development A/S skal til E betale 300.000 kr. med tillæg af procesrente fra den 8. april 2015, til betaling sker.

I sagsomkostninger for begge retter skal NCC Property Development A/S betale i alt 452.825 kr. til A og B, C og D samt E.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.