

Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

Det nye drømmetag blev en økonomisk bet for husejerpar

I en nylig dom afsagt af Vestre Landsret er endnu et husejerpar blevet dømt til at ændre deres sortglaserede tegltag, således at taget ikke forårsager genskinsgener hos naboen

Af Poul Breum Petersen, advokat Elvang & Partnere, pbp@elvang.dk og Laura Munck

Husejerne havde i år 2005 renoveret deres hus beliggende i Lystrup lidt uden for Århus, og i den forbindelse valgte de at få lagt sortglaserede teglsten på huset. Syv år senere udtog naboen stævning mod husejerne med påstand om, at taget skulle ændres, således at det ikke gav generende genskin. Naboen forklarede under retssagen, at genskinnet var ubehageligt og meget generende. Hun beskrev det som at kigge ind i en projektør og oplyste, at det på terrassen ind imellem var så voldsomt, at det gav hovedpine. Også inde i huset generede genskinnet så meget, at hun måtte trække gardinerne for. En ejendomsmægler havde som skønsmand i sagen vurderet, at genskinnet medførte en værdiforringelse på kr. 150.000 for hendes ejendom.

I sagen blev der af en ingeniør afgivet en skønserklæring på baggrund af besigtigelse og målinger foretaget på naboens ejendom. Skønsmanden konkluderede, at det sortglaserede tegltag forårsagede genskinsgener både i haven, på terrassen og inde i huset på naboejendommen. Genskinnets styrke og karakter varierede efter placering, årstid og tidspunkt på dagen, men kunne i perioder beskrives som "absolut blænding". Brugen af de sortglaserede teglsten var hverken i



strid med bygningsreglementet, lokalplaner eller servitutter. Nogle kommuner har fastsat øvre grænser for glanstal på tagbelægninger, men dette var ikke tilfældet for Århus Kommune. Spørgsmålet skulle derfor afgøres efter naboretlige grundsætninger, og det afgørende for udfaldet var derfor, om genskinnet fra taget udgjorde en overskridelse af den såkaldte naboretlige tålegrænse.

Husejerne blev ved byretten i Århus dømt til at ændre tagbelægningen med en frist på tre måneder. Byretten lagde ved afgørelsen særlig vægt på ingeniørens skønserklæring og forklaring, hvorefter der om sommeren er absolut blænding på terrassen, i haven, stuen og et værelse i en periode på cirka to timer sidst på eftermiddagen. Ingeniøren havde forklaret, at absolut blænding er stærkt generende og kan sammenlignes med at have en lampe lige i hovedet. Landsretten stadfæstede byrettens dom. Husejerne blev endvidere dømt til at betale sagsomkostninger for byretten og landsretten med i alt ca. 115.000 kr.

Samme problemstilling var allerede tidligere blevet behandlet i en dom afsagt den 1. november 2010 af retten i Århus. Her lagde retten til grund, at tagstenene medførte et ganske betydeligt genskin, der gav væsentlige gener for de sagsøgende naboer, og at generne indebar væsentlige begrænsninger i brugen af deres ejendom. En ejendomsmægler havde som skønsmand

»Begrebet "naboretlig tålegrænse" er ikke fast defineret, og der vil således være tale om konkrete vurderinger og afgørelser i hvert enkelt tilfælde«

vurderet, at genskinnet medførte en værdiforringelse på 100.000 kr. for ejendommen. I sagen var foreslået en række alternative løsningsmuligheder, herunder en højere hæk, et plankeværk eller en pergola hos den generede nabo. Retten fandt imidlertid, at ingen af disse forslag kunne anses for rimelige, og ejerne af huset med de glaserede teglsten blev derfor dømt til at bringe generne til ophør ved at fjerne tagstenene på den del af taget, der vendte mod naboen.

Kommentar: Der foreligger herefter domstolsafgørelser i mindst to sager, hvor husejere er blevet dømt til at fjerne eller ændre et reflekterende tag. Det er usikkert i hvilket omfang, der nu vil blive rejst krav mod andre husejere med en tagbelægning, der giver genskin hos naboen. Begrebet "naboretlig tålegrænse" er ikke fast defineret, og der vil således være tale om konkrete vurderinger og afgørelser i hvert enkelt tilfælde. Karakteren af genskinnet og generne kan variere meget og afhænge af konkrete forhold, herunder ejendommenes placering i forhold til hinanden, niveauforskelle, taghældning mv.

Anke af sagen til Højesteret kræver en særlig tilladelse fra Procesbevillingsnævnet. En sådan tilladelse har husejerne netop fået den 30. december 2016, hvorfor Højesteret nu skal afgøre sagen endeligt.