



AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Aalborg Universitet

Nabohensyn og naboret i lokalplanlægningen

Christensen, Finn Kjær; Sørensen, Michael Tophøj

Published in:
Kart og Plan

DOI (link to publication from Publisher):
[10.18261/kp.116.4.2](https://doi.org/10.18261/kp.116.4.2)

Creative Commons License
CC BY 4.0

Publication date:
2023

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):
Christensen, F. K., & Sørensen, M. T. (2023). Nabohensyn og naboret i lokalplanlægningen. *Kart og Plan*, 116(83), 263-274. <https://doi.org/10.18261/kp.116.4.2>

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Nabohensyn og naboret i lokalplanlægningen

Neighbor consideration and neighboring liability in detailed land use planning

Finn Kjær Christensen og Michael Tophøj Sørensen

Lektor, Ph.d., Institut for Bæredygtighed og Planlægning ved Aalborg Universitet
kjaer@plan.aau.dk

Lektor, Ph.d., Institut for Bæredygtighed og Planlægning ved Aalborg Universitet
tophoej@plan.aau.dk

Sammendrag

I og omkring alle lokalplanområder er der naboer, men hvor meget skal der tages hensyn til dem i udarbejdelsen af lokalplanens bestemmelser? Der ses her nærmere på den potentielle sammenhæng mellem lokalplanen og naboretten. Der ses gennem retspraksis og klagenævnspraksis både på, hvordan naboretten påvirker lokalplanen, og hvordan lokalplanen påvirker naboretten. Det konkluderes, at kommunen ikke er bundet af naboret og nabohensyn i planlægningen, samt at planlægning på visse punkter har betydning for naborettens tålegrænse.

Nøkkelord

naboret, lokalplan, planlov, fysisk planlægning

Abstract

Areas with detailed land use plans have neighbors, but how much should neighbors be considered in the preparation of detailed land use plans provisions? Here, the potential connection between the detailed land use plan and neighboring liability is analyzed based on case law. It is analyzed how both the neighboring liability affects detailed land use planning and how detailed land use planning affects neighboring liability. It is concluded that the municipality is not bound by neighboring liability and consideration for neighbors in planning, and that planning to some degree has significance for the tolerance limit of neighboring liability.

Keywords

neighboring liability, detailed land use plan, planning law, planning

Indledning

Den detaljerede fysiske planlægning i Danmark, ”lokalplanlægningen”, påvirker udnyttelsesmulighederne i området, der planlægges (Christensen & Aunsborg, 2013), ligesom den har en potentiel økonomisk betydning for lokalplanområdet (Christensen, 2014, s. 118-119 & Mølbeck et al., 2019, s. 159-167). Kommunen kan med andre ord give byggemuligheder gennem lokalplanlægningen. Samtidig betragtes lokalplanlægning generelt som erstatningsfri regulering, se fx (Mølbeck et al., 2019, s. 37). Det er dog ikke helt uden undtagelser, og Jensen (2012) har kortlagt undtagelserne, herunder også kort om naboretlig erstatning.

I overensstemmelse med Jensens (2012) kortlægning peger dansk retspraksis klart på, at de udnyttelsesmuligheder, som skabes i lokalplaner, kan antage et omfang, hvor de påvirker naboerne i en så negativ grad, at de er berettigede til erstatning på såkaldt naboretligt grundlag, se fx MAD.2010.968 V (Ikast) og U.2019.1422 (Gladsaxe Company House). Hvornår dette sker, er analyseret nærmere i (Christensen & Sørensen, 2022). Men må udnyttelsesmulighederne i en lokalplan være så vidtgående, at de overskrider den naboretlige tålegrænse? Det undersøges nærmere i denne artikel for at skabe klarhed for kommunen og dens planlæggere over, om de gør noget forkert ved at udarbejde en lokalplan, der medfører naboretlige gener.

Det afgørende for erstatning på naboretligt grundlag er, om ”tålegrænsen” er overskredet, dvs. om generne er af et omfang, der ligger ud over, hvad man skal tåle som nabo. Naboretten generelt og ”tålegrænsen” i særdeleshed udfoldes nærmere nedenfor. Et af momenterne i vurderingen af tålegrænsen er offentligretlig regulering. Dette efterlader yderligere et spørgsmål til nærmere analyse, nemlig om lokalplanen – der jo er offentligretlig regulering – påvirker tålegrænsen, og i givet fald i hvilket omfang? Eller med andre ord om den lokalplan, som kommunen vedtager, flytter tålegrænsen – altså om kommunen aktivt kan flytte tålegrænsen?

Det centrale, som analyseres i denne artikel, er med andre ord, hvordan naboretten og lokalplanen hænger sammen og påvirker hinanden. Dels analyseres, om en lokalplan må give mulighed for byggeri mv., der ligger ud over den naboretlige tålegrænse. Dels analyseres den modsatte påvirkning, hvordan lokalplanen påvirker naboretten, eller mere konkret, hvordan lokalplanen påvirker tålegrænsen. Indledningsvist følger et mere generelt afsnit om naboret, som er udgangspunkt for de efterfølgende analyser.

Naboret generelt

De fleste ejendomme grænser op til en anden ejendom med en nabo, og naboretten er et sæt domstolsskabte regler, der forholder sig til netop det, at der er naboer. De naboretlige regler balancerer den frie råden på en ejendom mod hensynet til naboejendommen på den anden side af skellet. Der skal være plads til egen råden og samtidig tages hensyn til naboen, og grænsen mellem de to sættes ved ”den naboretlige

tålegrænse”. Overskrides den naboretlige tålegrænse, går genen ud over, hvad naboen skal tåle (Mølbeck et al., 2019, s. 237 og Pagh & Haugsted, 2022, s. 260 og s. 264-265). Nabobegrebet er her bredere end bare tilgrænsende ejendomme og omfatter både ejere og lejere (U.1999.353H (Harlevholm-sagen); Mølbeck et al., 2019, s. 237 og Pagh & Haugsted, 2022, s. 260 og 263). Naboretten fanger en bred vifte af gener, og nogle af de typiske gener er støj, røg, lugt, støv, skygge, tab af udsigt, indblik og dominans (Mølbeck et al., 2019, s. 245-278 og Pagh & Haugsted, 2022, s. 263-264 og 273-278).

Overskrides tålegrænsen, har naboen krav på at få genen bragt under tålegrænsen, og hvis det ikke er muligt, har naboen ret til erstatning (Pagh & Haugsted, 2022, s. 281-282, Mølbeck et al., 2019, s. 238 og Mørup, 2015). Når byggeri er etableret i overensstemmelse med planlægningen, er der praksis for, at der vil blive givet erstatning, og byggeriet bliver stående (Mølbeck et al., 2019, s. 238 og Pagh & Haugsted, 2022, s. 281-282). Ifølge Pagh & Haugsted (2022, s. 282) skyldes det, at byggeriet er etableret på baggrund af (bygge)tilladelse og i overensstemmelse med offentligretlig regulering – dvs. der er ret til at bygge – og denne ret kan normalt ikke anfægtes ved et søgsmål mod bygherren.

På linje med at naboen ”kun” kan kræve genen bragt under tålegrænsen, får man som udgangspunkt også kun erstatning for den del af genen, der ligger ud over tålegrænsen (Mørup, 2015). Der er undtagelser fra dette, fx ved højspændingsledninger, og der er også lovbestemte undtagelser i VE-loven (Lov om fremme af vedvarende energi) (Mølbeck et al., 2019, s. 273-278 (særligt s. 274)). Der synes også på området med lovligt byggeri på baggrund af lokalplaner at tegne sig et billede i retning af erstatning for hele nedgangen i handelsværdi (Christensen & Sørensen, 2022).

Den naboretlige tålegrænse

Tålegrænsen har udviklet sig hen over årene, men har siden 2009 været centreret omkring en formulering i højesteretsdommen U.2009.2680H om udskiftning af 27 vindmøller, der var 50 m høje, med 10 nye vindmøller, der var 100 m høje. Højesterets generelle formulering i U.2009.2680H af den naboretlige tålegrænse er: »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 den offentligretlige regulering af den ulempeforvoldende virksomhed.« (U.2009.2680H, s. 2687). Det vil sige, at elementerne i tålegrænsen er:

- *ulempen* (dens karakter, væsentlighed og påregnelighed),
- *ejendommen* (dens karakter og beliggenhed),
- *området* (dets karakter) og
- *den offentligretlige regulering* af det, der er årsag til ulempen.

Ud over at bidrage med en generel formulering af tålegrænsen var det nye i dommen, at offentligtregulering blev tilføjet som parameter i den generelle formulering af tålegrænsen. Dette hænger sammen med, at sagen handlede om støj og skygge-virkning, som for vindmøller netop var reguleret nærmere med præcise minimum-skrav (U.2009.2680H). Det skal dog tilføjes, at offentligtregulering også tidligere har indgået i vurdering af, hvorvidt tålegrænsen er overskredet, se fx U.2001.929, om 4 vindmøller i opsat i overensstemmelse med lokalplan og øvrige krav ved Trehøje, samt MAD.1997.297, om etablering af en Falck-station i Hvidovre.

Må en lokalplans byggemuligheder være i konflikt med naboretten?

Bag spørgsmålet om, hvorvidt en lokalplans udnyttelsesmuligheder må være i konflikt med naboretten, ligger et andet spørgsmål: Er en lokalplan overhovedet er lovlig, hvis dens udnyttelsesmuligheder er i konflikt med naboretten? En lovlig lokalplan er i denne sammenhæng en plan, der for det første er udarbejdet i overensstemmelse med procedurereglerne i planlovens § 24-27. For det andet skal planen indholdsmæssigt være planmæssigt begrundet, og bestemmelserne skal have hjemmel i planlovens lokalplankatalog (planlovens § 15 stk. 2). Spørgsmålet er, om planen derudover også indholdsmæssigt skal holde sig under den naboretlige tålegrænse.

Mørup (2015) har i U.2015B.439, ”Om naborettens samspil med den offentlige ret”, med replik fra Pagh (2016) i U.2016B.145 og præciserende bemærkninger fra Mørup (2016) i U.2016B.210 behandlet flere aspekter af sammenhængen mellem offentlig regulering og naboret. Mørup (2016) anfører, at hans synspunkt er, at en myndighed skal inddrage hensynet til naboerne, når der træffes en skønsmæssig afgørelse, der kan medføre gener for naboerne. Der henvises i den forbindelse til, at bl.a. planloven og byggeloven har processuelle regler om inddragelse af naboer forud for afgørelsen. Han præciserer også, at der ikke hermed menes, at naboretten generelt skal inddrages. Han tilføjer yderligere, at det er mere usikkert, om en myndighed skal påse, at tilladelser mv. ikke giver mulighed for noget, der medfører naboretlige gener ud over tålegrænsen. Mørup (2015) fremhæver, at det i planlægningen (herunder lokalplanlægningen) vil være problematisk, hvis naboretten afgrænser planernes mulige indhold. Han bemærker da også, at denne vinkel ikke er analyseret til bunds i artiklen. Pagh (2016) har en mere definitiv udlægning, hvor han siger, at den naboretlige tålegrænse ikke er et ”afskærende objektivt kriterium” for myndigheders skønsmæssige afgørelser. Han er dog enig med Søren H. Mørup i, at myndigheden skal inddrage nabohensyn i skønsmæssige afgørelser, og henviser i den forbindelse til parthøringsreglerne i forvaltningsloven.

Søren H. Mørup og Peter Pagh synes da også begge at lande på en konklusion om, at nabohensyn i hvert fald skal inddrages på den måde, at naboerne skal inddrages/høres forud for en afgørelse, når de bliver påvirket. Søren H. Mørup peger på særlov-

givningens¹ særlige regler (fx planlovens høringsregler), mens Peter Pagh peger på, at naboerne i denne sammenhæng ofte vil være part, fordi de har en væsentlig og individuel interesse² og dermed er omfattet af forvaltningslovens høringsregel (de almene regler). Realiteten er nok, at begge argumenter er relevante, da forvaltningslovens og særlovenes høringsregler gælder parallelt og supplerer hinanden.

Det indholdsmæssige element – og det her mest interessante – er, hvorvidt der i udformningen af lokalplaners bestemmelser skal tages hensyn til naboen og hensyn til potentielle naboretlige gener for naboen. Peter Pagh mener ikke, der *skal* tages hensyn (jf. den naboretlige tålegrænse ikke er et ”afskærende objektivt kriterium” for myndigheders skønsmæssige afgørelser), men både Søren H. Mørup og Peter Pagh peger efter indgående analyse af dommen U.1986.143 (Holte Midtpunkt) på, at den er tvetydig på dette punkt.

U.1986.143 (Holte Midtpunkt) omhandler et centerbyggeri, Holte Midtpunkt, der er opført i to etager. Etape 2 blev ændret i forhold til den oprindelige plan, og sagen angår etape 1's (i sagen én lejligheds ulemper) naboretlige gener som følge af opførelsen af etape 2. Sagen endte i Højesteret med, at sagsøgeren (den ene lejlighed i etape 1) fik erstatning.

Etape 1 er opført i 3 etager med fladt tag, der anvendes som tagterrasse. Etape 2 var tænkt udformet på tilsvarende vis. Etape 2 bestod af to bygninger: en (blok B) i forlængelse af etape 1 og en anden bygning (Blok A) over for blok B. Sagen handler om blok A's placering og størrelse i forhold til etape 1. Blok A skulle have været i 3 etager med fladt tag og have ligget 20 m væk fra etape 1. Blok A blev i 3 etager plus udnyttet tagetage og placeret kun 8 m væk fra etape 1. Hertil kommer, at blok A's længde gjorde, at den ville fortsætte 2 m ud foran etape 1. Den etablerede bygning fortsætter 1,65 m ud foran etape 1.

Etape 2's bygninger blev muliggjort ved dispensation fra planen, hvor i hvert fald dispensation fra højden ikke var lovlig. Sagen indeholder flere interessante problemstillinger i den forbindelse, men disse berøres ikke nærmere her. Etape 2 søgtes efterfølgende lovliggjort med en ny lokalplan. Landsretten udtalte – og tilkendte sagsøger erstatning på det grundlag – at kommunen havde pådraget sig erstatningspligt ved at meddele ulovlig dispensation, der medførte naboretlige gener ud over tålegrænsen. Højesteret stadfæstede landsrettens afgørelse begrundet i naboretten.

Landsretten var inde på, hvorvidt kommunen skal inddrage nabohensyn i planlægningen. Landsretten udtalte: »Der findes ved de tilladte betydelige afvigelser fra højdebestemmelserne at være sket en klar tilsidesættelse af de hensyn til naboerne, som byplanen – i overensstemmelse med den almindelige målsætning for byplaner – har skullet varetage bl.a. gennem planens meget detaljerede fastlæggelse af etagehøjde og bygningsprofiler« (U.1986.143, s. 164). Højesteret udtalte derimod: »Kommunalbestyrelsen har

1. I dansk forvaltningsret skelnes mellem ”almindelig forvaltningsret” med de regler, der altid gælder om fx høring og habilitet, og ”særlovgivning”, som har de for det specifikke område specielle hørings- og procedureregler.

2. Partsbegrebet i forvaltningsretten, se bl.a. Revsbech et al., 2014, s. 187.

allerede efter naboretlige regler i forhold til appellanterne været ubeføjet til at tillade den nævnte forskydning så nær appellanternes lejlighed, men uanset om kommunalbestyrelsen i øvrigt har været berettiget til at fravige byplanens bestemmelser...« (U.1986.143, s. 167). Højesteret tog ikke stilling til planen eller dispensationens lovlighed, da der ”allerede” efter de naboretlige regler var grundlag for stadfæstelse, jf. (Munch, 1986). Selvom landsretten talte om højde og Højesteret om forskydning, synes der at være enighed om, at der i planlægningen skal inddrages nabohensyn, eller at naboretten kan gøre kommunen ubeføjet til at tillade bebyggelse. Det kan unægtelig efterlade det indtryk, at naboretlige hensyn skal inddrages og skal påvirke lokalplanernes indhold.

Anker (2013, s. 342) antyder også, at U.1986.143 kan læses sådan, og skriver i samme forbindelse, at det er uklart, om naboretten indebærer en begrænsning for kommunens valg i lokalplaner. Helle Tegner Anker mener ikke, at naboretten begrænser det mulige indhold, men at naboretten derimod giver mulighed for, at naboerne efterfølgende kan rejse et erstatningsspørgsmål (Anker, 2013, s. 342). Bag dette ligger synspunktet, at der bør skelnes mellem naboretsspørgsmål over for bygherren og erstatningsspørgsmål over for kommunen som følge af ulovlige planlægning, hvor sidstnævnte følger den almindelige erstatningsret i stedet for naboretten (Anker, 2013, s. 341). Heri ligger også, at naboretsspørgsmålet og planens lovlighed ikke hænger sammen. Der er en enkelt planklagenævnsafgørelse, der behandler spørgsmålet – afgørelsen PKN-18/06392 (15. juli 2019). Her klagede en grundejerforening uden for et lokalplanområde i 2017 over vedtagelsen af en lokalplan for en eventhal. Lokalplanområdet var tidligere omfattet af en erhvervslokalplan, der opdelt området i zoner med mulighed for forskelligt erhverv i forskellige miljøklasser. Lokalplanområdet lå i en zone, der var begrænset til miljøklasse 1-3 (på en skala fra 1 til 7, hvor 7 er mest geneskabende). Et af klagepunkterne var, at den nye lokalplan ”ikke imødekommer tilstrækkelige naboretlige hensyn”. Planklagenævnet indleder deres afgørelse med at fastslå, at de kan tage stilling til retlige spørgsmål, men ikke uenigheder om planens indhold eller dens hensigtsmæssighed. Dernæst udtaler de, at spørgsmål om nabohensyn angår planens hensigtsmæssighed, og at Planklagenævnet derfor ikke har kompetence til at tage stilling.

Samme linje ses i spørgsmålet om byggeriers overensstemmelse med eksisterende lokalplaner og dispensation fra lokalplaner. I Planklagenævnets afgørelser PKN-21/02018 (19. november 2021) og PKN-22/11446 (29. november 2022) angår en del af klagerne de naboretlige gener som følge af byggeri. PKN-21/02018 omhandler byggeri af et større hus end tidligere, men i overensstemmelse med planen. I PKN-22/11446 krævede byggeriet dispensation ift. udnyttelsesgraden, mens kviste og tagetage var i overensstemmelse med planen. I begge sager udtalte Planklagenævnet, at overholdelse af den naboretlige tålegrænse ikke er et retligt spørgsmål ift. planloven, men et privatretligt spørgsmål, der må søges løst ved domstolene. Også her vurderede nævnet, at de ikke havde kompetence til at behandle spørgsmålet.

Klagenævnspraksis synes også at pege i retning af Peter Pagh og Helle Tegner Ankers udlægning: at naboretten ikke begrænser bestemte planlægningsmæssige

valg i lokalplaner. Der er ikke fundet nyere domme, der direkte behandler problemstillingen.

Kiggelse der tilbage i tid, er der indikationer på, at denne opfattelse ikke er ny. Allerede i *U.1995.466 H (Thisted)* om naboretlige gener på baggrund af placering af et rensningsanlæg på et opfyldt areal ved siden af en attraktiv boligvej (se mere nedenfor), gjorde Ministeriet for Offentlige Arbejder (som det hed på det tidspunkt) i sagsforløbet kommunen opmærksom på, at den offentligretlige godkendelse ikke fritog for civilretligt ansvar. Heri lå også en opfattelse fra daværende ministeriums side, at tilpasning i forhold til naboretten ikke var et krav.

Det forhold, at naboretten ikke begrænser bestemte planlægningsmæssige valg i lokalplaner, udelukker dog ikke, at kommunen både kan og bør inddrage nabohensyn i lokalplanlægningen. Hensyn til naboen er ifølge Anker (2013, s. 342) et muligt, sagligt og relevant planlægningsmæssigt hensyn at inddrage, men altså ikke et afskærende kriterium. En del domme og afgørelse indikerer indirekte, at det må være sådan, og i hvert fald Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse NMK-33-03820 (16. august 2017) peger direkte på det. En kommune valgte her på baggrund af høringsvar fra naboerne og en samlet vurdering at undlade at vedtage et lokalplanforslag endeligt. Kommunen valgte at undlade at samle naboer og ejeren af lokalplanområdet med henblik på at finde et kompromis. Klagen gik for en stor dels vedkommende på dette. Nævnet udtalte, at kommunen var berettiget til at lægge vægt på nabohensynet, og at dette er et lovligt, planlægningsmæssigt relevant hensyn.

Konklusionen på baggrund af ovenstående er, at kommunen for det første skal inddrage naboerne i processen, når reglerne om høring tilsiger dette. Dernæst, at nabohensyn er et muligt, lovligt og planlægningsmæssigt relevant hensyn, når der laves planer, og når planer administreres. Men det er ikke sådan, at planen absolut skal holde sig inden for den naboretlige tålegrænse.

Flytter en lokalplan på den naboretlige tålegrænse?

Når nu anden offentligretlig regulering såsom fx afstandskrav og støjgrænser har indflydelse på, hvor tålegrænsen går, er det umiddelbart nærliggende at spørge, om lokalplaner også kan påvirke, hvor tålegrænsen går.

De domstolsskabte og uskrevne naboretlige regler kan, som også anført af Mørup (2015, s. 442), ændres ved lov, og det står dermed lovgiver frit at regulere de naboretlige regler ved lov. Det skal dog være inden for rammerne af grundlovens § 73. Sådanne lovbestemte regler, der supplerer de generelle naboretlige regler, ses i eksempelvis VE-loven, hvor tålegrænsen for gener fra bl.a. vindmøller er lovbestemt til et fald i ejendomsværdi for boligejendomme på 1 pct. Det må være sådan, som Søren H. Mørup skriver i forhold til lovgivers muligheder for at fastsætte andre grænser end den ulovbestemte generelle tålegrænse.

Men lokalplaner vedtages ikke på lovsniveau. De er derimod kommunalt udarbejdede planer med hjemmel i planloven og geografisk afgrænset til små områder.

Lokalplaner adskiller sig dermed markant fra lovgivning. Men påvirker lokalplaner alligevel den naboretlige tålegrænse?

Bebyggelse i overensstemmelse med planen

Der findes en række domme om naboret, hvor der bebygges i overensstemmelse med lokalplanen. Disse lokalplaners betydning for den naboretlige tålegrænse belyses nærmere i det følgende.

I *MAD.2010.968 V (Ikast)* søgte en nabo erstatning for skygge, indblik og dominansgener fra to boligbygninger i 8 etagers højde (26 m) placeret på en grund, der tidligere var anvendt til elværk (13 m højt). Sagsøgeren var ejer af den tilgrænsende ejendom bestående af en halvandetplansbolig på en vej med lignende ejendomme. Den sagsøgende nabo fik erstatning. Landsretten lagde i sin vurdering af, om tålegrænsen var overskredet, vægt på de fysiske forhold før og nu. Den mulighedsskabende lokalplan syntes ikke at have betydning.

U.2019.1422 (Gladsaxe Company House) omhandlede en 9 etager høj kontorbygning placeret på en grund, der tidligere blev anvendt som tobaksfabrik (2 etager), ved siden af en boligvej. Bygningen var placeret 23 m fra nærmeste boligejendom. Landsretten vurderede, at tålegrænsen var overskredet for de tre sagsøgende ejendomme, hvad angår indblik-, skygge- og dominansgener. I sagen udtrykte landsretten, at der ved vurdering af tålegrænsen »tillige tages hensyn til *lokalplaner* og den offentligretlige regulering, herunder bl.a. krav om minimumsafstand til naboer og hensyntagen til skyggevirksomhed« (U.2019.1422, s. 1433) (egen markering). Både eksisterende planlægning og den nye mulighedsskabende lokalplan blev inddraget. Ud fra lokalplanlægningen sammenholdt med områdets karakter var byggeriet ikke påregneligt, men anvendelsen som ”erhverv” var påregnelig. Dommen kan ud fra landsrettens formulering i begrundelsen læses sådan, at den mulighedsskabende lokalplan har betydning for tålegrænsen som offentligretlig regulering. Det er dog svært at pege på, hvilken betydning den konkret havde. En mulig forklaring på, at den ikke havde markant betydning i sagen, kan være, at lokalplanen giver mulighed for et antal etagemeter bebyggelse i et større byggefelt i 6-10 etager – med andre ord en ikke særlig specifik plan. Landsrettens begrundelse, for så vidt angår lokalplaners betydning for tålegrænsen, synes også at måtte forstås sådan, at den eksisterende planlægning, der gjaldt før den nye mulighedsskabende lokalplan, skal inddrages i vurderingen af områdets karakter.

U.1995.466 H (Thisted) omhandler placering af et større rensningsanlæg på et opfyldt havneareal ved siden af en attraktiv boligvej. Rensningsanlægget medførte, at boligerne i forskelligt omfang gik fra at have fuld udsigt over Limfjorden til kun at have fri udsigt mod syd og øst. Det opfyldte areal henlå som græsareal og med et mindre rensningsanlæg. Der blev tilkendt erstatning på naboretligt grundlag. Der er i sagen den nævneværdige detalje i forhold til lokalplanlægning, at der i dette område var en tidligere lokalplan, der også tillod (et mindre) rensningsanlæg, og Højesteret

udtalte, at der ud fra denne kunne forudses udvidelse, men ikke i det omfang, den nye plan tillod. Den eksisterende lokalplan synes dermed at have påvirket, hvad der konkret måtte tåles. Den nye, mulighedsskabende lokalplan synes ikke at have haft samme betydning, men her bør det også tilføjes, at dommen er ældre end den nuværende formulering af tålegrænsen fra 2009, jf. ovenfor, hvor offentligretlig regulering kom tydeligt ind.

Tidsperspektivet

Hverken U.2019.1422 (Gladsaxe Company House), MAD.2010.968 V (Ikast) eller U.1995.466 H (Thisted), har en lang planproces forud for den byggemulighedsskabende planlægning. Men det kunne overvejes, om ”langsom” planlægning – altså velovervejet planlægning hen over en årrække, der starter med helhedsplanlægning og kommuneplanlægning og fortsætter til lokalplanlægning – måske kan nedtone uforudsigeligheden. Ikke kun på grund af tidsperspektivet, men også fordi der gennemføres planlægning i flere tempi, som gradvis signalerer og ”modner”, hvad der kan forventes i området. Og måske særligt hvis niveauet for inddragelse af naboer mv. er høj. Det vil jf. landsrettens udtalelse om den eksisterende planlægning i U.2019.1422 (Gladsaxe Company House) dog næppe helt udelukke naboretlig erstatning generelt.

Set i sammenhæng kan U.1995.466 H (Thisted) og U.2019.1422 (Gladsaxe Company House) pege i retning af, at lokalplaner *over tid* får betydning for områdets beskaffenhed og dermed i sidste ende tålegrænsen. Anskues dommene kronologisk, synes U.2019.1422 (Gladsaxe Company House) at kunne antyde et skifte, hvor den mulighedsskabende lokalplan indgår som et offentligretligt element ligesom støjgrænser og lignende, der skal tages hensyn til. Efterfølgende retspraksis må vise, om det er tilfældet.

Lokalplanens detaljeringsgrad

Set på tværs af dommene kan man overveje, om lokalplanens detaljeringsgrad har haft betydning. I U.1986.143 (Holte Midtpunkt) er byggeriets placering og omfang ret præcist bestemt. I MAD.2010.968 V (Ikast) er lokalplanen meget konkret med angivelse af byggefeltet på størrelse med bygningerne og angivelse af bebyggelsens omfang, jf. Lokalplan nr. 145. I U.2019.1422 (Gladsaxe Company House) er lokalplanen mere åben med hensyn til bygningernes omfang og placering jf. Lokalplan nr. 221 – House of Prince. Der synes ikke i dommene at være et mønster, der indikerer, at detaljerede lokalplaner påvirker tålegrænsen anderledes end den mere åbne lokalplan.

Bebyggelse der går udover lokalplanen

Når et opført byggeri går ud over lokalplanens muligheder, enten med eller uden dispensation, synes den mulighedsskabende lokalplan at indgå direkte i vurderingen af

tålegrænsen. Fælles for U.1986.143 (Holte Midtpunkt, se ovenfor) og U.2010.2311Ø (Fredensborg – Blok 5, se nedenfor) er, at det nye byggeri går ud over den vedtagne plan, og divergensen gør byggeriet mere ulempefyldende, end det ellers ville have været, hvis man havde holdt sig til lokalplanens muligheder.

U.2010.2311Ø (Fredensborg – Blok 5) omhandler fire rækkehuse (blok 5) og de naboretlige gener, rækkehusene påførte de tilgrænsende boliger. Blok 5 skulle have ligget 16-17 m fra skellet mod de tilgrænsende dobbelthuse, men blev flyttet til 8 m fra skellet, og rækkehusene blev også forøget i størrelse. Grundet højdeforskel blev der også etableret en støttemur ca. 3 m fra skel, der på nabosiden var synlig (over terræn) i mere end 2 m's højde. Kommunen gav tilladelse uden dispensation fra lokalplanen. Landsretten vurderede, at byggeriet overskred lokalplanens muligheder, og at byggetilladelsen derfor var ulovlig.

Kommunen valgte retlig lovliggørelse gennem lokalplanlægning. I sagen udtalte kommunens politikere, at det var de forpligtiget til, da retlig lovliggørelse (og erstatning til naboer) ville være billigere end fysisk lovliggørelse (nedrivning). Landsretten tilsidesatte lokalplanlægningen som ulovlig, da den var økonomisk begrundet (og dermed ikke sagligt planlægningsmæssigt begrundet). Det er i sig selv en interessant problemstilling i sagen, der dog ikke forfølges videre her. Efter at have konkluderet, at lokalplan var ulovlig, foretog landsretten en afvejning af bygherrers og naboernes interesser samt værdispildsbetragtninger. Dette i kombination med det faktum, at kommunen ikke ved standsningspåbud havde søgt at minimere skaden, gjorde, at landsretten bestemte, at der skulle ske fysisk lovliggørelse. Blok 5 er i dag fjernet. Det økonomiske forhold mellem kommune og bygherrer fremgår ikke af sagen. Sagen ender med, at kommunen pålægges at give påbud om nedrivning.

I begge domme er udgangspunktet for vurderingen den vedtagne plan, der efterfølgende fraviges. Dermed bliver lokalplanen – og nærmere bestemt hvordan man kan forestille sig området udbygget i overensstemmelse med planen – i en eller anden udstrækning afgørende, når det vurderes, hvad der er påregneligt i området. Forskellen, der ses på i forhold til talegrænsen, er altså mellem plan og afvigelserne fra planen, mens det står hen i det uvisse, om byggeri i overensstemmelse med planerne også ville have ført til naboretlige gener ud over talegrænsen. I begge domme er divergensen mellem planen og det realiserede markant, og det upåregnelige herved har utvivlsomt gjort en ikke ubetydelig forskel, når det har skullet vurderes, om byggeriet har medført gener over talegrænsen.

Konklusion

I artiklen er der set nærmere på den potentielle sammenhæng mellem lokalplanen og naboretten. Der er både set på, hvordan naboretten påvirker lokalplanen, og hvordan lokalplanlægningen påvirker naboretten.

I forhold til naboretten (potentielle) påvirkning af lokalplanen er det interessante spørgsmål, om en lokalplans udnyttelsesmuligheder må være i konflikt med naboret-

ten. Det kan konkluderes, at der ikke som sådan er noget til hinder for, at en lokalplan giver mulighed for bebyggelse, der medfører, at tålegrænsen overskrides. Det er dermed ikke sådan, at planen absolut skal have et indhold, der holder sig inden for den naboretlige tålegrænse. Men det udelukker omvendt ikke, at *nabohensyn* som et lovligt og planlægningsmæssigt relevant hensyn inddrages i lokalplanlægningen. Lokalplaner og naboretten lever med andre ord ved siden af og med hinanden, og der er ikke garanti for overensstemmelse. Dvs. at en lovlig lokalplan med alle relevante hensyn inddraget ikke garanterer, at alle byggerier mv. i overensstemmelse med planen holder sig inden for den naboretlige tålegrænse.

For så vidt angår lokalplanens påvirkning på naboretten og især den naboretlige tålegrænse var spørgsmålet, om lokalplanen påvirker tålegrænsen. Her er svaret mere uklart, når det anskues rent empirisk. Omvendt kan det konkluderes, at planlægning (særligt lokalplanlægning) over tid ser ud til at påvirke, hvad der er påregneligt i et område, herunder områdets udvikling og dermed de gener, der må imødeses. En ny og mulighedsskabende lokalplan ser ikke ud til at påvirke tålegrænsen i samme grad, men den nyeste dom – U.2019.1422 (Gladsaxe Company House) – peger dog i retning af, at lokalplaner er offentligretlig regulering, der skal inddrages i vurderingen af, om tålegrænsen er overskredet. Efterfølgende retspraksis må vise, i hvilken udstrækning dette er tilfældet.

Referenceliste

Litteratur

- Anker, Helle Tegner med bistand fra Jens Flensborg, *Planloven med kommentarer*, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2013, ISBN 978-87-574-1855-2
- Christensen, Finn Kjær og Aunsborg, Christian, *Lokalplaners fordeling af byggemuligheder*, Tidsskrift for Miljø, nr. 12, s. 413-421, 2013.
- Christensen, Finn Kjær, *Understanding value changes in the urban development process and the impact of municipal planning*. Land Use Policy, 36, s. 113-121, 2014, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2013.07.005>.
- Christensen, Finn Kjær og Sørensen, Michael Tophøj, *Naboretligt erstatningsansvar ved lovlig lokalplanlægning* (MAD2022.104), Miljøretlige Afgørelser og Domme, 2022.
- Jensen, Orla Friis, *Planskader – om tabforvoldende lokalplanlægning* (U.2012.325B), Ugeskrift for Retsvæsen, s. 325-333, 2012.
- Munch, Mogens, *U.f.R. 1986 s. 143 – Højesterets dom af 27. januar 1986. Holte Midtpunkt« – Byplaner, bygningsreglement og almindelig naboret – Nedrivning eller erstatning?»* (U.1986.136B), Ugeskrift for Retsvæsen, s. 136-139, 1986.
- Mølbeck, Hanne, Flensborg, Jens. Og Mørup, Søren Højgaard., *Ekspropriation i praksis*, 2. udgave, Djøf Forlag, 2019, ISBN 978-87-574-3610-5.
- Mørup, Søren Højgaard, *Om naborettens samspil med den offentlige ret* (U.2015.439B), Ugeskrift for Retsvæsen, s. 439-449, 2015.
- Mørup, Søren Højgaard, *Nogle præciserende bemærkninger om naborettens samspil med offentlig ret* (U.2016.210B), Ugeskrift for Retsvæsen, s. 210-212, 2016.

Pagh, Peter, *Replik om naborettens samspil med offentlig ret* (U.2016.145B), Ugeskrift for Retsvæsen, s. 145-152, 2016.

Pagh, Peter. & Haugsted, Thomas, *Fast Ejendom – regulering og køb*, 4. udgave, Karnov Group, ISBN 978-87-619-4384-2, 2022.

Revsbech, Karsten, m.fl., *Forvaltningsret – Sagsbehandling*, 7. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, ISBN 978-87-574-2205-4, 2014.

Love

Planloven, LBK nr. 1157 af 01/07/2020 – Bekendtgørelse af lov om planlægning

VE-loven, LBK nr. 1791 af 02/09/2021 – Bekendtgørelse af lov om fremme af vedvarende energi

Domme og afgørelser

U.2019.1422

U.2010.2311Ø

U.2009.2680H

U.2005.2885H

U.2001.929

U.1999.353H

U.1995.466H

U.1986.143

MAD.2010.968V

MAD.1997.297

NMK-33-03820

PKN-18/06392

PKN-21/02018

PKN-22/11446

Planer

Lokalplan nr. 145 – For et bycenterområde ved Thorsgade i Ikast, Ikast Kommune, 2004

Lokalplan nr. 1-28 – For Thisted Renseanlæg, Thisted Kommune, 1985

Lokalplan nr. 221 – House of Prince, Gladsaxe Kommune, 2019