

De naboretlige erstatningsregler

**Man kan blive påført gener, hvis naboens aktivitet lugter eller støjer. Fx kan dette være tilfældet, hvis man er nabo til en industrivirksomhed eller et landbrug med husdyrhold. Butikker kan også blive påført omsætningstab i forbindelse med anlægsarbejder. Hvor går grænsen for, hvad man skal tåle, når man er nabo til en virksomhed eller et anlægsarbejde, før det udløser krav på erstatning?**

Ulemper i form af larm og støjgener og ændrede adgangsforhold. Visse ulemper må man tåle som nabo. Hvis tålegrænsen er overskredet, kan naboerne kræve erstatning.

I korthed går naboretten ud på, at ejeren af en fast ejendom kan reagere mod ulemper fra naboejendomme, som i væsentlig grad overstiger, hvad der er normalt efter områdets beskaffenhed. Det afgørende punkt for, om tålegrænsen er overskredet er, om ulemperne overstiger, hvad man med rimelighed må forvente det pågældende sted.

Der er naturligvis forskel på, om man bor i et fredeligt villaområde, er nabo til et erhvervsområde med industri og støj eller om man er nabo til et landbrug med husdyrbrug, hvor der kan være ulemper i form af lugt, støj og færdsel. Som nabo må man normalt tåle de gener, der er sædvanlige for området. Tålegrænsen er lavere, hvis man bor i et fredeligt villakvarter. Gener, der er sædvanlige for stedet, må tåles uden erstatning. De naboretlige erstatningsregler er domstolsskabte og der findes dermed ingen lovgivning, der giver vejledning om, hvornår tålegrænsen er overskredet. Om tålegrænsen er overskredet skal vurderes konkret og ud fra karakteren af ulemperne og stedet. Hvis ulemperne er varige og overskrider den naboretlige tålegrænse, vil domstolene kunne pålægge forulemperen at nedbringe ulempen til det acceptable. Alternativt kan domstolene tilkende naboen erstatning.

Et eksempel på, at stedet har betydning for tålegrænsen, er butikker, hvis beliggenhed er tæt på befærdede ind- og udfaldsveje. Her må butiksejeren være forberedt på muligheden for langvarige og omfattende anlægs- eller vejarbejder. Som udgangspunkt må butiksejeren tåle ulemperne ved vejarbejdet uden at være berettiget til erstatning. Generne kan dog have en karakter og et omfang, der går ud over den naboretlige tålegrænse. Er vej- eller anlægsarbejdet langvarigt og indgribende, og påfører det butiksejeren helt ekstraordinære ulemper, kan butiksejeren have ret til erstatning. Ekspropriationsmyndighederne har i sager om erstatning for omsætningsnedgang pga. vej- og anlægsarbejde i deres praksis lagt vægt på, om der har været den fornødne adgang til butikken fra offentlig vej og om arbejdet har medført helt ekstraordinære gener og ulemper, som går ud over, hvad en butiksejer med den omhandlede beliggenhed med rimelighed må tåle. Ofte vil det tale for overskridelse af tålegrænsen, hvis butiksejeren påføres driftsulemper eller hvis adgangsforholdene er vanskeliggjort.

Efter naboretlige grundsætninger er det fast antaget, at når man bor i et landligt område må tåle lugtgener fra landbrug med dyrehold og støj fra maskiner. Naboer til landbrugsvirksomheder må acceptere sådanne gener i højere grad, end tilfældet er i et villakvarter. Kun i ganske særlige situationer kan der blive tale om erstatning til naboer for gener forbundet med husdyrbrug. Hvor den naboretlige grænse nærmere går, er vanskeligt at sige. Efter retspraksis må grundejerne tåle hanegal fra et hønseri og lugtgener fra malkekvægsbesætninger, når man bor i et landbrugsområde. Der lægges dog vægt på, om en mere hensynsfuld adfærd kunne have undgået eller reduceret generne. Som bekendt går udviklingen mod større landbrug, mere intensiv drift og store dyrehold, hvilket medfører forøgede gener for omgivelserne. Hvis forøgelsen af generne skyldes den almindelige udvikling inden for landbrugserhvervet, må naboerne for så vidt tåle dette. Beskyttelsen mod ulemperne ved at være nabo til et landbrug med husdyrbrug værnes i høj grad ved overholdelsen af miljøbeskyttelseslovens regler og myndighedernes tilsyn med, at virksomheden overholder betingelserne for at drive husdyrbrug. Man kan dog ikke afvise, at naboretten i fremtiden kan udvikle sig i retning af, at ulemper ved at være nabo til et landbrug med en mere industrilignende husdyrproduktion kan overstige, hvad der kan forventes for et landområde. Og at naboer dermed kan være berettiget til erstatning efter naboretlige regler.

\*\*\*\*