

# Nabokonflikter

Advokatens hjørne er en fast spalte i medlemsmagasinet, der Skaun Advokatfirma svarer på spørsmål sendt inn av medlemmene. Det kan være praktiske spørsmål i anledning salg, kjøp og leie av bil, eller spørsmål innenfor andre juridiske fagområder, f.eks. arv, eiendom, mv. Ikke nøl med å sende oss ditt spørsmål. Spørsmål sendes til Norsk Bobilforening per e-post: [post@bobilforeningen.no](mailto:post@bobilforeningen.no).

Nå som våren omsider er kommet, er tiden endelig inne for å begynne å stelle i hage og uteområdene rundt huset. Dette innebærer dessverre ofte at sesongen for nabokonflikter også er i gang. Denne artikkelen går inn på noen ofte aktuelle regler for naboer.

## Nabolovens generelle tålerregel

En viktig grunn til at vi har en egen lov om nabor forhold («Lov om rettshøve mellom grannar»), er at den skal opprette tålegrensene mellom naboer.

Den generelle regelen fremgår av lovens § 2, som kort forklart går ut på at det er forbudt å ha, gjøre eller sette i gang noe som er urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for nabo eiendom. Bestemmelsen presiserer også at man innunder «ulempe» også sorterer det som må regnes som farlig.

«Skade» vil kunne være materielle ødeleggelse på din eiendom, eller personskaade som nabo er skyld i. Sprengningsarbeid som leder til sprekker i grunnmuren din, eller at nabo en unnlater å vedlikeholde en støttemur slik at masser raser ut, kan omfattes av loven.

«Ulempe» knytter seg til uønskede omstendigheter, for eksempel støy og vond lukt, men kan også være knyttet til estetiske forhold. For eksempel dersom nabo en setter opp et skjemmende byggverk, eller lar gamle utrangerte biler stå ute i solen og ruste midt i et villastrøk.

Det er imidlertid ikke nok at noe er til skade eller ulempe, dette må også være enten «urimelig» eller «unødvendig» (i loven kalt «uturvande»). Det må derfor gjøres en konkret vurdering for hva som kan anses for å overstige tålegrensen. I denne vurderingen skal en også ta hensyn til hva som er faktisk og økonomisk mulig å gjøre for å minske skaden eller ulempen.

En hundegård kan nok for eksempel kanskje plasseres et

annet sted på naboens eiendom enn helt inntil ditt soveromsvindu.

Skade eller ulempe vil ofte anses som «unødvendig» dersom nabo en påfører deg dette uten noe tilsynelatende fornuftig formål – og spesielt hvis nabo en gjør det bare i ren sjikanehensikt.

Når en skal vurdere om en skade eller ulempe er å anse som «urimelig», må en i tillegg ta i betraktning hva som er vanlig og påregnelig på stedet.

Flytter en til en leilighet midt i sentrum, rett over byens utesteder og restauranter, så vil det være påregnelig at det blir en del støy fra gatelivet nedenfor på kvelden.

Motsatt vil det kunne være annerledes dersom den nye nabo en i det stille villastrøket hvor du har bodd i mange år, straks begynner å leie ut garasjen fast til det lokale rockebandet.

Hvis en bor landlig til, så må en stort sett tåle at det kan være noe lukt fra fjøset på nabogården. Derimot hvis nabo en i rekkehuset setter opp et hønhus i bakhagen, så vil dette kunne være å anse som en «urimelig» ulempe for deg.

Hva som er vanlig vil også endre seg med tiden. I dag er det for eksempel tvilsomt at en vil få medhold i at naboens solcellepanel på taket er så skjemmende at det må fjernes, men det kan være at det stiller seg annerledes for en solcellefarm i hagen. En skal ikke mange år tilbake før både parabolantennene og varmepumper var gjenstand for slike spørsmål.

For at en skade eller ulempe skal være nabostridig, må den altså være både upåregnelig og usedvanlig. Som det fremgår av det ovennevnte er dette en terskel som endrer seg med både tid og sted, og den må vurderes konkret i det enkelte tilfelle.

Dersom tålegrensen er overskredet, så vil en alt ettersom hva det gjelder kunne kreve stansing, retting, endring og i noen tilfeller erstatning for økonomisk tap.

## Trær til besvær

Trær og hekk er kilde til mange nabokonflikter, og naboloven har også egne bestemmelser om dette.

Som et utgangspunkt kan du i medhold av naboloven § 12, alltid be nabo en fjerne trær, grener og røtter som kommer over på din eiendom, så fremt du kan påvise at de er til ulempe for deg. I praksis kreves det ikke mye for at vilkåret om «ulempe» er oppfylt i disse tilfellene.

Hvis for eksempel grenen henger over pallekarmene i kjøkkenhagen din og til stadighet drysser barnåler ned i dem, så vil dette ofte kunne påberopes som en ulempe. Det forutsettes imidlertid at du varsler nabo en og setter en rimelig tidsfrist for at denne skal få mulighet til å kappe grenene selv.

I medhold av naboloven § 3, så har en også – under visse vilkår – mulighet til å få fjernet trær hos nabo en, hvis avstanden fra treet til ditt hus, hage eller tun er mindre enn 1/3-del av treet høyde. For eksempel vil et tolv meter høyt tre som står nærmere hagen din enn 4 meter være omfattet.

I tillegg til høyde- og avstandskravet, må imidlertid treet også være til skade eller særlig ulempe. Det kreves altså en del mer enn den ulempe som en kan påberope seg ved grener og trær som faktisk krysser inn over din eiendom. Barnåler i pallekarmen vil for eksempel ikke lenger være tilstrekkelig. Tap av sollys og utsikt er en ofte påberopt særlig ulempe. I praksis skal det nok også her en del til for at vilkåret kan anses oppfylt.

Selv om treet er nærmere enn avstandskravet og en kan påvise at treet er til skade eller særlig ulempe for deg, så er det nemlig slik at treet likevel kun kan kreves fjernet hvis det heller ikke har noen spesiell nytteverdi for eieren. Slik nytteverdi kan for eksempel være at det skjermer mot vind, at det har affeksjonsverdi, eller at det er et frukttre – for å nevne noen eksempler. Det er først hvis alle disse tre vilkårene er oppfylt samtidig at en kan fremsette et krav om å fjerne treet etter 1/3-regelen.

## Trær til vesentlig ulempe

Utover 1/3-regelen i naboloven § 3, kan trær på nabotomt noen ganger bli et tema etter den generelle bestemmelsen om tålegrensen i § 2, som denne artikkelen redegjorde for innledningsvis.

Dette kan for eksempel være aktuelt hvis et stort og ruvende tre på naboens tomt tar sollys eller utsikt fra din tomt, men er for langt unna grensen til å falle inn under 1/3-regelen. I disse tilfellene er en tilbake til den konkrete

vurderingen om treet utgjør en urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for din tomt.

I rettspraksis er terskelen for dette satt relativt høyt, men det er eksempler hvor trær har blitt felt fordi nabo eiendommen blir liggende i skygge nesten hele dagen; spesielt der tomt er liten. På den annen side kan eieren av treet vinne frem med å beholde det med de samme argumentene om nytteverdi som nevnt over også her.

Uansett konfliktnivå med nabo en, så skal en aldri sette i gang med tiltak på naboens eiendom med egne hender. Dette vil kunne være både straffbart og erstatningsbetingende.

Det aller beste er som regel å ha en god dialog med nabo en, og forsøke å finne løsninger sammen.



Advokatfullmektig  
Camilla Barth



Advokat/ partner  
Anders Stub Sørtorp

**Skaun**  
ADVOKATFIRMA

Spørsmål sendes til Norsk Bobilforening på mail til: [post@bobilforeningen.no](mailto:post@bobilforeningen.no)  
Har du spørsmål som trenger rask avklaring eller du er i en rettslig tvist kan du ta kontakt direkte med Skaun Advokatfirma til tlf.: 920 32 414 eller mail: [post@skaunadvokat.no](mailto:post@skaunadvokat.no)