

Retten i Herning



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 2. april 2012 i sag nr. BS 6-242/2011

Rigmor Nielsen
Østermarksvej 8
6880 Tarm
og
Erik Nielsen
Østermarksvej 8
6880 Tarm
mod
Bindesbøl Vind ApS
Kirkestrædet 4
6893 Hemmet

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag er anlagt den 24. februar 2011.

Bindesbøl Vind ApS, har lovligt opstillet 8 vindmøller i nærheden af Rigmor Nielsen og Erik Nielsens ejendom beliggende Østermarksvej 8, 6880 Tarm.

Sagen drejer sig om, hvorvidt Rigmor og Erik Nielsen på grund af opstillingen af vindmøllerne kan kræve erstatning for værditab på ejendommen i medfør af lov om fremme af vedvarende energi udover det beløb, de forud for opstillingen af møllerne er tilkendt ved taksationsmyndighedens afgørelse, og om de kan kræve yderligere erstatning på naboretligt grundlag.

Sagsøgerne, Rigmor Nielsen og Erik Nielsen, har nedlagt påstand om, at sagsøgte, Bindesbøl Vind ApS, dømmes til at betale sagsøgerne 750.000 kr. med procesrente af 550.000 kr. fra den 19. januar 2011 og med procesrente af 200.000 kr. fra den 3. marts 2011.

Bindesbøl Vind ApS, har nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært mod betaling af et mindre beløb end det påstævnte.

Bindesbøl Vind ApS har ikke protesteret mod rentepåstanden.

Rigmor og Erik Nielsen har nærmere specificeret påstanden således:

Værditab på ejendommen	800.000 kr.
Fratrukket allerede betalt værditabserstatning	<u>250.000 kr.</u>
	550.000 kr.
Med tillæg af erstatning for gener (støj, skygge, uro)	<u>200.000 kr.</u>
I alt	<u>750.000 kr.</u>

Sagens oplysninger

Den 26. august 2010 traf taksationsmyndigheden afgørelse om værditab vedrørende Rigmor Nielsen og Erik Nielsens ejendom. Af afgørelsen fremgår følgende:

"Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 250.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 4.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse.

Den 24. august 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Østermarksvej 8, 6880 Tarm.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor, dr. jur. Søren H. Mørup, og ejendomsmægler Ivan Hedegaard. Som sekretær for myndigheden mødte

For og med ejeren mødte

For opstilleren mødte Jens K. Pedersen.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan 279
- Tingbogsudskrift
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Visualiseringsmateriale
- Støj- og skyggekastberegninger
- VVM-redegørelse

Der blev foretaget besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at boligen, der er opført i 2006, ligger i ugenerede omgivelser, og at møllerne vil forstyrre udsynet fra haven, terrassen og boligen over den nærliggende sø.

.....

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 250.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle bliver knap 600 m, og at der vil være flere møller inden for en afstand af ca. 1 km, at møllerne vil være dominerende, og at udsigten - der bortset fra en højspændingsledning - hidtil har været ugeneret, vil blive væsentligt forstyrret, navnlig set fra de udendørs arealer, men også til dels også fra dele af boligens opholdsrum.

Endelig har myndigheden tillagt det betydning, at der vil være visse, begrænsede gener i form af støj og skyggekast.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 4.500.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på ejendommens og beboelsens størrelse og beliggenhed samt beboelsens stand, herunder at boligen er opført i 2006, og at ejendommen generelt fremtræder meget velholdt.

....."

Forud for opstillingen af vindmøllerne blev der udarbejdet en miljørapport om vurderingen af virkningerne på miljøet. Ifølge rapporten var støjniveauet fra vindmøllerne i forhold til Rigmor og Erik Nielsens ejendom 38,8 decibel ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,9 decibel ved en vindhastighed på 8 m/s. Det beregnede skyggekast for Rigmor og Erik Nielsens ejendom var 8 timer og 35 minutter om året i perioden fra oktober til februar, ifølge skyggegraf fortrinsvis fra kl. ca. 08.00 til 11.40.

Der er under sagen foretaget syn og skøn. Skønsmanden har afgivet erklæring den 28. juli 2011. Af skønserklæringen fremgår, at skønsmanden udover stævning, svarskrift og sagens bilag 1 - 4 har modtaget yderligere oplysninger i form af Lokalplan 279, miljørapport januar 2010, BBR, kortbilag, ejendomsvurdering 2010, tingbogsattest, forureningsattest, bygningstegninger - snit og plan, ny skyggekastberegning af 24. maj 2010 og ny støjbelastningsberegning af 7. juni 2011.

Af skønserklæringen fremgår videre følgende:

".....

Det blev vedr. spørgsmål 6 og 7 aftalt, at vurderingerne foretages pr. samme tidspunkt, nemlig efteråret 2010.

.....

Alle møller var i drift - syd-østvind og ifølge det oplyste med målt vindstyrke i mølletårnene 4 - 7 m/s. Vejret var klart med solskin.

Ejendommen er besigtiget igen udendørs den 18. juli 2011 kl. 14.00, hvor alle møller var i drift - søndenvind, skyet og vindstyrke 9 - 11 m/s.

.....

Dominans

De otte vindmøller er placeret i to rækker skråt væk fra ejendommen mod sydøst, hvor nærmeste mølle i hver række er henholdsvis 580 og 630 m fra boligen.

I samme retning ses også højspændingsledninger og en højspændingsmast i en afstand af 150-200 m.

Som følge af placeringen giver specielt den nordlige møllerække et rodet og forvirrende synsindtryk når møllerne er i drift.

Møllerne er meget synlige i sydøstlig retning og virker dominerende set i denne retning fra haven, og inde særligt fra alrum, kontor, soveværelse og værelse mod øst. Mindre dominerende fra stuen.

Støj

Ejendommen er besigtiget den 27. juni og 18. juli 2011.

Begge gange har jeg kunnet konstatere en vedvarende støj fra møllerne ved ophold i haven og på terrasserne.

Den 27. juni mest som en susende lyd i varierende styrke.

Den 18. juli hvor der var kraftig vind var støjen mest i form af en dybere brummende lyd, og ved ophold i visse områder af haven overdøves lyden af susen i træer o.l.

Jeg vil betegne lyden som enerverende og forstyrrende.

Ved ophold indendørs den 27. juni bemærkede jeg ingen støj når døre og vinduer var lukkede. Med åbne døre og vinduer var støjen hørbar, men mindre generende.

Skyggekast

Ifølge de foretagne beregninger af 24.05.2011 kan ved boligen forekomme skyggekast på denne ejendom i månederne oktober til marts, i

tidsrummet ca. 08.00 - 11.40. Bregnet gennemsnitlig skyggekasttid pr. år 8 timer 32 minutter.

Jeg har ikke kunnet observere skyggekast ved selvsyn, og kan dermed ikke beskrive dem. Jeg må støtte mig til den forelagte dokumentation i form af CD-R og tidligere erfaringer andre steder med skyggekast og vil vurdere, at skyggekast i haven ikke vil forekomme generende som følge af årstid og tidspunkterne.

I boligen vil skyggekastene kunne virke generende, mest i alrum, kontor soveværelse og værelse mod øst, og mindre i stuen som følge af placering i forhold til møllerne.

.....

Spørgsmål 6:

Skønsmanden bedes vurdere ejendommens værdi før opførelsen af vindmøllerne.

Svar:

Ejendommen bærer overalt præg af at være i særdeles god orden. Haveanlæg, sø, terrasser og bygninger er anlagt i god harmoni.

Boligen er opført med en indretning og i en kvalitet der ligger væsentlig over gennemsnittet. Ejendommen har med sin beliggenhed kun 3 km fra Tarm et godt køberpotentiale.

Jeg vurderer ejendommens værdi efteråret 2010 i niveauet kr. 3.600.000 - kr. 3.800.000.

Spørgsmål 7:

Skønsmanden bedes vurdere ejendommens værditab efter opførelsen af de 8 vindmøller.

Svar:

Jeg vurderer ejendommens værditab, vurderet efteråret 2010, i niveauet kr. 600.000 - kr. 800.000.

....."

Forud for vedtagelsen af lov om fremme af vedvarende energi har Orbicon A/S for Energistyrelsen gennemført "Pilotprojekt til vurdering af muligt værditab for naboer til vindmøller" i perioden 24. april - 20. juni 2008. I forbindelse med pilotprojektet er værditabet undersøgt ved, at der i 12 kommuner sammen med lokale ejendomsmæglere er vurderet værditab for i alt 429 ejendomme omkring 46 vindmølleplaceringer. De udvalgte ejendomme er beliggende indenfor en afstand af 20 gange møllens navhøjde fra mølle-

placeringen. Der er forud for besigtigelserne indhentet en række forskellige registerdata om den enkelte ejendom fra Den Offentlige Informationsserver (OIS). Af det notat, der er udarbejdet af Orbicon den 27. august 2008, fremgår følgende af punktet "Pilotprojektets hovedkonklusioner":

"Det er den vurderede dominans, der er den styrende variabel i analysen. Ejendommene fordeler sig i tre grupper med henholdsvis dominans 0-1, dominans 2-3 og dominans 4-5. I gruppe 1 med den laveste dominans, er værditabet i gennemsnit vurderet til 8.118 kr., i gruppe 2 (middel dominans) til i gennemsnit 57.232 kr., og i gruppe 3 (høj dominans) til i gennemsnit 154.578 kr. Det kan således konkluderes, at vindmøllens dominans er meget betydende for det værditab, der vil blive påført ejendommene.

.....

Hvor undersøgelsen, som nævnt, viser en meget betydelig sammenhæng mellem værditab og dominans, er det derimod ikke statistisk muligt at vise en entydig sammenhæng mellem værditabet og den vurderede relative gene (fra andre faktorer end vindmølleplaceringen). Det er dog Orbicon's vurdering på baggrund af besigtigelserne, at en relativ gene fra andre faktorer end vindmølleplaceringen så som boligens nærhed til vej, produktionsanlæg, højspændingsmaster o. lign. har en betydelig indflydelse på vurderingen af værditabet.

Det kan konstateres, at de ejendomme i undersøgelsen, der har størst værditab som følge af vindmølleplaceringen er liebhaverejendomme i de tilfælde, hvor dominansen er høj. "

Som figur 2 er der i notatet fra Orbicon anført et "Klassifikationstræ på baggrund af den statistiske analyse". Heraf fremgår et gennemsnitligt værditab på 250.000 kr. i den gruppe, hvor dominansen er betegnet som høj, og hvor ejendommen er klassificeret som liebhaveri.

Rigmor og Erik Nielsen har forud for sagens anlæg indhentet en vurdering fra Statsautoriseret ejendomsmægler Kent Thomsen, Nybolig Skjern & Tarm, der i vurdering af 10. januar 2011 har anført følgende:

"Vurdering af ejendommen:

Undertegnede vil med den erfaring, undertegnede har vurderet ejendommens kontante handelsværdi før etablering af Bingesbøl Vindmøllepark til kr. 3.650.000,00 kr.

Samtidig vurderes den kontante handelsværdi for ejendommen efter etablering af Bingesbøl Vindmøllepark til kr. 2.900.000,00.

Det giver et vurderet værditab i forbindelse med etablering af Bingesbøl Vindmøllepark på kr. 750.000,00.

....."

DELTA, INCUBA Science Park, i Skejby, har foretaget måling af støj fra de omhandlede vindmøller. I den rapport, der er udarbejdet herom den 11. oktober 2011, er anført følgende:

"Ud fra de bestemte støjbelastninger er det dokumenteret, at grænseværdierne i henhold til Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1518 ikke er overskredet for den pågældende vindmøllepark".

Af rapporten af 11. oktober 2011 fra DELTA fremgår, at de samlede beregnede støjniveauer for vindmøllerne i forhold til Rigmor og Erik Nielsens ejendom er 41,4 decibel ved en vindhastighed på 6 m/s, hvor grænseværdien i henhold til miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1518 er 42 decibel, og at støjniveauet er 43,8 decibel ved en vindhastighed på 8 m/s, hvor grænseværdien er 44 decibel.

Af rapporten fremgår endvidere følgende:

"9. Usikkerhed

Ubestemtheden ved beregning af støjniveauet i omgivelserne L_{pa} er +/- 2 dB ved 90 % dobbeltsidet konfidens i henhold til Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006, "Bekendtgørelse om støj fra vindmøller".

..... "

Retten har besøgt Rigmor og Erik Nielsens ejendom den 6. februar 2012.

Der er under hovedforhandlingen forevist en optagelse af skyggekastvirksomheden, optaget af Erik Nielsen.

Forklaringer:

Erik Nielsen har forklaret, at han og hans ægtefælle Rigmor Nielsen har drevet landbrug i godt 30 år. På et tidspunkt fik de mulighed for at købe naboejendommen Østermarken 8, hvor de bor i dag, og hvor de ville tilbringe den tredje alder. Der var mulighed for at nedrive nedslidte bygninger, og de opførte et helt nyt hus i pagt med naturen, som de har levet af i mange år, og som de kunne se uden for vinduerne. De forventede ikke, at der var stor sandsynlighed for bebyggelse eller lignende i området, og de forventede også, at det ville være en god investering. Ejendommen ligger kun ca. 3 km fra Tarm, og der er rekreative områder i mellem. Det kostede knap 3 millioner kroner at bygge huset. De har gjort meget ved ejendommen her ud over. Der er nedrevet gamle bygninger, anlagt have, søen er blevet oprenset, og de har plantet skov mod vest. De samlede udgifter har været en del over 3 millioner kroner.

Han har som byrådsmedlem selv været med til at beslutte, at kommunen kunne udpege områder, hvor der var mulighed for at sætte vindmøller op, herunder deres eget område. De var også indstillet på at tåle visse gener, men den vindmøllepark, som nu er blevet opført, er langt større end den oprindeligt planlagte. De otte vindmøller, der er blevet opført, holder sig kun lige indenfor det tilladte både med hensyn til placering og højde.

Taksationsmyndigheden var ude at besigtige ejendommen, før vindmøllerne blev sat op. De var der nok en halv times tid. Taksationsmyndigheden havde et visualiseringsbillede af møllerne set fra terrassen. Efter at møllerne er sat op, er deres livskvalitet blevet ødelagt. De troede, at det visuelle ville være problemet, men det er især støjen, der påvirker dem. Skyggekastet generer også. Han synes ikke, at værditabserstatningen på 250.000 kr. står i forhold til de meget store gener, vindmøllerne giver dem.

Selv om der kun har været ringe vind under rettens besigtigelse, har dommerne selv kunnet høre støjen fra møllerne. Om sommeren er støjen fra møllerne meget generende på terrassen og i haven. De hører den imidlertid også indenfor. Det er meget forskelligt, hvordan forskellige mennesker opfatter støj. For op til 30 % af befolkningen er støjen værre end for andre. Hans kone kan høre støjen hele tiden, også om natten. Hun er meget påvirket af støjen og har det meget dårligt. Det smitter af på hele deres samliv. Da hun ikke får sovet, er hun uoplagt og irriteret. Hun er glad, når hun kan tage på arbejde, hvor der er ro. Hun har prøvet at sove forskellige steder i huset, bl. a. i gæsteværelset, der ligger længst væk fra møllerne, men det hjælper ikke. Selv hører han ikke støjen fra møllerne alle dage. Støjen er værst, når der er vestenvind. De oplever en brummende støj. De har bedt kommunen lave en kontrollerende støjmåling. Det er en beregnet måling af støjen 15 m fra boligen. Selve målingen er foretaget ude ved møllerne. Det var ikke nogen overraskelse for ham, at støjgrænserne var overholdt. Det støder imidlertid hans retsfølelse, at det er de samme, der har lavet de oprindelige målinger og kontrolmålingerne. Han mener også, at usikkerheden ved beregningen kun er kommet opstilleren til gode. De har haft en konsulent ude fra et firma, der arbejder med rådgivning om støj. Huset er kun 5 år gammelt, og konsulenten mente ikke, at der kunne laves nogen støjreducerende foranstaltninger ved huset, som kunne mindske genen. Det var konsulentens opfattelse, at de altid ville kunne høre møllerne inde i huset.

Til en DVD, som Erik Nielsen har optaget i huset af skyggekast, har han forklaret, at de oplever skyggekast fra omkring slutningen af oktober eller måske november, og at det står på hen over vinteren. Det er ½ til ¾ time om formiddagen. De oplever det i køkkenalrummet. Det er sket, at møllerne har stået stille.

Han mener, at vindmøllerne er vokset fra reglerne. Han har politisk prøvet at påvirke reglerne om støj fra vindmøller, men hidtil uden held. De har valgt

ikke at købe anparter i vindmølleparken. Han mener, at Jens Pedersen tilbød de nærmeste ca. 12 naboer til vindmølleparken 100.000 kr. hver. Nogen af naboerne sagde ja. De var 5 - 7 naboer, der indbragte sagen for taksationsmyndigheden. Værditabene blev her sat fra 0 kr. til 250.000 kr.

Jens Pedersen, der er direktør i Bindsbøl Vind ApS, har forklaret, at han tidligere har været ansat hos Vestas. Han har opført tre vindmølleparker, mens han selv har drevet virksomhed. Det er to forskellige firmaer, der har udarbejdet VVM vurderingen og udført kontrolmålingen. Der er regler i støjbekendtgørelsen om, hvordan målinger skal foretages, og disse regler er blevet fulgt. Der måles her ved selve møllen for at kunne fratække eventuel baggrundsstøj. Beregningspunktet er 15 meter i retning af møllen regnet fra det nærmeste hushjørne på Erik og Rigmor Niensens hus. Det er til dette punkt, at der er 571 meter fra nærmeste mølle. Når der står, at der ikke er hørbar lyd, betyder det, at der ikke har været mekanisk støj, der f. eks. kunne komme fra en rotor. Er der mekaniske lyde fra møllerne tillægges 5 decibel. Når man måler ved vindhastigheder på 6 m/s og 8 m/s skyldes det, at møllerne høres mest mellem disse vindhastigheder. Kraftigere vind overdøver lyden.

I skyggegraferne kan man se for ejendom nr. 3, der er Østermarksvej 8, hvornår der kan være skyggekast, hvis solen skinner. Han er ret sikker på, at taksationsmyndigheden havde skyggekastberegningen til rådighed. Der er ikke nogen regler om skyggekast.

Da vindmølleprojektet var lavet, gav han et tilbud om erstatning til de naboer, der lå indenfor seks gange møllens totalhøjde. Der var 12-13 ejendomme, som alle fik det samme tilbud på ca. 119.000 kr. Beløbet var beregnet ud fra en formel, der blandt andet tog højde for antallet af naboer. Der var tre, der ikke tog imod tilbuddet.

Han mener, at der i lokalområdet har dannet sig praksis om, at værditabs-erstatningerne ligger fra 50.000 kr. til 250.000 kr.. Han kan ikke afvise, at der måske i Lem er givet en enkelt erstatning på 275.000 kr.

Skønsmanden, statsautoriseret ejendomsmægler Finn Jacobsen, har forklaret, at han har været ejendomsmægler i godt 25 år og skønsmand i 20 år. Han har i Vestjylland arbejdet med boliger, erhvervs- og landbrugsejendomme. Ejendommen på Østermarksvej 8 er i den sydlige udkant for hans firma, men de har solgt ejendomme i området. Han har taget det kursus, der skulle til, for at han kunne være sagkyndig i værditabsordningen for vindmøller, men han er ikke sagkyndig ved taksationsmyndigheden.

Ejendommen er en dejlig lystejeendom. Det er en liebhaverejeendom i den forstand, at der ikke findes nogen lignende ejendom. Ejendommen er speciel og kan bruges til lidt af hvert. De lidt store udbygninger trækker ned, for dem har man ikke brug for, hvis man blot vil have en lystejeendom på 5 ha. Det er

hans opfattelse, at ejendomsmæglere er nogenlunde enige om, hvad der er liebhaveri. I det pågældende område skal man normalt over en pris på 2 millioner til 2,5 millioner kr., for at der er tale om liebhaveri.

De otte vindmøller ligger i udsynslinjen fra hus, have og de nærmeste omgivelser. Vindmøllerne er især meget dominerende, når man er udenfor huset og kigger mod syd - sydøst. Der er også en del støj.

Han har vurderet prisen i efteråret 2010 ud fra sit lokalkendskab til det, som det ville have været muligt at sælge til. Det ville ikke have ændret noget, om det var i 1. halvår 2010. I dag ville prisen derimod være anderledes, da det ikke er let at sælge noget i dag

Der er vindmøller flere steder i området. Selvom det står i en salgsoptilling, at der er vindmøller i nærheden, vil folk godt tage ud og se på en ejendom. Det er mere afskrækkende for køberne, så længe der kun er planer om at opføre vindmøller. Debatten om lavfrekvent støj fra vindmøller vil også afskrække nogle købere.

Taksationsmyndighedens ejendomsmægler er altid antaget uden for vedkommendes eget område for at undgå inhabilitet. Han er ikke klar over, hvordan myndigheden indhenter oplysninger om det lokale prisniveau og har ikke i øvrigt bemærkninger til taksationmyndighedens vurdering af ejendommens værdi og værditabet.

Lov om fremme af vedvarende energi:

Efter § 6, stk. 1 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor. Krav om erstatning efter denne lov skal som hovedregel fremsættes allerede i planfasen for vindmølleprojektet, jf. lovens § 9, men indeholder også dispensationsmulighed i § 10 for at kravet fastsættes indtil 6 uger efter møllens tilslutning til det kollektive elforsyningsnet.

Hvis der ikke indgås en frivillig aftale mellem opstilleren og naboerne om værditabet, træffes der afgørelse herom af en uafhængig taksationsmyndighed, der består af en juridisk formand, der opfylder betingelserne for at kunne udnævnes som dommer, og en sagkyndig i vurdering af fast ejendom, jf. lovens § 7. Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke indbringes for en højere administrativ myndighed, men kan af ejeren eller opstilleren indbringes for domstolene som et søgsmål inden 3 måneder fra opstilleren har betalt værditab i overensstemmelse med taksationsmyndighedens afgørelse, jf. lovens § 12.

Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget til VE-loven (LFF 2008-2009.1.55) pkt. 2.3.12 fremgår følgende:

"Lovforslagets værditabsordning

Det overordnede formål med VE-loven er at fremme udbredelsen af vedvarende energi, herunder opstilling af flere vindmøller. En barriere herfor kan være en manglende lokal opbakning hertil. Der forslås derfor indført en værditabsordning, som har til formål at øge den lokale opbakning til opstilling af vindmøller.

Efter forslaget skal den, der ved opstilling af vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor, selv om der ikke er noget at bebrejde opstilleren. Selv om denne alene har udnyttet en fuldt lovlig tilladelse efter sit indhold, skal opstilleren betale for værditab på mere end 1 % forårsaget af opstillingen.

Der indføres således for opstilling af vindmøller en helt særlig ordning, som ikke gælder for andre samfundsområder. Den særlige beskyttelse af ejeres værditab som følge af opstilling af vindmøller skal ses på baggrund af, at opstillingen muliggør, at der i stigende omfang kan leveres elektricitet baseret på vedvarende energi til forbrugerne. Desuden er opstillingen med til at sikre, at Danmark kan opfylde sine VW-forpligtelser i forhold til EU. Vindmølleudbygningen har således baggrund i en politisk vedtaget målsætning om øget udbygning af vindkraft, og det er på denne baggrund man skal se ordningen, der sikrer, at det ikke er tilfældige husejere, der skal bære et eventuelt værditab som følge af opstillingen. Er der et værditab, skal det på dette specielle område bæres af vindmølleopstilleren.

Det er det fulde individuelle værditab, som skal betales, og der er således ikke - som i naboretten - nogen tålegrænse.

Enhver, der lider et værditab som følge af vindmølleopstillingen, er efter forslaget berettiget til godtgørelse herfor uanset afstanden til vindmøllen. Det forslås med lovforslaget, at ejere af ejendomme, der er beliggende i en afstand af op til 6 gange højden af den planlagte vindmølle, kan anmelde krav uden at skulle betale sagsomkostninger. Alle andre skal betale et gebyr på 4000 kr.

Opstilleren har pligt til at udarbejde orienteringsmateriale om mølleprojektet og orientere berørte naboer på et offentligt møde senest 4 uger inden udløbet af den kommunale planproces. Det er i dag med anvendelse af visualisering muligt at kortlægge den visuelle påvirkning af vindmøller for naboejendomme meget præcist. Det forventes, at visualiseringer bliver et væsentligt led i orienteringen af kommende naboer til vindmøller.

Medfører opstillingen gener og dermed værditab, som ikke med rimelighed kunne forudses inden opstillingen, eller har ejeren været forhindret i at rejse kravet rettidigt på grund af sygdom eller bortrejse, er der dog en vis mulighed for at få dispensation til at fremsætte krav indtil 6 uger efter møllens tilslutning til elnettet.

Investor og naboerne har mulighed for at indgå en frivillig aftale om betaling af værditabet. Hvis der ikke indgås en frivillig aftale, fastsættes værditabet af en uafhængig taksationsmyndighed, som

består af en jurist som formand og en sagkyndig i vurdering af fast ejendom. Fastsættelsen sker på baggrund af en individuel vurdering af ejendommene.

Udpegningen af formænd og sagkyndige foretages af ministeren, og det er hensigten at udpege en juridisk formand pr. region og flere ejendomsmæglere i de enkelte regioner. Den juridiske formand vil herefter anmode en af de udpegede ejendomsmæglere i regionen om at deltage i den konkrete taksation. Ved udpegningen af den konkrete sagkyndige vil der blive lagt vægt på, at den pågældende ikke driver virksomhed i det pågældende område, således at eventuelle interessekonflikter undgås. Det er samtidigt vigtigt at sikre, at den pågældende har kendskab til priser og prisudvikling for ejendomme i området.

...

Taksationsproceduren i lovforslaget er mere enkel end taksationsproceduren på vejområdet, dels fordi ekspropriation vurderes som et større indgreb over for borgeren end opsætning af en vindmølle, dels fordi der forventes flere sager end på vejområdet. Derfor kan taksationsmyndighedens afgørelse ikke ankes administrativt, som det er tilfældet på vejområdet, men indbringes for domstolene. Hertil kommer, at lovens formål er opsætning af flere vindmøller, hvorfor det vurderes hensigtsmæssigt, at de ordninger, som pålægges vindmølleopstilleren, er så administrativt enkle som muligt. "

Af bemærkningerne til § 6 i lovforslaget fremgår bl.a. følgende:

"...

Det er det fulde værditab, der kan kræves betaling for. Herved adskiller ordningen sig fra de gældende naboretlige regler, hvor der alene kan kræves erstatning for det tab, som vedrører de ulemper, der ligger ud over, hvad man som led i den almindelige samfundsudvikling må tåle.

Lovforslaget fastlægger ikke kriterier for udmåling af værditabet, men det er forudsat, at taksationsmyndigheden ved sin vurdering af værditabet bl.a. skal tage hensyn til områdets karakter og områdets huspriser. Det kan ligeledes have betydning, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, eller om der er andre tekniske anlæg i nærheden. I bedømmelsen vil det tillige være naturligt at tage hensyn til vindmøllens afstand fra bebyggelsen og til møllens højde og forventede genevirkninger. Det er dog samtidig i lovforslaget forudsat, at fastsættelsen af værditabet foretages på baggrund af et konkret, individuelt skøn baseret på de konkrete, lokale forhold.

..."

Af bemærkningerne til § 9 i lovforslaget fremgår bl.a. følgende:

"...

Det er væsentligt, at opstilleren så tidligt som muligt kan få et overblik over, hvor store beløb der skal betales til personer, hvis ejendom må antages at falde i værdi som følge af opstillingen. Afklaring heraf kan være af væsentlig betydning for investeringsbeslutningen.

..."

Af bemærkningerne til § 10 i lovforslaget fremgår bl.a. følgende:

"...

Ejere, som ikke har anmeldt krav inden udløbet af den 4-ugers-frist, som fremgår af § 9, stk. 3, kan såfremt særlige omstændigheder taler herfor, inden 6 uger efter møllens tilslutning til det kollektive elforsyningsnet anmode taksationsmyndigheden om tilladelse til at anmelde krav om betaling for værditab. Dispensationsadgangen er for det første tænkt anvendt i situationer, hvor taksationsmyndigheden skønner, at kravet ikke med rimelighed burde være rejst på et tidligere tidspunkt. Det kan f.eks. skyldes, at genevirkningen er væsentligt større, end man måtte antage på baggrund af det materiale, som blev fremlagt på det offentlige møde, eller såfremt der optræder gener, f.eks. skyggekast eller støj, som ikke var forudset i planfasen. Hvis orienteringsmaterialet er meget fyldestgørende, vil opstilleren normalt kunne sikre sig mod, at denne situation opstår..."

Af bemærkningerne til § 12 i lovforslaget fremgår bl.a. følgende:

"...

Det foreslås i stk. 1, at taksationsmyndigheden afgørelse om værditab er en endelig afgørelse, der ikke kan indbringes for en administrativ myndighed. Det er herved tilstræbt et enkelt system, som tillige er begrundet i, at det ikke er anset for rimeligt at pålægge opstilleren sagsomkostninger til et mere omfattende klagesystem med flere administrative instanser. Opstilleren har tillige en berettiget forventning om, at betalingsspørgsmålet afklares inden for en overskuelig tidshorison, så investor - som det fremgår af den politiske aftale af 21. februar 2008 kan få overblik over omkostningerne og få mulighed for at undersøge muligheder for at flytte vindmølleplaceringen inden afslutningen af planlægningen.

...

Der gælder som udgangspunkt ingen frist for anlæggelse af sag ved domstolene, når taksationsmyndigheden har truffet afgørelse. Parterne kan således ikke afskære domstolsprøvelse ved passivitet, jf. dog stk. 2, 2 pkt., hvorefter der gælder en 3 måneders frist for sagsanlæg i det tilfælde, hvor opstilleren i overensstemmelse med taksationsmyndighedens afgørelse har betalt det skyldige beløb til

*skadelidte. Opstilleren kan således få en endelig afklaring af spørgsmålet, såfremt der 3 måneder efter betaling ikke er anlagt sag.
..."*

Parternes synspunkter:

Rigmor og Erik Nielsen har gjort gældende, at de har et større værditab som følge af de opstillede vindmøller end fastslået af taksationsmyndigheden, og at de således har krav på en yderligere erstatning i medfør af VE-loven. Taksationsmyndigheden har foretaget besigtigelse af ejendommen inden opstillingen af de 8 vindmøller og foretaget vurderingen alene på baggrund af en visualisering. Taksationsmyndigheden har derfor ikke som skønsmanden og retten haft mulighed for at vurdere den faktiske dominans af møllerne. Der er tale om 8 vindmøller med en højde på 135 meter i en afstand, som ifølge kontrolmålingen kun ligger 571 meter fra deres ejendom. Deres vinduer og terrasse vender netop ud mod vindmøllerne, ligesom deres have og sø ligger direkte op imod vindmøllerne. Deres udsigtsforhold og ophold udenfor er derfor varigt forringet væsentligt. Der er tale om en liebhaverejendom.

Hertil kommer, at der er betydelige støjgener fra vindmøllerne såvel udendørs som indendørs. Ved kontrolmålingen er støjen vurderet højere end først beregnet og helt oppe ved det tilladte niveau. En forskel i støjniveauet på dette niveau er grundet den logaritmiske skala endvidere betydelig mere mærkbar end en tilsvarende forskel på et lavere støjniveau. Der er også en usikkerhed ved målingen, som gør, at støjen reelt kan være endnu højere. Skønsmanden har betegnet støjen som eneroverende og forstyrrende.

Der er endvidere betydelige gener i form af skyggekast fra vindmøllerne også inde i deres bolig, hvilket skønsmanden og retten har haft mulighed for at se ved en videooptagelse.

Taksationskommissionen har lagt til grund, at der kun var begrænsede gener af støj og skyggekast, og det fremgår heller ikke, at taksationsmyndigheden har taget højde for, at der er tale om en liebhaverejendom. Taksationsmyndigheden har endvidere i modsætning til skønsmanden kun besigtiget ejendommen en gang og har ikke lokalkendskab til området. Skønsmandens erklæring støttes af en anden lokal mæglers vurdering. Det må på denne baggrund lægges til grund, at taksationsmyndighedens vurderingsgrundlag ikke har været fuldstændigt, og at vurderingen er urigtig, mens det er sandsynliggjort, at skønsmanden vurdering af værditabet er rigtig. Som følge heraf, og da de har krav på det fulde værditab, skal Bindsbøl Vind ApS betale en yderligere erstatning på 550.000 kr.

Rigmor og Erik Nielsen har endvidere gjort gældende, at de ud over erstatningen for værditabet har krav på godtgørelse for tort, idet de dagligt gennem alle de år, hvor vindmøllerne er i drift, skal tåle hørlige og synlige

gener fra disse såvel udenfor som indenfor boligen. Deres søvn forstyrres af lavfrekvensstøjen, og selvom vindmøllerne opfylder de offentligtretlige forskrifter, er det tvivlsomt, om denne regulering er sundhedsmæssig tilstrækkelig. De naboretlige regler er således overtrådt betydeligt, idet generne ligger væsentligt ud over, hvad de med rimelighed måtte påregne, når der ikke tidligere havde været opstillet vindmøller i området. De har derfor krav på en torterstatning som skønsmæssigt passende kan ansættes til 200.000 kr. som påstået.

Bindsbøl Vind ApS har gjort gældende, at Rigmor og Erik Nielsen ikke har krav på yderligere erstatning eller godtgørelse, hverken efter reglerne om værditabsordningen eller naboretlige regler.

Vurderingen af værditabet er foretaget af taksationsmyndigheden, som er en særlig sagkyndig offentlig instans. Der skal som følge heraf udvises tilbageholdenhed ved domstolsprøvelsen af dette forvaltningsretlige værdiskøn. Dette understøttes af formålet med værditabsordningen, som er at fremme udbygningen med vindmøller, og hvorefter værditabet er kendt af såvel naboer som opstiller inden det endeligt afgøres, om projektet skal gennemføres.

Godtgørelse for værditab efter værditabsordningen er ikke en erstatning, hvorfor der ikke kan drages ligheder omkring domstolsprøvelse af taksationskommissionernes afgørelser i ekspropriationssager, hvor det i grundloven er bestemt, at man skal have fuld erstatning. Dette understøttes af, at værditabsordningen suppleres af almindelige regler om erstatning.

Der er ikke konstateret formelle fejl ved taksationsmyndighedens afgørelse eller varetagelse af usaglige hensyn eller lignende. Afgørelsen er endvidere truffet af særligt sagkyndige, og der skal derfor et sikkert grundlag for at tilsidesætte deres skøn. Der foreligger ikke et sådant tilstrækkeligt sikkert grundlag, idet taksationsmyndigheden har taget højde for alle de forhold vedrørende støj, skyggekast m.v., som Rigmor og Erik Nielsen har påberåbt. Der er ikke tvivl om, at støjen også efter den faktiske måling er indenfor det lovlige, og der er ikke grundlag for at antage, at afvigelsen fra det oprindeligt beregnede støjniveau skulle have ført til en anden vurdering af værditabet, idet det på grundlag af Orbicons rapport må konkluderes, at det er vindmøllens dominans og ikke dens støj, som er mest afgørende for værditabet.

Taksationsmyndigheden har også taget hensyn til, at der er tale om en liebhaverejendom, selvom dette ord ikke er nævnt i afgørelsen, idet taksationsmyndigheden har vurderet ejendommens værdi før opstillingen til 4,5 millioner kr., hvilket endog er mere end skønsmanden har vurderet.

Det har heller ikke nogen betydning for vurderingen af myndighedens afgørelse, at denne ikke er truffet under medvirkning af en lokal mægler.

Lovgiver har netop lagt vægt på, at der ikke skulle anvendes sådanne for at undgå habilitetsproblemer, og det må antages, at myndigheden derfor i stedet har indhentet oplysninger om det lokale prisniveau forud for afgørelsen.

Det forhold, at taksationsmyndighedens skøn over værditabet afviger noget fra skønsmandens vurdering kan således ikke føre til, at myndighedens afgørelse tilsidesættes. Såfremt retten finder, at der foreligger dokumentation for et større værditab, kan dette højst være 350.000 kr., som er skønsmandens laveste vurdering.

De rejste vindmøller overholder alle de offentligretligt fastsatte normer for støj, afstand m.v., og den naboretlige tålegrænse er således ikke overskredet. Uanset om det lægges til grund, at den naboretlige tålegrænse er overskredet, kan der dog alene kræves erstatning for et økonomisk tab, og der er ikke dokumenteret et sådant ud over værditabet. Som følge heraf kan der ikke kræves udmålt en særlig erstatning i medfør af de naboretlige regler.

Retten's begrundelse og resultat:

Efter VE-loven er det det fulde værditab, som Bindsbøl Vind ApS skal betale til Rigmor og Erik Nielsen som følge af opstillingen af de 8 vindmøller. Taksationsmyndigheden har udmålt dette værditab efter en besigtigelse, en visualisering og beregnede oplysninger om afstande, skyggekast og støj. Efter det for retten oplyste - herunder ved retten's egen besigtigelse og forevisning af video med skyggekast i boligen - finder retten ikke, at der er dokumenteret nogen væsentlig forskel på det synsmæssige indtryk mellem visualiseringen og de faktiske forhold efter opsætningen af møllerne, ligesom retten ikke finder, at der er væsentligt større gener ved skyggekastet end taksationsmyndigheden må antages at have forudsat.

Retten finder derimod, at det ved den faktiske kontrolmåling er dokumenteret, at støjen fra vindmøllerne ved denne ejendom er højere end antaget af taksationsmyndigheden og meget tæt på den tilladelige grænse på henholdsvis 42 decibel ved 6 m/s og 44 decibel ved 8 m/s. Retten finder endvidere på baggrund af skønsmandens erklæring og retten's egen besigtigelse at kunne betegne støjen udenfor som enerverende, ligesom retten ikke vil afvise, at støjen kan opleves indendøre selv med lukkede vinduer og døre.

På denne baggrund, og da støjen under de foreliggende omstændigheder efter retten's opfattelse er den mest generende gene ved vindmøllerne, og da ejendommen må anses for en liebhaverejendom, hvis værdi påvirkes relativt meget af denne slags gener, finder retten, at det er sandsynliggjort, at taksationsmyndigheden ikke fuldt ud har taget højde for det faktiske værditab. Det er derimod uden betydning, at taksationsmyndigheden ikke

udtrykkelig har nævnt, at ejendommen må anses for en liebhaverejendom, idet dette må antages at være kommet til udtryk ved myndighedens vurdering af ejendommens værdi.

Selvom det også har været hensigten med værditabsordningen, at investoren inden den endelige beslutning om opstilling skulle være bekendt med erstatningernes størrelse, finder retten ikke, at dette forhold kan føre til, at der ikke udmåles et større værditab end af taksationsmyndigheden, da det efter loven netop er det konkrete individuelle tab, som er afgørende. Retten har i den forbindelse også lagt vægt på, at der netop kan gives dispensation for fristen for fremsættelse af krav, hvis det har vist sig, at generne ved vindmøllerne er blevet større end forudset under projekteringen.

Taksationsmyndigheden har vurderet værditabet til 250.000 kr. i forhold til en ejendomsværdi på 4,5 millioner kr., mens skønsmanden har vurderet værditabet på det pågældende tidspunkt til 600.000 kr. - 800.000 kr. i forhold til en ejendomsværdi på 3,6 - 3,8 millioner kr. Skønsmanden har gennemgået det samme kursus som taksationsmyndighedens sagkyndige og har i modsætning til taksationsmyndigheden besigtiget ejendommen efter opførslen af vindmøllerne. Besigtigelsen er endvidere sket to gange ved forskellige vindstyrker. Da taksationsmyndigheden alene har fundet, at opstillingen ville medføre begrænsede støjgener, mens retten som ovenfor anført har fundet, at der er ret betydelige støjgener, finder retten herefter på grundlag af skønsmandens vurdering, at det er dokumenteret, at det samlede værditab er på 600.000, hvoraf de 250.000 kr. allerede er betalt.

Rigmor og Erik Nielsen har ikke dokumenteret noget økonomisk tab ud over værditabet, og allerede som følge heraf, har de ikke krav på yderligere erstatning i henhold til naboretlige regler. Det bemærkes dog samtidig, at det heller ikke er dokumenteret, at den naboretlige tålegrænse er overskredet, idet alle de offentligretlige reglers krav til vindmøllerne er opfyldt.

Som følge heraf tages Rigmor og Erik Niensens påstand til følge med 350.000 kr. med renter som nedenfor anført.

Henset til parternes påstande sammenholdt med resultatet af sagen, findes ingen af parterne at skulle erstatte den anden parts udgifter til advokat. Bindsbøl Vind ApS findes derimod at skulle erstatte Rigmor og Erik Nielsen 8.700 kr. svarende til retsafgiften af det beløb, som de har fået medhold i, 383 kr. til rettens befordring ved besigtigelsen samt 27.328,50 kr. for udgifter i forbindelse med syn- og skøn (anvisningsgebyr 2.000 kr., honorar for skønserklæring 22.828,48 kr. og honorar for afhjemling 2.500 kr.). Retten har herved lagt vægt på, at Rigmor og Erik Nielsen har fået medhold i syn- og skønnet.


Thi kendes for ret:

Inden 14 dage skal sagsøgte, Bindsbøl Vind ApS, til sagsøgerne, Rigmor og Erik Nielsen, betale 350.000 kr. med procesrente fra den 19. januar 2011 samt 36.411,50 kr. i sagsomkostninger.

Sagsomkostningerne forrentes i henhold til rentelovens § 8a.

Charlotte Schrøder Solveig Bloch Madsen Lisbeth Rønn Christensen

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Herning, den 2. april 2012.


Carla Henningsen, Overassistent