

Der er tale om en af de første sager om erstatning for værditab efter lov om fremme af vedvarende energi, der trådte i kraft den 1. januar 2009. Sagen blev derfor behandlet af 3 dommere.

BS 6-24272011

R
og
E
mod
B ApS

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag er anlagt den 24. februar 2011.

B ApS, har lovligt opstillet 8 vindmøller i nærheden af R og E.s ejendom beliggende

Sagen drejer sig om, hvorvidt R og E 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, R og E, har nedlagt påstand om, at sagsøgte, B 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.

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

B ApS har ikke protesteret mod rentepåstanden.

R og E har nærmere specificeret påstanden således:

Værditab på ejendommen	800.000 kr.
Fratrukket allerede betalt værditaberstatning	<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 R og E.s ejendom. Af afgørelsen fremgår følgende:

*"Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 250.000 kr.,
....."*

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 R og E.s 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 R og E.s 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 videre følgende:

".....

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

....."

...

R og E har forud for sagens anlæg indhentet en vurdering fra Statsautoriseret ejendomsmægler ..., der i vurdering af 10. januar 2011 har anført følgende:

"Vurdering af ejendommen:

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

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

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

....."

...

Retten har besigtiget R og E.s ejendom den 6. februar 2012.

Der er under hovedforhandlingen forevist en optagelse af skyggekastvirkningen, optaget af E.

Forklaringer:

E har forklaret, at han og hans ægtefælle R har drevet landbrug i godt 30 år. På et tidspunkt fik de mulighed for at købe naboejendommen ..., 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 ..., 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 E 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 3/4 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 J 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.

J, der er direktør i B ApS, har forklaret, at han tidligere har været ansat hos 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 henne ved selve møllen for at kunne fratække eventuel baggrundsstøj. Beregningspunktet er 15 meter i retning af møllen regnet fra det nærmeste hushjørne på E og R.s hus. Det er til dette punkt, at der er 571 meter fra nærmeste mølle. Når der står, at der ikke er hørbare lyde, 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, ..., 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 værditabserstatningerne ligger fra 50.000 kr. til 250.000 kr. Han kan ikke afvise, at der måske i ... er givet en enkelt erstatning på 275.000 kr.

Skønsmanden, ..., 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 ... 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 salgsopstilling, 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 taksationsmyndighedens 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. ...

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

"Lovforslagets værditabsordning

..."

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

" ..."

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

*" ...
"*

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

" ..."

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

" ..."

Parternes synspunkter:

R og E 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 enerverende 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 mægleres 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 B ApS betale en yderligere erstatning på 550.000 kr.

R og E 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 offentligretlige 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.

B ApS har gjort gældende, at R og E 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 R og E 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 O.s 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 begrundelse og resultat:

Efter VE-loven er det det fulde værditab, som B ApS skal betale til R og E 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 rettens 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 rettens 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 rettens 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.

R og E 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 R og E.s 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. B ApS findes derimod at skulle erstatte R og E 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 R og E har fået medhold i syn- og skønnet.

Thi kendes for ret:

Inden 14 dage skal sagsøgte, B ApS, til sagsøgerne, R og E, 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.