

Offentliggjort d. 14. juli 2018

Vindmøller og naboerstatning[©]

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.v.dk

Højesteret har den 29. juni 2018 afsagt domme i en række sager om erstatning til lodsejere, der bliver nabo til vindmøller. Naboerne har efter Højesterets domme næppe oplevelsen af at blive forgyldt.

Udsigten til at få vindmøller i lokalområdet er en udsigt, som traditionelt og forståeligt har bragt følelserne i kog hos naboerne.

Modstanden har – med rette eller urette – været udbredt. Og beslutningen i energiaftalen 2020 – 2024 fra 29. juni 2018 om at reducere antallet af vindmøller på land er givetvis blevet hilst velkommen af lodsejere, der har kunnet ånde lettet op ved tanken om at slippe for netop denne nabo.

Partierne bag energiaftalen er således enige om, at antallet af landvindmøller skal reduceres betydeligt over aftaleperioden og årene efter, og at fremtidig vindproduktion gradvist skal opprioriteres på havet. Prioriteringen er baseret på en forventning om, at pris og teknologisk udvikling vil understøtte denne udvikling. Konkret er parterne ifølge aftaleteksten enige om, at antallet af landvindmøller skal mere end halveres. Det indebærer, at antallet af landvindmøller reduceres fra de nuværende ca. 4.300 til et loft på 1.850 i 2030.

For de lodsejere, der allerede har fået landvindmøller tæt ind på livet, er situationen ikke helt så enkel. Lodsejerne er næppe hverken lettede eller tilfredse med Højesterets domme om udmåling af erstatning for gener som følge af landvindmøller.

Offentliggjort d. 14. juli 2018

Krav på erstatning

I lovgivningen om vedvarende energianlæg er fastsat nærmere regler om udmåling af erstatning for tab til naboer ved opstilling af vindmøller i nærområdet. Som loven er udformet på nuværende tidspunkt, er hovedprincippet, at den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, skal betale herfor. Det fremgår af lovforslaget til disse regler nærmere, at vindmølleopstilleren skal erstatte ”det fulde individuelle værditab”.

Bl.a. med det formål at sikre både lodsejere og vindmølleopstillere en afklaring af situationen gennem en enkel og dermed også hurtig proces, har Folketinget fastsat en særlig procedure for opgørelse af erstatningen i loven.

Erstatningen skal således opgøres af en taksationsmyndighed, der træffer afgørelse om erstatningen, før møllerne opføres. Taksationsmyndigheden består af 2 personer: dels en formand, der er jurist, og dels en sagkyndig i vurdering af fast ejendom. Ifølge lovforslaget forventes den sagkyndige at være ejendomsmægler, og således at der ved udpegningen af ejendomsmægleren i en konkret vurderingssag vil blive lagt vægt på, dels at den pågældende ejendomsmægler ikke driver virksomhed i det pågældende område, således at eventuelle interessekonflikter undgås, og dels at det sikres, at den pågældende har kendskab til priser og prisudvikling for ejendomme i området. Hvordan disse to - næppe helt forenelige hensyn - opfyldes på én og samme tid melder lovforslaget dog ikke noget om.

Opgørelse af erstatningen

Taksationsmyndigheden skal foretage en individuel vurdering af den enkelte ejendom som den er og forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen. Der skal herunder tages hensyn til de muligheder og restriktioner, der er for ejendommen efter kommunalplanen, lokalplanen m.v., og de muligheder og restriktioner, som er tinglyst på ejendommen.

Det er endvidere forudsat i lovforslaget til reglerne herom, at taksationsmyndigheden ved vurderingen af værditabet bl.a. skal tage hensyn til områdets karakter og områdets

Offentliggjort d. 14. juli 2018

huspriser. Ligeledes vil det ifølge lovforslaget kunne have betydning, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, eller om der er andre tekniske anlæg i nærheden, ligesom der kan tages hensyn til vindmøllens afstand fra bebyggelsen og til møllens højde og forventede genevirkninger.

Da erstatningen opgøres, før vindmøllerne er opsat, kan taksationsmyndigheden pålægge opstilleren af vindmøllerne at fremskaffe de nødvendige visualiseringer og skyggekast- og støjberegninger til brug for vurderingen.

Klage over afgørelsen

En lodsejer kan ikke klage over taksationsmyndighedernes afgørelse til en højere administrativ klageinstans, men afgørelsen kan indbringes for domstolene.

Det er denne proces, der for en række lodsejeres vedkommende nu er afsluttet i Højesteret.

Spørgsmålet om erstatningens størrelse blev i en enkelt, konkret sag forelagt for Højesteret allerede i sommeren 2017. Denne sag drejede sig i korthed om en lodsejer, hvis bolig lå i en afstand på 874 m til den første af 3 nye vindmøller, hver med en højde på 125 m. Der var enighed mellem den virksomhed, der havde opstillet vindmøllerne, og lodsejeren om, at generne som følge af vindmøllerne havde forårsaget et værditab på ejendommen, men der var uenighed om erstatningens størrelse. Taksationsmyndigheden havde således tilkendt lodsejeren erstatning på 50.000 kr. Lodsejeren havde foranlediget en ny vurdering af tabet ved en ny ejendomsmægler gennem et syn og skøn, og denne vurdering viste derimod et tab på 350.000 kr.

Højesterets dom

Højesteret udtalte i denne sag bl.a., at der på baggrund af de særlige regler i loven om taksationsmyndighedens sagkundskab og funktion mv. ikke bør ske tilsidesættelse af denne myndigheds skøn over værditabets størrelse *uden sikkert grundlag herfor*.

Offentliggjort d. 14. juli 2018

Spørgsmålet var herefter, hvad der måtte anses som et ”sikkert grundlag herfor”.

Efter Højesterets opfattelse ville der f.eks. kunne ske tilsidesættelse, hvis taksationsmyndighedens skøn havde været baseret på forudsætninger om gener i form af visuelle påvirkninger, støj og skyggekast mv., som viste sig ikke at holde stik efter opstillingen af møllerne, og det måtte antages at have betydning for vurderingen af værditabet.

Ligeledes ville der ifølge Højesteret kunne ske tilsidesættelse af taksationsmyndighedens skøn, hvis det med fornøden sikkerhed kunne lægges til grund, at taksationsmyndighedens afgørelse om værditabet afveg væsentligt fra det, som efter bevisførelsen måtte anses for ejendommens reelle værditab.

Om sidstnævnte omstændighed anførte Højesteret videre, at *”Det er ikke i sig selv tilstrækkeligt bevis herfor, at der foreligger en skønserklæring med en anden konklusion om værditabets størrelse, heller ikke selv om skønsmændens vurdering er foretaget på baggrund af en besigtigelse efter opstilling af vindmøllerne.”*

Med denne sidste tilføjelse fra Højesterets side vil det som udgangspunkt være overordentligt vanskeligt for en nabo til en vindmølle at bevise, at værditabet er større, end hvad taksationsmyndigheden er nået frem til. Det relevante retsmiddel for en nabo for at dokumentere et værditab på en fast ejendom er i denne sammenhæng at indhente netop en skønserklæring, der rekvireres efter reglerne for tilvejebringelse af beviser for domstolene, dvs. gennem et sagkyndigt syn og skøn. Men med en forhåndstilkendegivelse fra Højesteret om, at en sådan skønserklæring ikke i sig selv er et tilstrækkeligt bevis for værditabet, vil en domstolsprøvelse som udgangspunkt være op ad bakke for lodsejeren.

Det lykkedes da heller ikke lodsejeren i den konkrete sag at opnå en højere erstatning end den erstatning på 50.000 kr., som taksationsmyndigheden havde udmålt.

Senere højesteretsdomme

Højesteret har den 29. juni 2018 truffet afgørelse i en række sager om samme problemstilling. Der var her tale om opsætning af 22 vindmøller med en højde på 149,9 m. Sam-

Offentliggjort d. 14. juli 2018

tidig blev der nedtaget 6 vindmøller med en højde på knap 100 m. Sagerne var anlagt af lodsejere i nærområdet med en afstand til nærmeste vindmølle i størrelsesordenen 604 m – 1.141 m.

Sagerne blev alle afgjort med afsæt i de principper, som Højesteret udstak i dommen fra august 2017, og alle sager fik samme udfald, nemlig at Højesteret ikke fandt grundlag for at tilsidesætte taksationsmyndighedens vurdering af værditabet for den enkelte lodsejer.

Retssikkerhed

Tilbage står det forhold, at tabet - som følge af et hensyn til at sikre en enkel sagsbehandling for naboerne og vindmølleopstilleren og i sidste ende af hensyn til en samfundsmæssig interesse i overgang til grøn energi - som udgangspunkt vil blive fastsat af én enkelt ejendomsmægler. Og da af en mægler, som ganske vist på den ene side forudsættes at have ”kendskab til priser og prisudvikling for ejendomme i området”, men som på den anden side ”ikke driver virksomhed i det pågældende område”. Lodsejerne synes med rette at kunne rejse spørgsmålet, om denne proces yder lodsejerne den fornødne og behørig retssikkerhed.

Man kan rejse spørgsmålet, om en opnået salgspris for en naboejendom ved et salg indenfor en rimelig tidshorizont efter møllernes opsætning vil kunne anses som et tilstrækkeligt bevis for et værditab påført en lodsejer som følge af vindmøller ved en senere domstolsprøvelse.

Det kan næppe antages at være tilfældet. Det må antages, at grundejeren her vil blive mødt med alskens argumenter, så som at det var en liebhaver, der købte ejendommen etc.

Det er næppe for vidtgående at hævde, at loven ikke yder det minimum af retssikkerhed, som er kendetegnende for stort set alle andre områder indenfor dansk ret.

— o —