

## DOM

Afsagt den 26. juni 2015 i sag nr. BS 9-1058/2013:

Anna Kirstine Hangaard  
Fasterlundvej 15, Ejstrup  
6900 Skjern  
mod  
Ejstrup Møllerne I/S  
Egerisvej 36  
6900 Skjern

### Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag er anlagt den 13. november 2013.

Sagsøgte Ejstrup Møllerne I/S har lovligt opstillet 3 vindmøller i nærheden af sagsøgeren Anna Kirstine Hangaards ejendom beliggende Fasterlundvej 15, Ejstrup, 6900 Skjern.

Sagen drejer sig om, hvorvidt Anne Kirstine Hangaard på grund af opstillingen af vindmøllerne kan kræve erstatning for værditab på ejendommen, jf. § 6 i lov om vedvarende energi (VE-loven), udover det beløb, hun forud for opstillingen af møllerne er tilkendt ved taksationsmyndighedens afgørelse.

Anna Kirstine Hangaard har nedlagt påstand om, at Ejstrup Møllerne I/S dømmes til at betale 300.000 kr., subsidiært et mindre beløb efter rettens skøn, med procesrente fra sagens anlæg.

Anna Kirstine Hangaard har nærmere specificeret påstanden således:

Værditab på ejendommen	
350.000 kr.	
Fratrukket allerede betalt værditabsersatning	<u>50.000 kr.</u>
I alt	300.000 kr.

Ejstrup Møllerne I/S har nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært mod betaling af et mindre beløb end påstået.

Ejstrup Møllerne I/S har ikke protesteret mod rentepåstanden.

### Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2, dog med forklaringer.

Den 22. april 2013 traf taksationsmyndigheden afgørelse om værditab vedrørende Anna Kirstine Hangaards ejendom. I afgørelsen står bl.a.:

*"Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca.*

1.775.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

*Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:*

Den 5. marts 2013 samledes Taksationsmyndigheden på FASTERLUNDVEJ 15, EJSTRUP, 6900 SKJERN.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Lars Bracht Andersen og statstautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte ...

For og med ejeren mødte ...

For opstilleren mødte Johannes Kaasgaard og Jørgen Hindhede fra Ejstrup Vindmøllepark.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2, i lovebekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 286a for Ringkøbing-Skjern Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 33a til Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2009-2021
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Ejstrup, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelse af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har bl.a. gjort gældende, at vindmøllerne visuelt er meget høje set fra 80 % af boligens areal, bl.a. spisestue, køkkenalrum, havestue, soveværelse med tilhørende stue og tegnestue på loftet. Fra den inderste del af haven, hvor der bl.a. er lysthus, er der ligeledes fuldt udsyn til møllerne.

...

Det er i lovens forarbejder forudsat, at Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de konkrete lokale forhold og herved bl.a. tager hensyn til områdets karakter og ejendomspriserne i området, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, om der er andre tekniske anlæg i området samt vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 50.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er ca. 874 meter. Der er tale om en ejendom med et særligt haveanlæg. Der er etableret specielle opholdsarealer forskellige steder i haven og anlagt stier gennem haven. Fra hele ejendommen skærmes udsynet til møllerne i nogen grad af et bælte af træer på naboejendommen. Fra de dele af haven, som er beliggende fjernest fra møllerne, skærmes udsynet desuden af bevoksning på ejendommen. Der er et vist udsyn til møllerne fra terrasse, havepavillon, bålplads og fra de stier, som løber nærmest møllerne. Fra boligens stueetage er der et vist udsyn til møllerne fra spisestue, køkken (med spiseplads) samt fra to udstuer ( med kontorplads i den ene). Fra førstesalen er der udsyn til møllerne fra soveværelse (med opholdsområde ved vindue) og fra opholdsstue (med kontorplads). Den visuelle påvirkning fra møllerne vurderes at have en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse, begrænsede støjgener på ejendommen. Støjpåvirkningen er 34,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 35,5 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støj er 7,5 dB ved 6 m/s og 13,7 dB ved 8 m/s.

Det forventede årlige skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 2 timer og 5 minutter. Skyggekastet vil forekomme i perioden primo november til medio februar i tidsrummet ca. kl. 8-10. Der er tale om meget begrænsede gener. Når den delvise afskærmning af træer og tidspunktet for skyggekastet tages i betragtning, er det vurderet, at skyggekastet ikke vil have betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 1.775.000 kr. værd.

..."

DELTA i Hørsholm har for Ejstrup Vindmøllelaug foretaget en måling af støj fra vindmøllerne og påvirkningen på de omkringliggende ejendomme. I forhold til Anna Kirstine Hangaards ejendom er støjpåvirkningen målt til 33,4 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 35,1 dB ved 8 m/s. Den lavfrekvente støj er målt til 9,5 dB ved 6 m/s og 13,8 dB ved 8 m/s.

Under hovedforhandlingen er forevist en DVD-film, optaget af Anna Kirstine Hangaard, af skyggekastet i boligen og spejlinger af vindmøllerne i ejendommens vinduer, glasdøre m.v.

Der er under sagen foretaget syn og skøn af statsautoriseret ejendomsmægler Jørgen Overgaard, Nykøbing M. I skønsmandens erklæring af 22. juli 2014 står der bl.a.:

*"Beskrivelse af ejendommen:*

...

Fra boligen, især fra udstuen, kunne vindmøllerne ses spejlende i stuevinduerne, ligesom der fra terrassen og store dele i parken kunne høres vingesus fra møllerne. (3-4 sek./m vind fra øst).

*Besvarelse af temaet:*

På grundlag af besigtigelsen ved forretningen, de fremlagte og fremskaffede dokumenter og skrivelser, samt eftersyn af tingbogen, skal jeg hermed fremkomme med følgende besvarelse:

Spørgsmål 1:

Skønsmandens bedes oplyse hvilke kriterier, der vil indgå i vurderingen af denne ejendom, både før og efter opførelsen af vindmølleparken samt vægtningen af disse samt oplyse, om ejendommen er en "liebhaveejendom".

Svar spørgsmål 1:

Ved værdifastsættelsen af en ejendom som denne vil det være omgivelserne, beliggenheden og boligværdien, der især vil være af betydning såvel før som efter opstillingen af møllerne. Den store have/park skønnes her at være af stor betydning for nuværende som fremtidige brugere.

Tages der udgangspunkt i Wikipedia's beskrivelse af liebhaveri / liebhaverejendomme, bilag 1, så må denne ejendom være en liebhaverejendom.

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes oplyse om der blandt ejendomsmæglere er en fælles forståelse af betegnelsen "liebhaveejendom" og i bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse, hvilke kriterier der indgår i denne betegnelse.

Svar spørgsmål 2:

Jf. vedlagte skrivelse fra DE, er der ikke et fast kodeks for, hvornår en ejendom betgnes som liebhaveri.

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes vurdere det eventuelle værditab på ejendommen, som forårsages ved opstilling af de 3 vindmøller.

Værditabet bedes oplyst som ejendommens værdi før opstillingen af de 3 vindmøller og ejendommens værdi efter opstilling af de 3 vindmøller.

Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Vurderingen bedes ske pr. 19. september 2012.

Svar spørgsmål 3:

Værditabet ved opførelsen af vindmølleparken for denne ejendom skønnes at udgøre kr. 350.000,00.

Ejendommens kontante handelsværdi uden vindmølleparken skønnes at være  
2.250.000,00

kr.

Ejendommens kontante handelsværdi efter opførelsen af vindmølleparken  
1.900.000,00

kr.

Værditabet begrundes i de gener, vindmøllerne påfører ejendommen, herunder såvel nuværende ejer som for omsætteligheden til nye ejere.

Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes oplyse i procent inden for hvilken margin, der er skønnet.

Svar spørgsmål 4:

Værdierne i spørgsmål 3 er skønnet ud fra en margin på 10-15 %. Den høje afvigelse skyldes, at det her, som beskrevet i svar 1, kan være tale om liebhaveri.

Spørgsmål 5:

Skønsmanden bedes oplyse nærmere om referencehandler / sammenlignelige handler, der har dannet grundlag for hans vurdering.

Svar spørgsmål 5:

Det har ikke været muligt at finde referencehandler, idet der ikke i nærområdet indenfor de seneste år, syns- og skønsmanden bekendt, er handlet ejendomme med så stor have / park."

I en supplerende erklæring af 14. oktober 2014 fra skønsmanden står der:

"I henhold til mail af 19. september 2014 kan jeg besvare de nye stillede spørgsmål således:

Spørgsmål 6:

Ved skønsforretningen blev skønsmanden forevist ejendommens solcelleanlæg, solfangeranlæg og en bjælkehytte i haven (foruden havepavillonen). Skønsmanden blev oplyst om, at solcelleanlægget blev tilsluttet før den 19. september 2012 (nemlig den 1. august 2012). Skønsmanden anmodes om at oplyse, om disse forhold giver anledning til at ændre hans besvarelse af spørgsmål 3 og i bekræftende fald med hvilket beløb.

Svar:

Der er i besvarelsen af spørgsmål 3 medregnet det værende solcelleanlæg. Bjælkehytten har jeg desværre ikke medtaget i mine notater, hvorfor der bør være en prisændring.

Værdien af ejendommen som anført i besvarelsen af spørgsmål 3 ændres fra kr. 2.250.000,00 til 2.280.000,00 før vindmøller og fra kr. 1.900.000,00 til kr. 1.930.000,00 efter opførelsen af vindmølleparken.

Spørgsmål A:

Er der skønsmanden bekendt sket konkret salg af ejendomme, omfattet af krav på værditab efter VE-loven og som dokumenterbart har givet nedsat salgspris i forhold til "sædvanlig" salgspris i området?

I bekræftende fald anmodes skønsmanden om at angive de pågældende ejendomshandler og beskrivelse af, hvorledes et eventuelt tab er konstateret.

Svar:

I forretningen har vi ikke haft handler, hvor der er sket salg efter udbetalt erstatning efter VE-loven.

Vi har handlet en ejendom, hvor der er opstillet vindmøller tæt på og hvor der er givet erstatning på kr. 50.000,00. Her blev der yderligere givet nedslag i salgsprisen i forhold til udbudsprisen. Dette uden at vindmøller specifikt blev nævnt som grundlag.

Endvidere er jeg blevet bekendt med 2 handler, hvor der i den ene handel blev aftalt, at køber indtrådte i sagen og fik tilkendt erstatning på kr. 75.000,00 samt en anden handel, hvor der var tilkendt erstatning på kr. 150.000,00 til sælger.

Der blev givet afslag på ca. samme størrelse i forhold til udbudsprisen. Der er ikke anført noget herom i købsaftalen i følge oplysninger drøftet under forhandlingerne."

Anne Kirstine Hangaard har inden sagens anlæg indhentet en vurdering af det eventuelle værditab på ejendommen hos statsautoriseret ejendomsmægler Kent Thomsen, Nybolig Skjern. Af erklæringen fremgår, at ejendommen inden etablering af vindmøllerne er vurderet til 1.700.000,00 kr. og efter etablering af vindmølleprojektet til 1.500.000,00 kr. Værditabet er vurderet til 200.000,00 kr.

Anne Kristine Hangaard har i sommeren 2014 udbudt ejendommen til salg ved ejendomsmægler til en kontantpris på 2.995.000 kr. I november 2014 er udbudsprisen nedsat til 2.666.666 kr. og i april 2015 til 2.495.000 kr. ved salg indenfor 6 måneder.

Anne Kirstine Hangaard har forklaret, at hun har forskellige uddannelser. Siden 1995 har hun mest arbejdet som havedesigner. Hun overtog ejendommen den 1. marts 1996, og de har således boet i huset i 39 år. Eft. overtagelsen har de moderniseret, renoveret og udbygget ejendommen både ind- og udvendig. Boligarealen udgjorde ved købet 64 m<sup>2</sup>. I dag er det på over 300 m<sup>2</sup>. Huset er "up to date". Ejendommen er beliggende i et svagt trafikeret område. Der er hverken mobilmaster, højspændingsmaster eller andre tekniske anlæg i nærområdet. Man kan kun se gylletanken på den anden side af vejen, når man står i en meget bestemt vinkel i indkørslen. Det i bilag H foreviste foto giver derfor ikke retvisende billede af virkeligheden. I 1985 startede de med at etablere Hangaards Have på ejendommen. De åbnede haven for publikum i 1995. De ophørte i 2011. De har haft op til 15.000 besøgende per år. Haven er fortsat velplejet. De har altid brugt haven rigtig meget. Efter møllerne er stillet op, har det ikke været en fornøjelse. Der er nu rigtig meget støj i haven fra møllerne. En del af haven er indrettet som sanse- eller terapihave, og det kan de ikke længere bruge det til. Der gik ½ - 1 år fra møllernes opstilling, til de satte ejendommen til salg. Hun har ikke modtaget tilbud på ejendommen. Hun har forsøgt at få regionen til at overtage ejendommen.

Hun kan ikke huske, hvornår hun første gang hørte om vindmølleprojektet. Hun har helt fra starten og til enhver tid protesteret mod opstillingen af vindmøllerne. Alle ejer af de berørte ejendommen har protesteret. Kommunen har dog hele tiden afvist alt. Ejstrup Møllerne I/S har ikke inviteret hende til forligsforhandlinger.

Taksationsmyndigheden besigtigede kun ejendommen i 20 minutter. De ville kun besigtige noget af ejendommen. De ville for eksempel ikke besigtige huset på 1. salen.

Når hun kører til eller fra ejendommen, ser hun 3 store vindmøller, der fremstår som et fremmedlegeme i landskabet. Fra grusvejen kan man tydeligt se møllerne gennem læhegnet. Læhegnet er hullet, da poppeltræer og 2 egetræer er fjernet. Fra ca. 95 % af haven kan man se 1 eller flere vindmøller. I den yderste del af haven kan man se alle 3 møller på en gang. De har opgivet at sidde på terrassen, da der er direkte udsyn til møllerne og en konstant spejling

af dem i vinduerne. Fra 80 % af huset kan man se møllerne dels ved frit udsyn dels som afspejlinger. Det gælder navnlig fra kontoret og spisestuen. De bruger stort set ikke havestuen mere, da der både er frit udsyn til og afsejlinger af møllerne. Hun er ikke enige i Taksationsmyndighedens vurdering om, at udsynet til møllerne er begrænset af læhegn og bevoksning. Der er stort set frit udsyn til møllerne fra alle områder af haven.

Støjen fra møllerne er meget enerverende og ødelægger ens hverdag. Støjen er meget dominerende. Man kan høre møllerne inde i huset, selvom døre og vinduer er lukkede, når der er vind på 4 m/s. Den lavfrekvente støj er en værste. Det lyder som en brummen, så hun må tage sit høreapparat af. I haven er det som om lyden danser rundt mellem træerne og slår frem og tilbage.

Der er ikke tale om meget begrænset gener fra skyggekast. En dag, hvor de havde gæster, var der skyggekast i 1½ time. Der er allerede skyggekast fra efteråret, og i langt længere tid end beregnet. Skyggeafkastet starter mellem 27. og 30. oktober og slutter sidst i februar. Beregningen på skyggekast i samlet 2 timer og 5 minutter, hænger på ingen måde sammen med virkeligheden. Den film, som hun har fremlagt, er optaget i slutningen af 2014.

Da hun fik afgørelsen fra Taksationsmyndigheden, tænkte hun, at det havde de ikke forstand på. Hun havde forinden fået ejendommen vurderet til 3,3 - 5 mio. kr. Der er mange forskellige vurderinger af ejendommens værdi. Hun tror, det skyldes haven, som er unik. Den er svært at prisfastsætte. Hun har ejendommen til salg i 1½ år. Det er ejendomsmæglerne, der har fastsat udbudsprisen. Der bliver ikke i udbudsmaterialet gjort opmærksom på generne fra møllerne. Det må interesserede køber se, når de er på fremvisning.

Hun har købt 682 anparter i vindmølleprojektet til kostpris. Hun havde lagt billet på 800 vindmølleanparter. Hun har solgt hovedparten af anparterne til sine børn til kostpris. Hun har 141 - 142 anparter tilbage. Hun ved ikke, om de er mere værd i dag. Hun havde inden købet sat sig ind i projektet. Der er afsat 80 mio. kr. inkl. moms til opstilling af møllerne. Der er i budgettet afsat 750.000 kr. til værditabserstatning.

De fotos, der er i bilag 10, er fra 2003. Det ser meget mere anerledes ud i dag. Der er ca. 400 meter til gylletanken fra indkørslen, hvor fotoet i bilag H er taget.

Skønsmanden, statsaut. ejendomsmægler Jørgen Overgaard har forklaret, at han kan vedstå sin erklæring. Han har været skønsmand i andre sager vedrørende værditab i forbindelse med opstilling af vindmøller. I en enkelt sag var der tale om lige så store møller som i denne sag, men ellers har der været tale om mindre møller. Han har før skønsforretningen hørt vindmøllestøj og set skyggekast. Han har også været skønsmand i ekspropriationssager. Der er mange vindmøller på Mors og Salling, hvor han driver sin forretning, og der kommer fortsat flere. Han har vurderet rigtig mange ejendomme, der ligger tæt på vindmøller. Han vil mene, det drejer sig om 100 - 125 ejendomme. Han bistod i juli 2008 Orbicon A/S som sagkyndig ejendomsmægler i forbindelse med udarbejdelse af en rapport for Energistyrelsen, hvor der blev foretaget en vurdering af det mulige værditab for naboer til vindmøller som følge af dominans, skyggekast og støj. Han mener sig derfor i det hele kompetent til at foretage en vurdering af ejendommens værditab i denne sag. Hvis ikke det havde været tilfældet, ville han ikke have påtaget sig opgaven som skønsmand.

Han var ude at besigtige hele ejendommen en gang, hvor sagens parter var til stede. Herudover var han på et senere tidspunkt efter aftale med sagens parter ude for at besigtige ejendommen ved anden vindhastighed og vejrlig, hvorunder han foretog registrering af støjen.

Han tænkte ikke over, om der var lavfrekvent støj, da han bruger høreapparat.

For så vidt angår referenceejendomme, har han været inde for at se alle ejendomme, der har været handlet de seneste år i området, også hos andre ejendomsmæglerkæde end EDC. Han har solgt den ene af sine forretninger til en tidligere medarbejder, og han har fra hende fået oplyst, at hun har solgt en ejendom, hvor der blev givet erstatning på 150.000 kr. i værditab ved opstilling af vindmøller. Køberen i den handel fik et afslag på 120.000 kr. af andre grunde. Det er den ejendom, han har henvist til under besvarelsen af spørgsmål A. Han ved ikke, om der er anlagt sag ved domstolene vedrørende de 2 ejendomme, han henviser til i besvarelsen.

Han er ikke bekendt med begrebet "risikoejendom". Han har spurgt den kreditforening, han samarbejder med, og de har oplyst, at de hverken bruger eller kender til begrebet. Han ville selv bruge begrebet i et tilfælde, hvor en vindmølle stod klods op af huset.

Ejendomsmarkedet i juli 2008 var optimistisk, hvor der var høje priser og korte liggetider. I dag er det et træg marked med lave priser og længere liggetider.

Han er bekendt med, at der er foretaget undersøgelser af effekten af værditab på naboejendomme ved opstilling af vindmøller. Den første amerikanske undersøgelse kender han ikke. Han har set den svenske undersøgelse, men han har ikke nærlæst den. Han er dog bekendt med konklusionen i den svenske undersøgelse. Han er også bekendt med den nye amerikanske undersøgelse, der har samme konklusion, som den svenske undersøgelse.

Han har ikke solgt ejendomme i Ejstrup-området i de sidste 15 år. Han har været med til at sælge ejendomme med små vindmøller på. Han har ikke solgt ejendomme, hvor vindmøller var et parameter.

Det værditab, han har vurderet, der er på ejendommen, er det tab, han vurderer, der vil være ved et salg af ejendommen. Værditabet påvirkes og er afhængig af, hvor store generne fra støj og skyggekast er, samt hvor synlige møllerne er. Synet til møllerne er væsentlige for værdien. Hvis man ikke kan se møllerne, har afstanden til dem i sig selv ingen betydning for værdien i forhold til udsynet.

Når han fastsætter en margin for skønnet, skyldtes det, at der altid vil være en margin på prisen. I modsat fald vil det ikke være troværdigt. Margin på prisen før og efter følges ad i op- og nedadgående retning.

Ved denne ejendom er det især beliggenheden med den parklignende have og beboelsesejendommen, der har betydning for værdiansættelsen. Skyggekast og afspejlinger er generende for boligen, og han mener, at værdien skal reduceres som følge heraf. Der er en relativ stor usikkerhed ved vurderingen, da der ikke findes så mange ejendomme med så stor en have. Han vurderer værditabet til at udgøre 350.000 kr., fordi det er en ejendom, som den er. De, der er købere til en sådan ejendom, vil ikke have gener. Hvis ejendommen kan sælges for 2,3 - 2,5 mio. kr. inden for nogle måneder, er det hans vurdering, at ejendommen ikke har haft et værditab. Forevist foto i bilag 10 og foto i bilag H forklarede han, at sådan så det



nogenlunde ud, da han foretog sin vurdering. Han vil skønne, der er omkring 100 meter fra indkørslen til landbrugsejendommen med gylletank.

### **Parternes synspunkter**

Parterne har i det væsentlige gjort de synspunkter gældende, som er anført i deres påstandsdokumenter.

Anne Kirstine Hangaard har i sit påstandsdokument anført:

- "at sagsøgtets vindmøllepark på grund af placeringen på en højderyg og vindmøllernes højde på 125 m er ganske dominerende,
- at sagsøgers have, terrasser og udestue netop vender mod sagsøgtets vindmøllepark,
- at sagsøgtets vindmøllepark er synlig fra det meste af boligen og haven,
- at sagsøgtets vindmøller spejles i sagsøgers udestue og havestue, som har glasfacader, vendt mod sagsøgtets vindmøllepark, hvorfor vindmøllerne bliver synlige i hele sagsøgers østvendte have og inde i boligen, hvor vindmøllerne også spejler sig i de franske døre, og møllerne kan ses i havestuen, spisestuen og køkken/alrum,
- at alle træer på naboejendommen samt alle træer på sagsøgers egen ejendom er løvtræer, som fælder løvet i oktober, hvorfor der vil være uskærmet udsyn til sagsøgtets vindmøller fra oktober til maj, og at læbæltet mod vindmøllerne er meget forsømt og derfor ikke giver nogen læ af betydning,
- at sagsøgers udsigtsforhold, udendørs og indendørs ophold derfor varigt forringes væsentligt,
- at støjgenerne ikke er begrænsede, men derimod betydelige, idet støjen fra sagsøgtets vindmøller synes at give genlyd i haven eller i træerne i sagsøgers have, og at karakteren af støjen er meget generende,
- at vingesuset fra sagsøgtets vindmøller kan høres fra store dele af parken og på terrassen, jf. skønserklæringen og bilag 1, og at der derfor ikke er tale om "visse, begrænsede støjgener", som anført af Taksationsmyndigheden i bilag 2,
- at den lavfrekvente støjbelastning er højere end forudsat af Taksationsmyndigheden, jf. bilag B, side 14, tabellens række O, idet den lavfrekvente støj i den kontrollerende støjrapport bilag B nu er beregnet til 9,5 dB ved 6 m/s, og 13,8 dB ved 8 m/s, mod tidligere beregnet til 7,5 dB ved 6 m/s og 13,7 dB ved 8 m/s, jf. bilag 2, side 3,
- at der derfor er varige støjgener fra de 3 vindmøller og at støjbelastningen er betydeligt større end antaget af Taksationsmyndigheden,
- at sagsøger kan konstatere skyggekast allerede i efteråret, og ikke først "primo november", som ellers antaget af Taksationsmyndigheden,

- at der ikke er andre generende tekniske anlæg i området overhovedet, hverken med hensyn til det visuelle indtryk eller med hensyn til støj,
- at sagsøgtes vindmøller spejler sig i boligens stuevinduer, jf. skønsmandens erklæring og bilag 8 (film, optaget af sagsøger),
- at Taksationsmyndigheden netop ikke har bemærket denne særlige gene i sin afgørelse, jf. bilag 2,
- at sagsøgers ejendom har et haveanlæg, som er endog meget attraktivt, og som kan anvendes som "terapihave", og at sagsøger nu er afskåret fra at anvende haven som terapihave, idet støjgenerne fra sagsøgtes vindmøller forhindrer dette, jf. bilag 4,
- at netop omgivelserne og beliggenheden har stor betydning for værdien af sagsøgers ejendom, og at disse forhold påvirkes betydeligt af sagsøgtes vindmøllepark,
- at sagsøgers ejendom nu er en "risikoejendom", jf. bilag 1, hvorfor sagsøger ikke længere kan belåne sin ejendom med maksimum i sin realkreditforening, men vil være henvist til at hjemtage dyrere banklån, om muligt,
- at ejendommen af skønsmanden kan karakteriseres som en liebhaver-ejendom, og at netop liebhaverejendomme er særligt prisfølsomme over for nærtliggende vindmølleparker, jf. bilag 9,
- at Taksationsmyndigheden ikke har lokalkendskab i området og derfor ikke kan vurdere værdien af støjpåvirkning og forringelse af de visuelle forhold,
- at statsaut. ejendomsmægler Kent Thomsen har indgående lokalkendskab og mangeårig erfaring med at vurdere ejendomme, der er nært beliggende til vindmølleparker, og denne ejendomsmæglers vurdering af værditabet derfor skal tillægges bevismæssig værdi,
- at den tilkendte værditabskompensation ikke svarer til en fuldstændig erstatning, jf. lov om fremme af vedvarende energi § 6, stk. 1, samt forarbejderne til loven, og at sagsøgte derfor er pligtig at betale sagsøger det påstævnte beløb,
- at sagsøgers køb af vindmølleandele ikke hindrer, at sagsøgte skal betale sagsøger en kompensation for det fulde tab, forårsaget af sagsøgtes opstilling af vindmøller, idet sagsøger ikke skal stilles ringere end andre naboer uden gener fra sagsøgtes vindmøller, som bor inden for en radius af 4,5 km fra vindmøllerne og som har benyttet sig af køberetsordningen i VE-loven,
- at sagsøgers køb og senere salg af vindmølleandele derfor er nærværende sag uvedkommende, som alene drejer sig om værditabet på sagsøgers ejendom,
- at sagsøgte er pligtig at betale en kompensation til sagsøger for det fulde værditab på sagsøgers ejendom, jf. bemærkningerne til VE-lovens § 6,
- at der ikke gælder nogen usikkerhedsmargin i den henseende, ligesom der ikke skal indregnes nogen gevinst eller noget tab ved salg af vindmølleandele i sagsøgtes vindmøllepark."

Ejstrup Møllerne I/S har i sit påstandsdokument anført:

"Det gøres gældende, at sagsøger har modtaget fuld erstatning i overensstemmelse med Taksationskommissionens afgørelse af 22. april 2013.

Taksationskommissionen er besat af særligt sagkyndige, der har foretaget vurdering efter besigtigelse og med nøje beskrivelse af baggrunden for det foretagne skøn. I dette skøn er der foretaget en konkret, individuel vurdering under hensyntagen til afstand, højde, lokale forhold og vindmøller i øvrigt.

Det bemærkes, at sagsøgers ejendom er beliggende 874 meter fra nærmeste mølle. Særligt for så vidt angår sagsøgers ejendom bestrides, at der er noget yderligere tab henset til sagsøgers egen udbud og den usikkerhed, som skønsmanden har angivet."

### **Rettenns begrundelse og afgørelse**

Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet er foretaget forud for opførelsen af vindmøllerne på baggrund af en besigtigelse af ejendommen, visualiseringsbilleder af møllernes placering og støj- og skyggeafkastberegninger.

Ved kontrolmålingen efter opførelsen af møllerne er det dokumenteret, at den lavfrekvente støj fra vindmøllerne er højere ved en vindstyrke på 6 m/s end lagt til grund af Taksationsmyndigheden. Det er ikke efter de foreliggende oplysninger godtgjort, at der er væsentlige større gener ved skyggeafkastet fra møllerne end Taksationsmyndigheden må antages at have forudsat.

Skønsmanden har foretaget sin vurdering af værditabet, efter at han to gange under forskellige vind- og vejrforhold har besigtiget ejendommen efter opførelsen af vindmøllerne.

Skønsmanden, der må anses for kompetent til at foretage denne vurdering, har således haft et mere sikkert grundlag for sin vurdering af værditabet end Taksationsmyndigheden.

Imidlertid støttes skønsmandens vurdering af værditabet kun delvist af den vurdering, som inden sagens anlæg er foretaget af statsaut. ejendomsmægler Kent Thomsen.

Endvidere har skønsmanden forklaret, at der er tale om en liebhaverejendom med en unik parklignende have, som er svært at prisfastsætte. Ejendommen er vurderet af skønsmanden til at have haft en værdi af 2.280.000,00 kr. før opførelsen af møllerne, mens ejendommen af Taksationsmyndigheden er vurderet til 1.775.000,00 kr. og af statsaut. ejendomsmægler Kent Thomsen til 1.700.000,00 kr. Efter sagens anlæg har Anne Kristine Hangaard udbudt ejendommen til salg til en kontantpris på 2.995.000,00 kr., senere nedsat til 2.666.666,00 kr. og senest 2.495.000,00 kr., og skønsmanden har forklaret, at det er hans vurdering, at der ikke vil være et værditab, hvis ejendommen sælges for 2,3 - 2,5 mio. kr. indenfor nogle måneder.

På denne baggrund har Anne Kristine Hangaard ikke bevist, at opførelsen af vindmøllerne har medført et større værditab ved hendes ejendom end fastsat af Taksationsmyndigheden.

Retten frifinder derfor Ejstrup Møllerne I/S.

Efter parternes påstande, sagens udfald og omfang, herunder at sagen er behandlet sideløbende med 4 andre sager af tilsvarende karakter, skal Anne Kristine Hangaard betale

sagsomkostninger til Ejstrup Møllerne I/S med 43.125,00 kr. Beløbet omfatter 40.000,00 kr. til udgifter til advokatbistand ekskl. moms og 3.125,00 kr. til udgift til skønsmand.

Anne Kristine Hangaard afholder endeligt 400 kr. til udgift til andel af skønsmandsanvisning, 10.812,50 kr. til udgift til syn og skøn, 3.125,00 kr. til udgift til supplerende syn og skøn og 4.870,00 kr. til udgift til afhjæmning af skønsmanden, hvilke beløb hun foreløbigt har udlagt.

**Thi kendes for ret:**

Ejstrup Møllerne I/S frifindes.

Inden 14 dage betaler Anne Kristie Hangaard i sagsomkostninger til Ejstrup Møllerne I/S 43.125,00 kr.