

DOM

afsagt den 30. juni 2016 af Vestre Landsrets 9. afdeling (dommerne Dorte Jensen, Lars Christensen og Anne-Mette Schjerning (kst.)) i ankesag

V.L. B-1166-15

Anna Kirstine Hangaard

(advokat Berit Holmstrøm, Videbæk)

mod

Ejstrup Møllerne I/S

(advokat Tom Uldall Hansen, Holstebro)

Retten i Herning har den 26. juni 2015 afsagt dom i 1. instans (rettens nr. BS 9-1058/2013).

Påstande

For landsretten har appellanten, Anna Kirstine Hangaard, gentaget sine påstande for byretten, dog således at der påstås procesrente af 150.000 kr. fra den 13. november 2013 og af restbeløbet fra den 17. november 2014.

Indstævnte, Ejstrup Møllerne I/S, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Der er også under hovedforhandlingen for landsretten foretaget afspilning af nogle videooptagelser, der er optaget af Anna Kirstine Hangaard på ejendommen.

Der er under ankesagen fremlagt en række yderligere ejendomsmæglervurderinger af ejen-

dommen. EDC Skjern & Tarm A/S har i en mail af 22. maj 2015 bekræftet, at mæglerfirmaet i september 2011 var indstillet på at udbyde ejendommen til en salgspris på 3.500.000 kr. Danbolig har i et salgsbudget af 21. februar 2013 ansat ejendommens kontantpris til 2.995.000 kr. EDC Skjern & Tarm A/S har i et salgsbudget af 21. juni 2013 ansat ejendommens kontantpris til 2.750.000 kr. Ifølge en udskrift af hjemmesiden for EDC er ejendommen nu udbudt til 2.250.000 kr.

Der er tillige fremlagt en række fotos af ejendommen fra EDC's hjemmeside.

Af en pressemeddelelse af 11. november 2014 på hjemmesiden for Københavns Universitet, Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi, er bl.a. anført følgende:

”Vindmøller påvirker prisen på boliger

At have en vindmølle som nabo kan betyde, at ens ejendom mister 7-14 procent i værdi, hvis afstanden mellem huset og vindmøllen er 800 meter. I en ny forskningsartikel er der sat tal på, hvor meget støjen fra og udsigten til en vindmølle påvirker salgsprisen på omkringliggende ejendomme i Danmark.

Artiklen, som er skrevet af tre forskere fra Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi og bragt i det internationalt anerkendte tidsskrift Land Economics, er resultatet af en analyse af mere end 10.000 ejendomshandlinger gennemført i perioden 2000-2011. Analysen er bemærkelsesværdig, fordi den er baseret på en række modeller, der tager højde for et stort antal faktorer, som har betydning for husprisen.

...

Selv om prisfaldet kan være dramatisk for nære naboer til vindmøller, fortæller resultaterne også, hvor stor betydning afstanden til vindmøllerne har. Alene udsigten til en vindmølle betyder et fald på tre procent i ejendomsprisen, og denne negative effekt af at have vindmøller i horisonten kan findes helt op til 2,5 kilometer væk. For hver 100 meter vindmøllen rykkes tættere på, falder prisen yderligere med 0,25 procent. Effekten af støjen fra vindmøllerne betyder et yderligere fald i ejendomsprisen på tre procent, hvis støjen ligger i intervallet 20-29 dB, mens prisen falder med knap 7 procent, hvis støjen når op på 40-50 dB.

...”

Den artikel, der er omtalt i pressemeddelelsen, er fremlagt under ankesagen.

Der er endvidere fremlagt en artikel ”Analyse vedrørende prisudvikling og salgbarhed af naboejendomme til store vindmøller”, udgivet af VidenOmVind i februar 2015.

Forklaringer

Anna Kirstine Hangaard og skønsmand Jørgen Overgaard har afgivet supplerende forklaring for landsretten.

Anna Kirstine Hangaard har supplerende forklaret, at de overtog ejendommen i marts 1976 – og ikke i marts 1996 som angivet i byrettens dom. Det foto, der er fremlagt som bilag H, er ikke retvisende for forholdene. Hvis man f.eks. rykker sig fem meter til højre i forhold til den position, hvorfra billedet er taget, kan man slet ikke se landbrugsejendommen. Læhegnet er hullet for hver 6. meter, da der er fjernet træer. Læhegnet står på naboens grund, og hun har ingen sikkerhed for, at naboen ikke på et tidspunkt fjerner læhegnet helt. Flere steder i haven har man frit udsyn til møllerne.

Da taksationsmyndigheden var på besigtigelse, var de også på ejendommens 1. sal, men det var meget kortvarigt. De var også inde i gårdhaven. Der blev slet ikke nævnt noget om risikoen for spejlinger.

De satte ejendommen til salg i foråret 2014. Hun var ude for en ulykke i 2013, og det har ført til, at de er nødsaget til at sælge ejendommen. Ejendommen er dog endnu ikke solgt. De har slet ikke modtaget bud på ejendommen. Der har alene været to fremvisninger. De har justeret udbudsprisen flere gange. Ejendommen blev først udbudt til salg for 2.995.000 kr. Ejendomsmæglerne har sagt til hende, at møllerne begrænser omsætteligheden. De har skiftet ejendomsmægler, og nu er ejendommen udbudt hos EDC til 2.250.000 kr., men ejendomsmægleren har sagt til dem, at de skal forvente, at et eventuelt bud vil være væsentligt lavere. Det er ejendomsmægleren, der har fået taget de fotos, der er indeholdt i salgsmaterialet. Ingen af disse fotos er taget i retning mod møllerne. Hvis ejendommen sælges, skal EDC have et salær på knap 100.000 kr.

Skønsmand Jørgen Overgaard har supplerende forklaret, at hvis ejendommen nu sælges til 2.250.000 kr., vil Anna Kirstine Hangaard efter hans vurdering nok ikke have lidt det store tab som følge af opstillingen af møllerne. Han kan ikke sætte tal på tabet. Der er tale om en liebhaverejendommen især på grund af haven, og det er meget svært at skønne den nærmere værdi på ejendommen. Det er baggrunden for, at han har angivet de relativt store usikkerhedsmarginer i sine erklæringer.

Procedure

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Anna Kirstine Hangaard har supplerende anført, at det forhold, at ejendommen ikke har kunnet sælges for 2.250.000 kr., som den nu er udbudt til, dokumenterer, at hun har lidt et større tab end fastsat af taksationsmyndigheden. Dette støttes også af konklusionerne i artiklen fra november 2014 af forskere fra Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi, Københavns Universitet. Tabet bør fastsættes med udgangspunkt i skønsmandens erklæringer om værditabet.

Landsrettens begrundelse og resultat

Taksationsmyndigheden har – inden opstillingen af møllerne – fastsat værditabet på Anna Kirstine Haggards ejendom som følge af opstillingen af møllerne til 50.000 kr. Det fremgår af afgørelsen, at Taksationsmyndigheden har vurderet, at ejendommens værdi var ca. 1.775.000 kr.

Hvis der skal tilkendes Anna Kirstine Hangaard yderligere erstatning, skal Anna Kirstine Hangaard godtgøre, at værditabet er større end fastsat af Taksationsmyndigheden. Der skal ved fastsættelsen af værditabet tages udgangspunkt i ejendommens værdi pr. 19. september 2012.

Landsretten tiltræder, at skønsmand Jørgen Overgaard som udgangspunkt har haft et mere sikkert grundlag for vurdering af værditabet end Taksationsmyndigheden, idet skønsmandens

vurdering er foretaget efter to besigtigelser efter opstillingen under forskellige vind- og vejrforhold. Det er imidlertid ikke godtgjort, at de forudsætninger om gener i form af visuelle påvirkninger, støj og skyggekast, som Taksationsmyndigheden har anvendt, i væsentligt omfang har vist sig ikke at holde stik efter opstillingen af møllerne.

Efter skønsmandens erklæring og forklaring må det lægges til grund, at der er spejlinger i nogle af ejendommens vinduer.

Skønsmand Jørgen Overgaard har i sin erklæring skønnet, at ejendommens kontante handelsværdi pr. 19. september 2012 uden opstilling af møllerne udgjorde 2.250.000 kr. og med opstilling af møllerne ville have udgjort 1.900.000 kr. Skønsmanden har videre angivet, at værdiansættelserne er skønnet ud fra en margin på 10-15%.

Det er under sagen oplyst, at Anna Kirstine Hangaard igennem en længere periode har haft ejendommen udbudt til salg, og at udbudsprisen i april 2016 er nedsat til 2.250.000 kr. Ejendommen er endnu ikke solgt. Der foreligger ikke oplysninger om, hvorvidt der er grundlag for at sammenligne ejendommens aktuelle udbudspris med ejendommens handelsværdi pr. 19. september 2012. Skønsmanden har forklaret, at hvis ejendommen nu sælges for 2.250.000 kr., vil Anna Kirstine Hangaard efter hans vurdering nok ikke have lidt det store tab som følge af opstillingen af møllerne.

Efter en samlet vurdering af de fremkomne oplysninger om ejendommens værdi og de gener, som mølleopstillingerne vurderes at have medført, finder landsretten det ikke alene ved skønsmandens erklæringer og forklaring godtgjort, at værditabet er større end fastsat af Taksationsmyndigheden.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal Anna Kirstine Hangaard betale sagsomkostninger for landsretten til Ejstrup Møllerne I/S med 30.000 kr. Beløbet, der angår udgifter til advokatbistand, er uden moms, da det ikke er oplyst, at Ejstrup Møllerne I/S ikke er momsregistreret. Landsretten har ved fastsættelsen af beløbet lagt vægt på sagens økonomiske værdi og dens omfang og forløb.

Thi kendes for ret:

Byrettens dom stadfæstes.

Anna Kirstine Hangaard skal betale sagens omkostninger for landsretten til Ejstrup Møllerne I/S med 30.000 kr.

Sagsomkostningerne skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.