

HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 15. august 2017

Sag 234/2016

(2. afdeling)

Anna Kirstine Hangaard

(advokat Per Overbeck, beskikket)

mod

Ejstrup Møllerne I/S

(advokat Tom Uldall Hansen)

I tidligere instanser er afsagt dom af retten i Herning den 26. juni 2015 og af Vestre Landsrets 9. afdeling den 30. juni 2016.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Lene Pagter Kristensen, Jon Stokholm, Vibeke Rønne, Jens Kruse Mikkelsen og Lars Apostoli.

Påstande

Parterne har gentaget deres påstande.

Supplerende sagsfremstilling

I en analyse af vindmøllers påvirkning af priser på beboelsesejendomme, udarbejdet for Energistyrelsen af rådgivningsvirksomheden COWI i marts 2016, hedder det bl.a. i sammenfatningen:

”Resultaterne af analysen konkluderer at:

- Nærhed til landvindmøller påvirker i store træk ejendomspriser for hhv. helårshuse og sommerhuse negativt. Dette stemmer overens med, hvad en række tidligere studier er kommet frem til.
- Landvindmøller har effekter på ejendomspriserne på helårshuse og sommerhuse i en afstand på helt op til 3 km.
- Jo flere landvindmøller inden for en radius af 3 km, jo større tab, samtidig med, at den første landvindmølle har den klart største effekt, alt andet lige.

- Jo tættere på helårshuse og sommerhuse landvindmøllerne samlet set er, jo større er tabet i ejendommens værdi.
- Ejendomspriserne på et helårshus påvirkes, afhængig af hvilket område det ligger i, med 3-6% hvis der opstilles 2 vindmøller 1.000 m fra huset, mens det påvirkes 6-10%, hvis der opstilles 8 vindmøller.
- Den aftagende effekt af den sidst opstillede landvindmølle antyder, at det, alt andet lige, bedre kan betale sig at koncentrere opstillingen af landvindmøllerne end at sprede dem ud over landskabet.
- ...
- Taksationsmyndighedernes afgørelser ligger gennemsnitligt højere, end hvad den statistiske model forudsiger. Dette kan i høj grad skyldes, at de sager, der når frem til taksationsmyndighederne, udgør en stikprøve, der er systematisk forskellige fra den samlede stikprøve, som modellerne bygger på."

Det lykkedes ikke Anna Kirstine Hangaard at sælge ejendommen for prisen på 2.250.000 kr., som den senest var udbudt til. Hun valgte ikke at forlænge formidlingsaftalen, og hun modtog herefter en mail af 14. september 2016 fra ejendomsmægler Johnny Sørensen, der bl.a. bemærkede følgende:

"Når jeg forholder mig til jeres historik mht. salgsperioden mv, så er jeg bange for, at prisen dog skal under 2 mill. Men når det er sagt er jeg ikke enig i at dette er en fair pris for jeres ejendom, da jeg mener pladsen, udbygningerne og arealerne omkring jer er mere værd end det – også i forhold til andet der bliver solgt."

Retsgrundlag

I lov om fremme af vedvarende energi (dengang lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011) hedder det bl.a.:

"Værditab på fast ejendom ved opstilling af vindmøller

§ 6. Den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, skal betale herfor, jf. dog stk. 2 og 3...

...

Stk. 3. Krav på betaling efter stk. 1 bortfalder, hvis værditabet udgør 1 pct. eller derunder af ejendommens værdi.

§ 7. Taksationsmyndigheden træffer afgørelse om værditabets størrelse på baggrund af en individuel vurdering heraf. Opstilleren af vindmøllen og ejeren af den faste ejendom kan dog i stedet indgå aftale om beløbets størrelse, jf. § 9, stk. 6.

Stk. 2. Taksationsmyndigheden består af en formand, der opfylder betingelserne for at kunne udnævnes som dommer, og en sagkyndig i vurdering af værdien af fast ejendom.

I tilfælde af uenighed er formandens stemme afgørende. Klima-, energi- og bygningsministeren beskikker et antal taksationsformænd og sagkyndige.

...

§ 9. Den, der ønsker at opstille vindmøller, som kræver VVM-tilladelse efter lov om planlægning, skal i høringsperioden og inden 4 uger før udløbet af høringsfristen for det offentliggjorte forslag til kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse afholde et offentligt møde, hvor der redegøres for opstillingens konsekvenser for de omkringliggende faste ejendomme...

...

Stk. 3. Ejere, der vurderer, at en vindmølleopstilling påfører deres ejendom et værditab, skal anmelde et krav på betaling herfor til Energinet.dk inden 4 uger efter afholdelse af mødet, jf. stk. 1.

...

Stk. 6. Indgår opstilleren og ejeren aftale om værditabets størrelse, kan spørgsmål herom ikke indbringes for taksationsmyndigheden. Har Energinet.dk ikke inden 4 uger efter kravets fremsættelse modtaget underretning om en aftale, anmoder Energinet.dk taksationsmyndigheden om snarest muligt at træffe afgørelse vedrørende værditabet.

...

§ 12. Taksationsmyndighedens afgørelser ... kan ikke indbringes for en administrativ myndighed.

Stk. 2. Taksationsmyndighedens afgørelser kan af ejeren eller af opstilleren indbringes for domstolene som et søgsmål mellem disse. Har opstilleren betalt for værditab i overensstemmelse med taksationsmyndighedens afgørelse, skal indbringelse for domstolene dog ske inden 3 måneder fra betalingstidspunktet.

Stk. 3. Sager om betaling for værditab kan først indbringes for domstolene, når taksationsmyndighedens afgørelse foreligger.”

Forslaget til lov om fremme af vedvarende energi blev fremsat den 5. november 2008. I bemærkningerne til lovforslaget hedder det bl.a. (Folketingstidende 2008-09, tillæg A, lovforslag nr. L 55, s. 1552-1553 og s. 1564-1569):

”2.3.1.2. 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 foreslås 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 VE-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 talegrænse.

...

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.

...

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.

...

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

...

Værditab på fast ejendom ved opstilling af vindmøller

Bestemmelserne i forslaget til §§ 6-12 sikrer, at ejere af fast ejendom får fuld betaling for et værditab, som opstilling af vindmøller påfører deres ejendom. Ordningen vedrører kun værditab som følge af opstilling af vindmøller, og det er derfor med forslaget ikke hensigten at ændre på mulighederne for at opnå erstatning eller værditabsbetaling på andre områder. Værditabsordningen indebærer, at der helt specifikt for opstilling af vindmøller indføres en ganske særlig ordning, hvor ejere af fast ejendom sikres betaling for værditab i videre omfang end det, der i øvrigt ville være tilfældet, såfremt værditabet var blevet forårsaget af andre forhold.

Værditabet fastsættes efter de almindelige erstatningsretlige principper, herunder en konkret individuel vurdering af de enkelte ejendomme.

...

Da forslaget indebærer, at krav om betaling for værditab som hovedregel skal rejses allerede i planfasen for vindmølleprojektet, adskiller ordningen sig på dette punkt fra de almindelige erstatningsretlige principper, hvorefter kravet - det fulde tab - først kan gøres op, når selve skaden er indtrådt, og tabet dermed er en realitet. Ordningen betegnes derfor som en værditabsordning. Ordningen baserer sig i øvrigt på de almindelige erstatningsretlige principper.

Ordningen supplerer de almindeligt gældende - ulovbestemte - naboretlige erstatningsregler, men alene for værditab forårsaget af opstilling af vindmøller.

Til § 6

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 indebærer, at der indføres en pligt for opstilleren af en vindmølle til at betale for værditab på fast ejendom, som påføres ved opstillingen....

Berettiget til at modtage betaling for et forårsaget værditab er enhver, hvis ejendom lider et tab som følge af opstillingen, jf. dog stk. 1 om medvirken og stk. 3 om grænsen på 1 pct.

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 samtidigt i lovforslaget forudsat, at fastsættelsen af værditabet foretages på baggrund af et konkret, individuelt skøn baseret på de konkrete, lokale forhold.

...

... Vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen. Der skal herved tages hensyn til de muligheder og restriktioner, der er for ejendommen efter kommunalplan, lokalplan m.v., og de muligheder og restriktioner, som er tinglyst på ejendommen.

...

Til § 7

Efter bestemmelsen træffer taksationsmyndigheden afgørelse om værditabets størrelse på baggrund af en individuel vurdering heraf.

...

Taksationsmyndigheden består af 2 personer: en formand, der opfylder kravene til at kunne blive udnævnt til dommer, og en sagkyndig i vurdering af værdien af fast ejendom, jf. forslag til stk. 2. Den sagkyndige forventes at være en ejendomsmægler.

Som det fremgår af bestemmelsen, er den juridiske formands stemme afgørende, såfremt parterne er uenige om vurderingen af værditabets størrelse. Den sagkyndige kan dog anmode om, at dennes vurdering af ejendommens værditab fremgår af afgørelsen. Udpegningen af formænd og sagkyndige foretages af ministeren. Det er hensigten at udpege en juridisk formand pr. region og flere ejendomsmæglere i de enkelte regioner. Den juridiske formand vil herefter i samarbejde med Energinet.dk anmode en af de for regionen udpegede ejendomsmæglere 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.

Da taksationsmyndigheden er en del af den offentlige forvaltning, er den i sin virksomhed underlagt offentlighedsloven, forvaltningsloven og lov om Folketingets Ombudsmand. Offentlighedsloven og forvaltningsloven gælder allerede for Energinet.dk's virke, jf. § 17 i lov om Energinet.dk. Taksationsmyndigheden kan - på samme måde som domstolene - søge at forlige parterne som alternativ til, at myndigheden træffer en afgørelse.

...

Til § 9

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.

En afklaring af betalingsspørgsmålet på et tidligt tidspunkt forventes tillige at bidrage til en hurtigere afslutning af den kommunale planproces, da usikkerhed herom for kommunens borgere kan bremse fremdriften i den kommunale beslutningsproces.

Det er i dag med anvendelse af visualiseringer muligt at forudse påvirkninger fra vindmøller på naboejendomme meget præcist. Sådanne visualiseringer og synlighedsanalyser vil som hovedregel blive udarbejdet i forbindelse med den kommunale planproces, herunder VVM-høringen. Der vil således inden opstilling af møllen blive produceret billedmateriale, som giver et meget præcist indtryk af den senere opstilling, ligesom konsekvenserne af en eventuel flytning af møllen kan dokumenteres.

...

Til § 12

Det foreslås i stk. 1, at taksationsmyndighedens 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 tidshorizont, så investor - som det fremgår af den politiske aftale af 21. februar 2008 kan få et overblik over omkostningerne og få mulighed for at undersøge muligheder for at flytte vindmølleplaceringen inden afslutningen af planlægningen.

...

Taksationsmyndighedens afgørelse kan i henhold til stk. 2 på sædvanlig vis indbringes for domstolene. Sagen kan indbringes af begge parter som et søgsmål mellem ejeren og opstilleren. Taksationsmyndigheden kan således ikke sagsøges.

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.”

Anbringender

Anna Kirstine Hangaard har supplerende anført navnlig, at det er misvisende, når taksationsmyndigheden betegnes som en ”myndighed”, da den nærmere har karakter af en art forligsinstitution. Det er under alle omstændigheder i strid med loven og dens forudsætninger, når byretten og landsretten har udvist tilbageholdenhed ved prøvelsen af taksationsmyndighedens værdiskøn.

Med syns- og skønserklæringen og erklæringen fra statsautoriseret ejendomsmægler Kent Thomsen er der ført tilstrækkeligt bevis for, at det faktiske værditab som følge af vindmøllerne væsentligt overstiger det beløb på 50.000 kr., som taksationsmyndigheden har udmålt. Denne konklusion støttes af de observationer, som hun har redegjort for i sine forklaringer. Den støttes endvidere af de generelle analyser fra COWI og fra Københavns Universitet, Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi, om vindmøllers påvirkning af priserne på nabejendomme og af erfaringerne fra hendes forsøg på at sælge den konkrete ejendom efter opstillingen af vindmøllerne.

Ejstrup Møllerne I/S har supplerende anført navnlig, at det ved loven er forudsat, at domstolene udviser tilbageholdenhed ved prøvelsen af taksationsmyndighedens afgørelse, når den – som i denne sag – er baseret på et i alt væsentligt korrekt og fyldestgørende grundlag. Myndigheden har således været opmærksom på og har taget hensyn til alle de forhold vedrørende de visuelle og støjmessige gener mv., som Anna Kirstine Hangaard har fremhævet.

På baggrund af taksationsmyndighedens sammensætning og arbejdsform er der ikke grundlag for en formodning om, at en syns- og skønsmands vurdering er rigtigere end taksationsmyndighedens.

Syns- og skønsmandens vurdering af ejendommens værdi før opsætningen af vindmøllerne (2.250.000 kr.) afviger betydeligt fra såvel taksationsmyndighedens (1.775.000 kr.) som statsautoriseret ejendomsmægler Kent Thomsens vurdering (1.700.000 kr.). Skønsmanden har anført, at hans skøn er behæftet med stor usikkerhed. Disse forhold viser en sådan usikkerhed om værditabets størrelse, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte taksationsmyndighedens afgørelse.

Højesterets begrundelse og resultat

Ejstrup Møllerne I/S har lovligt opstillet tre 125 meter høje vindmøller i nærheden af Anna Kirstine Hangaards ejendom. Afstanden fra hendes bolig til den nærmeste mølle er ca. 874 meter. Parterne er enige om, at generne som følge af vindmøllerne har medført et værditab på ejendommen, og at Ejstrup Møllerne skal betale for værditabet efter § 6 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven). Ejstrup Møllerne har betalt Anna Kirstine Hangaard 50.000 kr., som ifølge taksationsmyndighedens afgørelse udgør værditabet. Sagen angår udmålingen af værditabet, idet dette efter Anna Kirstine Hangaards opfattelse udgør 350.000 kr.

Efter den dagældende bestemmelse i § 6, stk. 1, i VE-loven har Anna Kirstine Hangaard krav på betaling af det fulde værditab på ejendommen, og efter lovens § 7, stk. 1, påhviler det taksationsmyndigheden at træffe afgørelse om værditabets størrelse på baggrund af en individuel vurdering heraf. Taksationsmyndigheden, som efter sin sammensætning og funktion har særlig sagkundskab med hensyn til at vurdere værditab på naboejendomme til vindmøller, skal træffe afgørelse om værditabet inden opsætningen af vindmøllerne. Lovgiver har af hensyn til parterne ønsket at etablere en enkel ordning med tidlig afklaring af de økonomiske konsekvenser og med begrænsede sagsomkostninger. Dette er baggrunden for, at taksationsmyndighedens skøn ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed. Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab kan af ejendommens ejer eller opstilleren af vindmøllerne indbringes for domstolene som et søgsmål mellem disse, jf. lovens § 12.

Højesteret finder efter det anførte om taksationsmyndighedens sagkundskab og funktion mv. i henhold til VE-loven, at der ikke bør ske tilsidesættelse af denne myndigheds skøn over værditabets størrelse uden sikkert grundlag herfor. Tilsidesættelse vil f.eks. kunne ske, hvis taksationsmyndighedens skøn er baseret på forudsætninger om gener i form af visuelle påvirk-

ninger, støj og skyggekast mv., som har vist sig ikke at holde stik efter opstillingen af møllerne, og dette må antages at have betydning for vurderingen af værditabet. Tilsidesættelse af skønnet kan også ske, hvis det med fornøden sikkerhed kan lægges til grund, at taksationsmyndighedens afgørelse om værditabet afviger væsentligt fra det, som efter bevisførelsen må anses for ejendommens reelle værditab. 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.

Taksationsmyndigheden har i overensstemmelse med lovens ordning vurderet størrelsen af værditabet på Anna Kirstine Hangaards ejendom inden opstillingen af vindmøllerne på grundlag af en besigtigelse af ejendommen og et omfattende materiale vedrørende vindmøllernes forventede gener for bl.a. hendes ejendom, herunder visualiseringsbilleder samt støj- og skyggekastberegninger. Resultatet af denne vurdering var et værditab på 50.000 kr.

Efter bevisførelsen, herunder de støjmålinger, som har fundet sted efter opsætningen af vindmøllerne, de fremlagte videooptagelser og de afgivne forklaringer, finder Højesteret, at de faktiske forhold efter opsætningen af vindmøllerne i alt væsentligt svarer til de forudsætninger om generne, som blev lagt til grund af taksationsmyndigheden.

Det fremgår af skønserklæringen og de afgivne forklaringer og fotos mv., at Anna Kirstine Hangaards ejendom er særegen, bl.a. som følge af en meget stor parklignende have, hvilket ifølge skønsmændene vanskeliggør skønnet over ejendommens værdi. Det er baggrunden for, at han ikke har kunnet finde referencehandler, og at der er en usikkerhedsmargin på 10-15 % på de af ham skønnede ejendomsværdier før og efter opsætningen af vindmøllerne. Skønsmændene, der har betegnet ejendommen som en liebhaverejendom, har ansat ejendommens værdi før opsætningen af vindmøllerne til 2.250.000 kr. Taksationsmyndigheden har ansat ejendommens værdi til 1.775.000 kr. før opsætningen af vindmøllerne, hvilket stort set svarer til statsautoriseret ejendomsmægler Kent Thomsens vurdering af ejendommens værdi på dette tidspunkt.

Højesteret finder på den anførte baggrund, at det forhold, at skønsmændene har ansat værditabet til 350.000 kr., ikke i sig selv er tilstrækkeligt bevis for, at taksationsmyndighedens skøn

over værditabet afviger væsentligt fra ejendommens reelle værditab. Anna Kirstine Hangaards forklaring om generne som følge af vindmøllerne samt Kent Thomsens vurdering af værditabet kan ikke føre til et andet resultat.

Da der herefter ikke er grundlag for at tilsidesætte taksationsmyndighedens skøn over værditabet på Anna Kirstine Hangaards ejendom, stadfæster Højesteret dommen.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal statskassen til Ejstrup Møllerne I/S betale 50.000 kr.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.