

2.3.1. Værditab på fast ejendom ved opstilling af vindmøller

Formålet med forslaget er at sikre, at den, der opstiller vindmøller bliver forpligtet til at betale for det eventuelle værditab, der forårsages på ejendomme i området som følge af opstillingen. Værditabet fastsættes efter de almindelige erstatningsretlige principper, herunder en konkret individuel vurdering af de enkelte ejendomme.

Med ordningen sikres alle, der har et tab på over 1 pct. af deres ejendoms værdi, som udgangspunkt fuld dækning for værditabet. Det foreslås med lovforslaget, at ejere af ejendomme, der er beliggende i en afstand af op til 6 gange højden af den planlagte vindmølle, kan anmelde krav uden at skulle betale sagsomkostninger. Alle andre skal betale et gebyr på 4000 kr.

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 supplerer de ulovbestemte naboretlige erstatningsregler, jf. nedenfor punkt 2.3.1.1. Der er således tale om, at der præcist for opstilling af vindmøller indføres en ganske særlig ordning, hvor ejere af fast ejendom sikres betaling for værditab i et videre omfang end det, der i øvrigt ville være tilfældet, såfremt værditabet var blevet forårsaget af andre forhold, så som opførelse af virksomheder, der forurenser med lugt, støj m.v. Her er ejeren alene sikret erstatning, hvis dette følger af de gældende naboretlige regler eller af andre særlige fastsatte regler. Det er således alene hensigten at udvide de naboretlige erstatningsregler f.s.v.a. værditab på fast ejendom forårsaget af opstilling af vindmøller.

Værditabsordningen er udtaget til lovovervågning, fordi der er tale om en ny ordning, som det vurderes hensigtsmæssigt at evaluere inden for en kortere årrække. Klima- og energiministerens forventer således senest medio 2011 at udarbejde en redegørelse for, hvordan ordningen har virket. I redegørelsen vil bl.a. blive givet en status for størrelsen af de udbetalte beløb til dækning af værditab samt en opgørelse af opstillerens administrative omkostninger ved ordningen. Da der er tale om en særlig ordning, vil de nævnte elementer, indtil lovovervågningen foreligger, indgå i klima- og energiministerens årlige redegørelse efter forslagets § 4, stk. 1.

2.3.1.1. Gældende ret med hensyn til erstatning for naboer ved opstilling af vindmøller

Det at råde over en fast ejendom kan føre til ulemper og eventuelt til formuetab for naboer til den pågældende faste ejendom. Der kan være tale om en række gener, f.eks. lugtgener fra svine- eller minkfarme, støjgener fra trafik anlæg eller maskiner, visuelle gener fra vindmøller, højspændingsmaster osv.

For at minimere disse ulemper er der i lovgivningen i vidt omfang opstillet offentligretlige rammer og begrænsninger for den lovlige råden over fast ejendom. Denne regulering har typisk til formål at mindske konflikter og gener for berørte naboer eller for samfundet som sådan, f.eks. miljøbeskyttelseslovgivningen. Reglerne giver endvidere den ejer, som vil råde over sin ejendom, retningslinjer for, hvilken råden samfundet og dermed naboerne som udgangspunkt må acceptere, uden at dette medfører krav om erstatning eller andre retskrav.

Det er et grundlæggende princip i miljø- og planlovgivningen, at naboer til miljøbelastende anlæg ikke må påføres gener udover, hvad der kan forventes som følge af samfundsudviklingen. For så vidt angår vindmøller varetages disse hensyn dels gennem grænseværdier fastsat af miljøministeren for den vindmøllestøj, naboer må udsættes for, dels gennem bestemmelser om minimumsafstande mellem vindmøller og naboer som fremgår af vindmøllecirkulæret (cirkulære nr. 100 af 10. juni 1999 om planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller). Vindmøller kan således ikke opstilles tættere på boliger end fire gange vindmøllehøjden.

Udgangspunktet er derfor, at den ejer, der overholder den offentligretlige regulering på et område, ikke ifalder et ansvar, herunder erstatningsansvar, for handlinger i forbindelse med råden over fast ejendom. Det er dog gennem den domstolsskabte naboret anerkendt, at naboer til fast ejendom kan tilkendes bl.a. erstatning, hvis de konkret udsættes for ulemper, der overstiger grænsen for, hvad der må tåles som led i den almindelige samfundsudvikling. Nogle gener eller formuetab må således tåles af naboen, og kun hvis denne »tålegrænse« overskrides, kan der blive tale om at ifalde erstatningsansvar efter naboretten.

Naboretten er bl.a. udviklet i relation til erstatningsfastsættelse i forbindelse med ekspropriation til vej anlæg, hvor der i retspraksis er tilkendt erstatning til naboer til vej anlæg for ulemper, der oversteg, hvad der med rimelighed måtte påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling. Der kan bl.a. henvises til Højesterets dom af 1. december 1998 i Harlevholm-sagen, der angik anlægget ved motorvejen vest om År-