

hus. Højesteret fandt efter en samlet vurdering tålegrænsen overskredet og udmålte skønsmæssigt en erstatning på 250.000 kr. for den del af ulemperne, som oversteg tålegrænsen. Dommen er refereret i Ugeskrift for Retsvæsen 1999, s. 353 H.

For så vidt angår de naboretlige regler inden for vindmølleområdet, så har domstolene lagt til grund, at hvor vindmøller er opført i overensstemmelse med planlægningen for et område og efter en lovlig tilladelse, så ydes der kun erstatning efter naboretlige regler, hvis særlige forhold taler herfor. Domstolene har imidlertid ikke tilkendt erstatning til naboer til vindmøller på naboretligt grundlag. Der kan bl.a. henvises til Vestre Landsrets domme af henholdsvis af 21. januar 2001 og af 10. september 2007. Dommene er refereret i Ugeskrift for Retsvæsen 2001, s. 929 V, og Ugeskrift for Retsvæsen 2008, s. 2 V. I begge sager afviste domstolen at tilkende erstatning til naboer til vindmøller. Domstolen fandt det ikke godtgjort, at ganske særlige forhold gjorde sig gældende i de forelagte sager. Det kan derfor ikke udelukkes, at domstolene i konkrete tilfælde vil tilkende erstatning til naboer til vindmøller på naboretligt grundlag.

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 tålegrænse.

Enhver, der lider et værditab som følge af vindmølleopstillingen, er efter forslaget berettiget til godtgørelse herfor uanset afstanden til vindmøllen. 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.

Opstilleren har pligt til at udarbejde orienteringsmateriale om mølleprojektet og orientere berørte naboer på et offentligt møde senest 4 uger inden udløbet af den kommunale planproces. Det er i dag med anvendelse af visualisering muligt at kortlægge den visuelle påvirkning af vindmøller for naboejendomme meget præcist. Det forventes, at visualiseringer bliver et væsentligt led i orienteringen af kommende naboer til vindmøller.

Medfører opstillingen gener og dermed værditab, som ikke med rimelighed kunne forudses inden opstillingen, eller har ejeren været forhindret i at rejse kravet rettidigt på grund af sygdom eller bortrejse, er der dog en vis mulighed for at få dispensation til at fremsætte krav indtil 6 uger efter møllens tilslutning til elnettet.

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.

Udpegnen af formænd og sagkyndige foretages af ministeren, og det er hensigten at udpege en juridisk formand pr. region og flere ejendomsmæglere i de enkelte regioner. Den juridiske formand vil herefter anmode en af de udpegede ejendomsmæglere i regionen om at deltage i den konkrete taksation. Ved udpegnen 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.

Energinet.dk fungerer som sekretariat for ordningen. Energinet.dk kan give både vindmølleopstilleren, naboer og andre om råd og vejledning om værditabsordningen – såvel om rettigheder som om pligter. Det er tilstræbt at gøre ordningen så gennemsigtig og over-