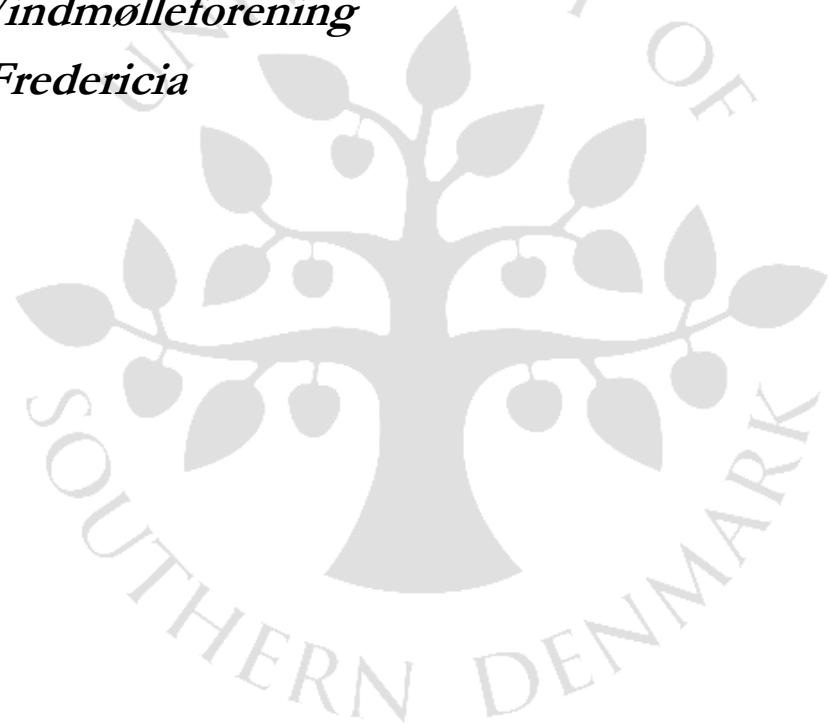


# **Erfaringer fra arbejdet med VE-lovens værditabsordning**

*Temadag - Danmarks Vindmølleforening*

*24. april 2015 - Fredericia*



# Om oplægget

Tak for invitationen

Taler gerne for alle interessenter

- Oplægsholderen taler som professor i miljø- og energiret på egne vegne
- Der tales ikke på vegne af Taksationsmyndigheden eller Energiklagenævnet



# Oplæggets indhold

- Lidt om sagsmængder og vurderinger ved Taksationsmyndigheden
- Lidt om nyheder
  - Beboelsesejendom
  - Domstolsprøvelse
  - Underretning om projektet
  - Visualiseringer
- Springer i denne forsamling det meste af det generelle og velkendte over



# Sagsmængde

(ultimo 2014)

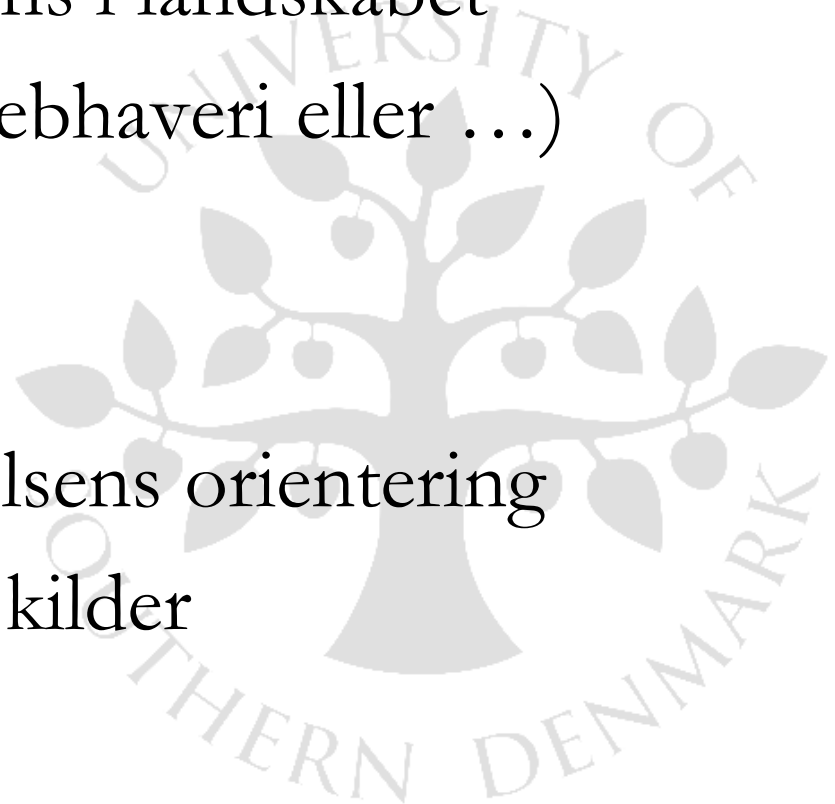
- 914 vurderinger
- Fordelt på ca. 80 projekter
- Tilgang af projekter jævnt faldende fra 2011 (34) til 2014 (15)
- Visse projekter falder efterfølgende bort
  - Lokalplanen bliver ikke i alle de tilgæede projekter godkendt af kommunen
  - Og rekursmyndighed kan underkende VVM

# Om vurderingen

- **Handelsværdi (før og efter)**
  - Ekspropriationsretlig litteratur skelner mellem handelsværdi, brugsværdi og genanskaffelsesværdi
  - Som ved alle vurderinger gås efter den mest sandsynlige pris (sandsynlighedsfordeling)
  - På tidspunktet for det offentlige møde
  - Ingen individuel ulempeerstatning
- **Fastsættes efter en individuel vurdering**
  - Besigtigelse (før opstilling)
  - Markedsundersøgelser (uformelle)
  - Visualiseringer, beregninger

# Hvad påvirker handelsprisen

- Afstand til påtænkte møller
- Møllernes størrelse
- Møllernes visuelle dominans i landskabet
- Ejendommens karakter (liebhabereri eller ...)
- Støj
- Skyggekast
- Opholdsarealers og beboelsens orientering
- Andre tekniske anlæg/støjkilder



# Nu begrænset del af ejendommen

- Fra fast ejendom til beboelsesejendom
- Begrebet ”fast ejendom” gav anledning til, at forskellige typer ejendom, herunder andre vindmøller faldt ind under værditabsordningen
  - UfR 2011B.163
- Nu udelukkes forskellige typer erhvervsejendomme (bortset fra beboelsesdelen)
  - Forskellige typer dyrehold har f.eks. været prøvet
    - Heste, malkekvæg, svin, mink, høns, vildt
  - Jagtejendomme, gartnerier

# Domstolsprøvelse

- Ingen administrativ rekursmyndighed (VE-lov § 12, stk. 1)
- Mulig retssag mellem opstiller og nabo (VE-lov § 12, stk. 2)
  - Begge parter kan anlægge sag (hidtil kun ejer)
  - Kun mulighed for at sagsøge taksationsmyndigheden i processuelle spørgsmål
  - 3-måneders frist for søgsmål (indrettelseshensyn)
  - Sagsøger skal løfte bevisbyrde for fejlagtig skøn af Taksationsmyndighed
  - Domstol har mulighed for syn & skøn samt besigtigelse efter opstilling
  - Taksationsmyndigheden kan ikke vidneafhøres, jf. retsplejelovens § 169 (fortrolige voteringer) og § 341 (afskærer irrelevant bevisførelse – andre forhold)
  - Taksationsmyndighed uden indflydelse på evt. anke
- Der er allerede faldet dom i en række sager
  - Godt 10 sager kører aktuelt - Så vidt vides (ikke aut. underretning)
- Også ift. Energiklagenævnet ses en stigende tendens til domstolsprøvelse



# Afsagte vestre landsretsdomme

- Vestre Landsret, 10. september 2013, Lem Kær I
- Vestre Landsret, 10. september 2013, Lem Kær II
- Vestre Landsret, 25. marts 2014, Bindesbøl
- Vestre Landsret, 25. marts 2015, Nollund

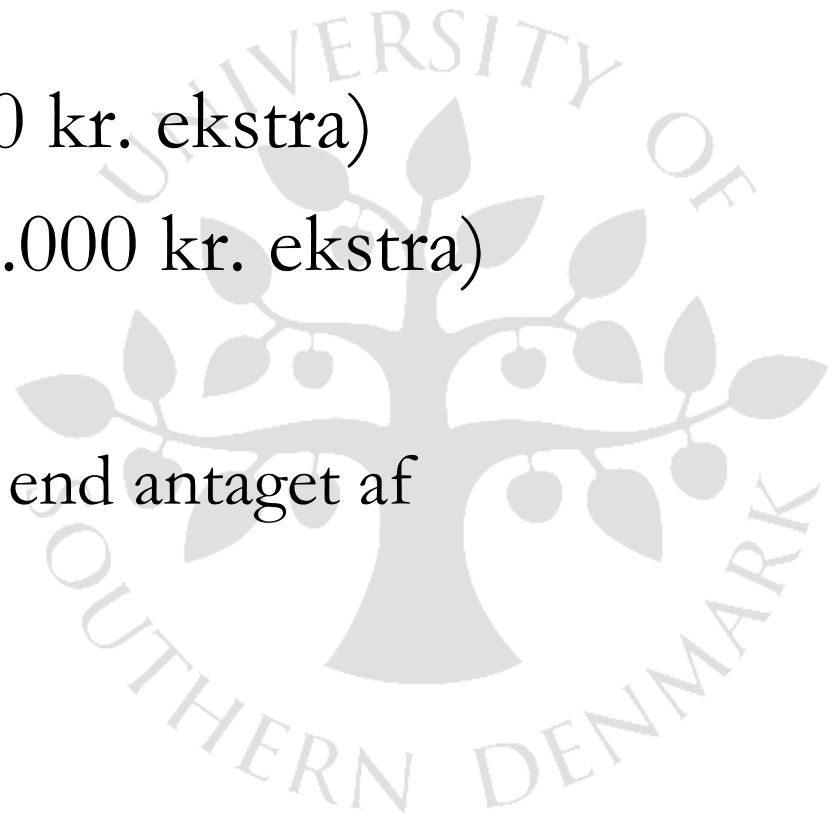
Listen er ikke nødvendigvis udtømmende

- Modtager gerne domme
- Der findes en del byretsdomme



# Bindesbøl

- Taksationsmyndigheden:
  - Ejendomsvurdering: 4.5 mio. kr.
  - Værditab: 250.000 kr.
- Byret: 600.000 kr. (350.000 kr. ekstra)
- Landsret: 500.000 kr. (250.000 kr. ekstra)
- Begrundelse:
  - Væsentligt større støjgener end antaget af Taksationsmyndighed



# Lem Kær I

- Taksationsmyndigheden:
  - Ejendomsvurdering: 1.595.000 kr.
  - Værditab: 100.000 kr.
- Byret: 150.000 kr. ekstra
- Landsret: Stadfæstelse
- Begrundelse:
  - Syns & skønsmand besigtiget ejendom under forskellige forhold – bedre grundlag end Taksationsmyndighed. Vægt på byrettens besigtigelse
  - Byret: Skønsmand besigtigede efter opstilling. Visualiseringsmateriale ikke retvisende. Taksationsmyndighed ikke i tilstrækkelig grad inddraget vurdering af areal

# Lem Kær II

- Taksationsmyndigheden:
  - Ejendomsvurdering: 1.595.000 kr.
  - Værditab: 100.000 kr.
- Byret: 100.000 kr. ekstra
- Landsret: Stadfæstelse
- Begrundelse:
  - VL tiltræder byrets begrundelser.
  - Byret: To ejendomsmæglere vurderet anderledes – bevisbyrde løftet. Lægger skønsmands vurdering til grund. Faktum ikke anderledes end lagt til grund af Taksationsmyndighed



# Nollund

- Taksationsmyndigheden:
  - Værditab: 0 kr.
- Byret: Ikke ekstra erstatning
- Landsret: Stadfæstelse
- Begrundelse:
  - VL ikke løftet bevisbyrde. Taksationsmyndighed besigtiget ejendom før og efter opstilling og inddraget nye støjoplysninger. Skønsmand sagde 360.000 kr. men ikke tilstrækkelig underbygget



# Konklusion på landsretsdomme

- Bevisbyrden ligger som forventet hos sagsøger
- Taksationsmyndighedens ”svaghed” er, at vurderingerne foretages før møller opstilles
  - Taksationsmyndighedens vurdering står stærkere ved efterfølgende besigtigelse (Nollund)
- Er faktum forkert (visualisering og støjberegninger ikke retvisende), lægges vægt på skønsmandens erklæring
  - Taksationsmyndigheden står sig ved dokumentation af vurderingsgrundlag

# Underretning om projektet

- Tidligere blev det offentlige møde annonceret i lokalpressen
  - Anmeldelsesfristen afhænger af det offentlige møde
  - Adskillige dispensationssager om overskridelse af fristen
- Skriftlig meddelelse inden for 6 x møllehøjde
- Med de nye regler falder en del sager om for sen anmeldelse af krav formodentlig bort
  - Stadig mulighed ved særlige omstændigheder at anmelde krav efterfølgende

# Når plangrundlaget ophæves

- Hvor plangrundlaget for et vindmølleprojekt ophæves efter gennemførelse af værditabsordningen, vil der ifølge VE-lovens § 9, stk. 1 skulle gennemføres taksation mv. på ny
  - Inkl. nyt offentligt møde på baggrund af ny VVM-redegørelse
  - Tidligere truffne værditabsafgørelser efter underkendt VVM falder bort
- Aktuel baggrund: Ulvemosen og Bækhede Plantage (Varde)
  - VVM-redegørelse underkendt af NMKN, sep. 2014
  - Værditabsafgørelser var truffet



# Tak for opmærksomheden

Bent Ole Gram Mortensen  
Professor, cand.jur., Ph.D.

Syddansk Universitet

Juridisk Institut

Campusvej 55

5230 Odense M

Tlf. 6550 2160 (direkte)

Fax 6593 0726

E-mail: [bom@sam.sdu.dk](mailto:bom@sam.sdu.dk)

<http://www.sam.sdu.dk/staff/bom>

