



Energistyrelsen
Att.: Jens Bengtsson
Amaliegade 44
København K

13. marts 2009

Bekendtgørelse om værditab på fast ejendom ved opstilling af vindmøller.

Vindmølleindustrien finder det positivt og helt nødvendigt, at der udarbejdes en bekendtgørelse til den nye værditabsordning med det formål at præcisere retningslinjer og procedurer i forbindelse med ordningen.

Industrien er fortsat stærkt betænkelig ved værditabsordningen, som, vi mener, risikerer at blive en stor barriere for den fremtidige udbygning med vindkraft på land. Udover Vindmølleindustriens uforståenhed over for det politiske ønske om at indføre en særordning for vindmøller, der er opstillet i overensstemmelse med alle plan- og miljøkrav og på baggrund af de kommunale myndigheders planlægning, er branchen bekymret for, at ordningen bliver vanskelig at administrere, og at det ikke lykkes at skabe en ensartet og gennemsigtig praksis for vurderingerne af værditab.

Dette skyldes bl.a., at kriterierne for værditabsvurderingerne ikke er nærmere beskrevet hverken i loven eller i nærværende udkast til bekendtgørelse, og at det derfor er lagt helt over på de fem nye taksationsmyndigheder selv at definere hvilke forhold, de vil lade indgå i vurderingerne.

Det er vores opfattelse, at den nye bekendtgørelse i så vid udstrækning som muligt – og i højere grad end det er tilfældet i udkastet – bør bidrage til at skabe klarhed over de fremtidige procedurer, vilkår og rammer for vurderingerne, herunder ikke mindst at der fastlægges nogle ensartede retningslinier for, hvad taksationen skal bygge på, hvordan vurderingerne afrapporteres, samt hvilke tidsfrister der gælder.



Vindmølleindustrien har nedenstående konkrete bemærkninger til udkastet til bekendtgørelse.

Hovedbemærkninger

§ 2, stk. 2 – Angivelse af ejendomme inden for 6 x totalhøjde

Vi finder det positivt, at der i stk. 2 lægges op til, at det er Energinet.dk, som angiver hvilke ejendomme, der er beliggende i afstanden 4-6 gange møllens totalhøjde fra opstillingsstedet. Dermed undgås det, at der fra starten kan opstå tvist mellem ejeren af ejendommen og vindmølleopstiller om, hvorvidt cirklen rundt om møllen er korrekt anført.

Det er imidlertid vores overbevisning, at det bør defineres hvilken del af ejendommen, der skal ligge inden for de 6 x totalhøjde, for at den pågældende ejer er berettiget til at anmelde krav uden betaling af gebyret på de 4.000 kr.

Det ses således ikke sjældent i det åbne land, at der kan være jordtilliggender, der ligger meget langt væk fra, hvor ejerens beboelse er beliggende, og hvor det næppe vil give mening at tale om, at der sker et værditab.

For at skabe klarhed er der behov for at definere præcist hvilken del af ejendommen, der skal ligge inden for de 6 x totalhøjde, for at ejeren gebyrfrit at kunne anmelde krav.

Vindmølleindustrien mener, at det bør være selve beboelsen, og anbefaler, at der anvendes den definition, som i forvejen anvendes i forbindelse med planlægning for vindmøller for beregning af både støj og skyggekast, nemlig at der skal være tale om *”... udendørs opholdsarealer som haver og terrasser i umiddelbar tilknytning til beboelsen.”*

§ 2, stk. 3 – Deltagelse i besigtigelse af ejendommen

Det er Vindmølleindustriens overbevisning, at taksationen bør gennemføres uden deltagelse af ejer og vindmølleopstiller, således at den alene beror på taksationskommissionens objektive vurdering.

Ved at lægge op til deltagelse af parterne kan der for det første i forbindelse med besigtigelsen opstå diskussion mellem ejer, vindmølleopstiller og myndighed om hvilke forhold, der bør indgå i vurderingerne – og det er ikke usandsynligt, at ejer og opstiller begge vil forsøge at øve indflydelse på taksationskommissionen.

For det andet pålægges vindmølleopstilleren en tung og urimelig byrde ved at skulle være til stede ved samtlige vurderinger for at sikre en balancering af evt.



fremførte synspunkter fra ejerens side. Afhængig af antallet af anmeldelser kan vindmølleopstiller således måtte afse tid til at deltage i et betydeligt antal besigtigelser, mens der for ejernes side naturligvis blot vil være tale om en enkelt.

§ 2, stk. 5 – Ensartet, landsdækkende praksis

Udkastet lægger op til, at der skal tilstræbes en ensartet landsdækkende praksis ved taksationerne, ved at Energinet.dk mindst 2 gange årligt indkalder formændene for taksationsmyndighederne til møde.

I og med at taksationsmyndighedens virke er underlagt offentlighedsloven antager vi desuden, at afgørelserne vil blive offentliggjort.

Det er imidlertid Vindmølleindustriens opfattelse, at der er behov for yderligere foranstaltninger for at sikre en ensartet, transparent praksis, se kommentarerne herunder under § 4 – *Taksationsmyndighedens afrapportering til Energinet.dk.*

§ 3 – Anmeldelse af krav

§ 3 redegør for, hvilke regler der gælder for anmeldelse af værditab. Der mangler imidlertid en nærmere beskrivelse af, hvad der forventes af vindmølleopstilleren i forbindelse med det offentlige orienteringsmøde og det orienteringsmateriale, som han skal udarbejde.

Der er således behov for at præcisere tidsfrist for mødeindkaldelse, samt hvilke krav der vil blive stillet til orienteringsmaterialet af Energinet.dk.

§ 3, stk. 3 Anmeldelse af krav efter fristens udløb

Det bør fremgå af bekendtgørelsen i hvilke helt særlige tilfælde, at der kan anmeldes krav efter tidsfristen.

§ 4 – Samlet vurdering af krav i relation til det enkelte mølleprojekt

Det skal efter vores opfattelse præciseres i § 4, at taksationsmyndigheden så vidt muligt tilstræber at gennemføre taksation for alle de krav, som anmeldes i forbindelse med det enkelte projekt, på den eller de samme dage. Det er forudsætningen for, at taksationen bliver så effektiv som muligt, og taksationsomkostningerne ikke bliver unødigt høje.

§ 4, stk. 1 – Tidsfrist for taksationsmyndighedens afgørelse

Det fastsættes i § 4 stk. 1, at der bør træffes afgørelse *snarest muligt efter kravets fremsættelse*. Vindmølleindustrien mener, at der er behov for en klar præcisering af tidsfristen for at sikre, at taksationen times fornuftigt i forhold til den sideløbende planlægningsproces, så det undgås, at projektplanlægningen forsinkes unødigt.

Dette vil også være i overensstemmelse med bemærkningerne til VE-lovens §9, hvori det anføres at *"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.”

Der går normalt ca. 2-3 måneder fra, at kommuneplantillæg med tilhørende VVM og lokalplan har været i høring, til planerne er færdigbehandlet og vedtaget politisk i kommunen, og projektet er klar til at opnå byggetilladelse.

Da VE-loven lægger op til, at vindmølleopstiller og ejere har 4 uger fra fristen for anmeldelse af krav til at indgå en frivillig aftale uden taksation, inden Energinet.dk skal anmode taksationsmyndigheden om at igangsætte taksation, anbefaler vi:

- 1) at der sættes en frist på 1 måned for taksationsmyndighedens besigtigelse af ejendommen fra Energinet.dks anmodning
- 2) at taksationsmyndigheden senest 14 dage efter besigtigelsen meddeler sin afgørelse til Energinet.dk

Fristerne er nødvendige for at undgå, at selve taksationsprocessen ikke i sig selv bliver en bremsende flaskehals for planlægning og projekt.

§ 4, stk. 2 Principper for vurderingen af værditab

Det fastsættes, at de almindelige erstatningsretlige principper skal lægges til grund for vurderingen. Der savnes imidlertid en definition af principperne, og det er derfor uklart, hvori disse principper består, og hvordan de overhovedet kan forenes med en særordning, hvor de gængse retlige rammer ifm. erstatning og fast ejendom i realiteten tilsidesættes.

Med ordningen er der således netop lagt op til at fravige nogle helt fundamentale erstatningsretlige principper, nemlig at der skal være indtruffet en reel, påviselig skade, at der skal foreligge culpa i form af en ansvarspådragende handling, og at der skal være en klar årsagssammenhæng mellem den lidte skade og den pågældende handling.

Derfor har man i loven været nødsaget til at sige, at vindmølleopstiller har et objektivt ansvar. Men ifølge lovens bemærkninger er der tale om en særlig form for objektivt ansvar, da ansvaret ifaldes, selv om en lovlig byggetilladelse udnyttes. Objektivt ansvar forudsætter på andre områder, at der indtræffer en uventet handling, og knytter sig normalt til særligt farlige eller ukontrollerbare aktiviteter.

Desuden tilsidesættes de almindelige naboretlige principper om, at der kun kan forventes erstatning, hvis naboer må tåle større gener, end den almindelige samfundsudvikling tilsiger.



§ 4 – Taksationsmyndighedens afrapportering til Energinet.dk

Som nævnt indledningsvist er det efter Vindmølleindustriens mening indlysende, at en forudsætning for en transparent ordning med en ensartet praksis over hele landet er, at det fastsættes, hvilke kriterier taksationskommissionen skal lægge til grund for vurderingen. Dette har man fra lovgivers side imidlertid ikke gjort.

For at tilstræbe en ensartet praksis mener Vindmølleindustrien derfor, at det som minimum bør fastlægges og beskrives, hvordan taksationsmyndigheden skal rapportere resultatet af sin vurdering, herunder hvilken dokumentation der skal afleveres til Energinet.dk.

Ud over at der bør rapporteres med en konkret, skriftlig begrundelse for resultatet og en beskrivelse af de forhold, som myndigheden bygger den konkrete taksation på, kan Energinet.dk eksempelvis udarbejde et skema over de faktuelle forhold, som myndigheden kan tage stilling til under taksationen og skal udfylde. Dette vil synliggøre hvilke kriterier, myndigheden tillægger værdi – og hvilke der ikke tillægges værdi i de enkelte sager og på tværs af landet.

Andre bemærkninger

§ 1 om taksationsmyndigheden

Det angives i stk. 2, at taksationsmyndighedens formand ”udpeger” et sagkyndigt medlem til at forestå taksationen sammen med ham. Formuleringen kan efter vores vurdering skabe forvirring og kan med fordel præciseres.

Det er Energistyrelsen, der i første omgang har udpeget de 3 ejendomsmæglere/sagkyndige pr. region, som kan indgå i taksationsmyndigheden sammen med den juridiske formand. Formanden kan således ikke frit udpege et hvilket som helst sagkyndigt medlem, men kan vælge blandt de 3 allerede udpegede for den pågældendes region.

§ 2 om sekretariatets opgaver

I stk. 1 angives det, at Energinet.dk varetager sekretariatsopgaver for taksationsmyndigheden, herunder *deltagelse i besigtigelser*. Vi mener, at det med formuleringen er uklart, om der er tale om, at Energinet.dk selv skal deltage i besigtigelserne – eller om der hentydes til, at bekendtgørelsen lægger op til, at Energinet.dk skal underrette nabo og mølleopstiller om, at de har mulighed for at deltage i besigtigelserne (jf. i øvrigt vores bemærkninger til § 2, stk. 3).

Vindmølleindustrien står naturligvis til rådighed for en uddybning af vores synspunkter.



Venlig hilsen

Hanne Jersild