

RETTEEN I RANDERS



Advokat Hans Ladekjær Jeppesen
Advokatpartnerselskabet Kirk Larsen & Ascanius
Bredgade 46 1.
6900 Skjern

Civilretten
Nørregade 1, 1.
8900 Randers C
Tlf. 86437000

Åbningstid:
Mandag-fredag 8.30-15.00
ret.ran@domstol.dk
randers@domstol.dk
www.domstol.dk/randere

Sagsnr.BS 5-1590/2011
j.nr.7881-001

A/S I.P.L Holding mod Wind Estate A/S

Den 10. oktober 2013

Retten sender udskrift af dombogen.

Med venlig hilsen

Karin B. Andreasen

Karin B. Andreasen
kontorfuldmægtig

Modtaget og scannet den
2013 -10- 11



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 10. oktober 2013 i sag nr. BS 5-1590/2011:

A/S I.P.L Holding
Nylandsvej 5
6940 Lem St
mod
Wind Estate A/S
Læsøgade 1
8940 Randers SV

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen vedrører prøvelse af en af Taksationsmyndigheden truffet afgørelse i medfør af lov om fremme af vedvarende energi § 6.

Sagsøgerens påstand er, at sagsøgte, Wind Estate A/S, til sagsøgeren, A/S I.P.L Holding, skal betale 3.000.000 kr. tillige med procesrente fra den 1. april 2011.

Sagsøgtes påstand er frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Ringkøbing-Skjern Kommune vedtog i oktober 2009 en lokalplan, der gav mulighed for opstilling af 5 store vindmøller umiddelbart vest for sagsøgerens ejendom "Barde Plantage", der er en skovejendom på ca. 185 ha., beliggende Hedevej 3a, 7480 Vildbjerg.

Sagsøgte var opstiller af møllerne, der blev opført i 2009 - 2010. Vindmøllerne er omkring 140 meter højde og placeret ca. 55 - 175 meter fra skellet til sagsøgerens ejendom.

Sagsøgeren indgav ansøgning om erstatning for værditab på sin ejendom i henhold til bestemmelserne herom i lov om fremme af vedvarende energi, og Taksationsmyndigheden meddelte ved brev af den 15. februar 2010 sålydende afgørelse i sagen:

"Taksationsmyndigheden har den 4. februar 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27 december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Hedevej 3a, 7480 Vildbjerg. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, ph.d. Birgitte Egelund Olsen og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i

overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 150.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til at være mere end 15.000.000 kr. I kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 25. november 2009 samledes Taksationsmyndigheden på ejendommen Hedevej 3a, 7480 Vildbjerg.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor, ph.d. Birgitte Egelund Olsen og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Erik Damgaard fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte:

Advokat Hans Jeppesen, Advokataktieselskabet Kirk Larsen og Ascanius
Johan Øllgaard
Aage Øllgaard

For opstilleren mødte:

Direktør Jørgen Bendsen Poulsen
Arkitekt Mogens B. Leth
Cand. scient. Elsemarie Kragh Nielsen

Til sagens belysning blev der i forbindelse med besigtigelsen fremlagt følgende materiale:

Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
Miljørapport med VVM og Miljøvurdering; Vindmøller ved Vester Barde Ringkøbing-Skjern Kommune juni 2009
Lokalplan 259a
Kommuneplantillæg nr. 34a til Kommuneplan 1997, tidligere Videbæk Kommune
Tingbogsudskrift
Kopi af servitutter og deklamationer
Matrikelkort
Seneste offentlige vurdering
Oplysning om ejendomsskatter
BBR-ejermeddelelse
Ingen oplysning om registreret forurening
Vurderingsrapport udarbejdet af Silva Estate på Barde Plantage; vurdering af værditab ved lokalplanforslag 259ab om vindmøller
Liste over jagtudbytte 2006-2009

Spørgsmål og svar til Forskningschef Carsten Riis Olesen og Aksel Bo Madsen

Notat: Hjørtevildt og forstyrrelser af Cand. Scient. Elsemarie Kragh Nielsen

Der blev foretaget en besigtigelse af dele af ejendommen og givet en orientering vedrørende de øvrige dele af ejendommen, der ikke umiddelbart var tilgængelige. Der blev endvidere foretaget en mundtlig forhandling.

Ejers synspunkter i forbindelse med besigtigelsen:

Ejeren har gjort gældende, at opsætningen af de projekterede møller vil påføre ejendommen et betydeligt tab. Ejeren har anført, at ca. 2/3 af ejendommen vil befinde sig inden for en radius af 6 x vindmøllernes totalhøjde. Det vil ifølge ejeren medføre, at møllerne vil være meget synlige fra alle områder i skoven, da store dele af skoven er løvskov, og træhøjden i øvrigt er maksimalt 13 m. Der vil endvidere forekomme skyggekast. Det må ifølge ejeren formodes, at der vil kunne være tale om et skyggekast på mere end 10 timer pr. år for omkring 80 hektar af ejendommen, mens der for ca. 40 hektar af ejendommen må forventes at kunne forekomme et skyggekast på mere end 5 timer pr. år. Den støjmæssige påvirkning vil generelt være høj i hele plantagens vestlige område, mens støjen i de øvrige områder må forventes at være mærkbar. Både i relation til skyggekast og støj har ejeren henvist til figurer og beregninger i Miljørapport med VVM og Miljøvurdering, juni 2009.

Ejeren har fremhævet ejendommens høje herlighedsværdi og har henvist særligt til den isolerede beliggenhed samt den store bestand af kronvildt. Ejeren har anført, at som følge af støj og uro fra vindmøllerne samt i forbindelse med deres opsætning og det løbende tilsyn med møllerne må der forventes at blive tale om en væsentlig påvirkning af dyrelivet, herunder særligt kronvildtet. Ejeren har endvidere anført, at der vil være en vis sandsynlighed for, at kronvildtet helt vil forlade ejendommen. Vindmølleopsætningen vil dermed have helt afgørende konsekvenser for jagt samt jagt- og naturoplevelsen. Disse værdier vil i øvrigt blive forringet som følge af støj og skyggekast fra møllerne.

Det er i ansøgningen om erstatning for værditab anført, at en realisering af projektet vil forudsætte en dispensation fra skovbyggelinjen i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17, og at en sådan vil forvolde skade på skoven. Ejeren har oplyst under besigtigelsen, at der fra kommunal side er givet dispensation til, at møllerne vil kunne placeres i en afstand af ca. 55 m fra skovbrynet, hvor disse er placeret tættest på ejendommen.

Ejer har på baggrund af ovennævnte gjort gældende, at værditabet på ejendommen vil beløbe sig til 5,5 mio. kr.

Opstillers synspunkter i forbindelse med besigtigelsen:

Opstilleren har med udgangspunkt i figurer og beregninger i Miljørapport med VVM og Miljøvurdering, juni 2009 kort redegjort for projektet.

Fra opstillers side er det blevet gjort gældende, at kronvildtet utvivlsomt vil blive påvirket af forstyrrelserne i forbindelse med opsætning af møllerne, men at vildtet vil vende tilbage igen til ejendommen, samt at kronvildtet på sigt vil vænne sig til støjen fra vindmøllerne og herefter ikke være påvirket af denne. Dette blev understreget ved et mundtligt oplæg under besigtigelsen samt i en rapport og kommentar udarbejdet af Elsemarie Kragh Nielsen. I rapporten bliver det bl.a. fremhævet, at den forskning og de undersøgelser, der er lavet på området, indtil nu har vist, at der ikke kan påvises en sammenhæng mellem vindmøller som støjkilde og tilstedeværelsen af kronvildt. Det bliver endvidere påpeget, at kronvildtbestanden er i vækst i Danmark, samt at drift af omkringliggende landbrugsarealer og skovdrift ikke skræmmer kronvildt bort. I rapporten konkluderes, at vindmøllerne som støjkilde må forventes at ville have en mindre effekt på dyrene sammenlignet med den støj, som et skovareal allerede udsættes for i almindelighed. Det blev understreget under besigtigelsen, at oplægget og rapporten er udtryk for mere generelle betragtninger vedrørende hjortevildt og forstyrrelser, idet rapporten ikke særligt behandler de konkrete forhold i og omkring Vester Barde Plantage.

Opstilleren har for at mindske forstyrrelserne af kronvildtet, foreslået at friholde perioden september til oktober fra byggeaktiviteter for at undgå særlig forstyrrelser af kronvildts brunstadsfærd mv. Dette følger bl.a. af Lokalplan nr 259a, oktober 2009 og blev endvidere nævnt under besigtigelsen.

Det er endvidere fremhævet fra opstillers side, at området omfattet af lokalplan nr. 259a har været udpeget til vindmølleområde gennem en længere årrække, men at der ikke de seneste år har været en særlig fokus herpå. Der blev af opstilleren henvist til tidligere regions- og kommunalplaner jf. vedlagte bilag

Materiale fremlagt efter besigtigelsen:

Der er efter besigtigelsen blevet fremlagt følgende materiale:
Partsindlæg af 02.12.09 og 08.12.09 fra anmelder vedrørende mølleprojekt ved Troldhede (bilag 1)
Partsindlæg af 03.12.09 fra opstilleren (bilag 2)

Svar på partsindlæg fra opstiller af 03.12.09 modtaget fra anmelder d. 18.12.09 (bilag 3)

Udtalelse af 6. januar fra Skovridder Ulrik Lorenzen, Skov- og Naturstyrelsen vedr. "Opsætning af vindmøller ved garde Plantage - konsekvenser for kronvildtbestanden" (bilag 4)

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejendommens værdi. Hvis ejeren af den faste ejendom har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Efter lovens § 7, stk. 1, træffer Taksationsmyndigheden afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, på baggrund af en individuel vurdering af ejendommen. Taksationsmyndigheden har vurderet ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for besigtigelsen. Ved vurderingen har Taksationsmyndigheden alene taget stilling til det værditab på ejendommen, der er forårsaget af opstillingen af vindmøller.

Det er i lovens forarbejder forudsat, at Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de konkrete lokale forhold, og herved bl.a. tager hensyn til områdets karakter og ejendomspriserne i området, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, om der er andre tekniske anlæg i området samt vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at de nærmeste møller i projektet vil komme til at stå ca. 1200 m fra jagtstuen. Fra jagtstuen og dennes primære udendørs opholdsarealer må den visuelle påvirkning formodes i høj grad at blive afskærmet af beplantning, da træerne i lysningen omkring jagtstuen mv. er af en sådan højde, at de må antages i et vist omfang at sløre et udsyn til møllerne. Taksationsmyndigheden har endvidere lagt vægt på at de nordligste møller vil blive placeret meget tæt på skovbrynet i en afstand på ned til ca. 55 m fra ejendommen. Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at den typiske træhøjde i skoven er under 10 m, samt at terrænet er fladt og skoven forholdsvis åben med brede spor og flere lysninger. De projekterede møller må derfor antages at påvirke store

dele af udsynet fra ejendommen væsentligt ved deres dominans, visuelt må møllerne antages at blive oplevet som meget markante, da de er væsentligt større og tættere på end andre tekniske anlæg og møller i området.

Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at der ikke i forhold til ophold i eller umiddelbart i tilknytning til jagstuen vil være særlige gener i form af skyggekast eller støj. Der vil på store dele af ejendommen - bortset fra området omkring jagstuen - kunne forekomme skyggekast. På ca. 80 hektar af ejendommen kan der forventes mere end 10 timers skyggekast pr. år. Det har endvidere indgået i vurderingen, at der på de dele af ejendommen, der ligger nærmest møllerne, vil forekomme en vis støj. Den beregnede støj overholder imidlertid gældende regler samt må formodes i en vis grad at blive sløret af den naturlige - og øvrige - støj i området.

Skoven ligger forholdsvis isoleret, og der er en begrænset vejgang. Området er generelt præget af tekniske installationer i form af bl.a. en 300 m høj radiosendemast samt andre vindmøller. De eksisterende møller er imidlertid en del lavere (Ca. 75 m), ligesom de befinder sig længere væk end de projekterede vindmøller. De nærmeste møller, der ligger nord og nordvest for ejendommen, er således placeret ca. 800 m fra ejendommen.

Taksationsmyndigheden har erfaret, at der med det nuværende vidensniveau ikke kan påvises en sammenhæng mellem vindmøller som støjkilde og tilstedeværelsen af kronvildt. Der er lavet enkelte undersøgelser, som kan give nogle indikationer af forholdet. Taksationsmyndigheden har med udgangspunkt i de undersøgelser, der er lavet, vurderet, at kronvildtet på sigt vil vænne sig til støjen og i et vist omfang også de tekniske anlæg. Som støjkluder må vindmøller betegnes som stationære, og deres støj vil som altovervejende hovedregel være monoton. Møllernes opstilling vil have en væsentlig forstyrrende effekt på dyrelivet, men denne effekt forventes ikke - ud fra de foreliggende erfaringer - at have en længerevarende virkning. Tilsyn mv. af møller efter opstilling må antages ikke at indebære væsentlige forstyrrelser af dyrene, idet tilsynsaktiviteterne må antages ikke i større grad at medføre yderligere forstyrrelser end de aktiviteter, der allerede finder sted på bl.a. den omkringliggende landbrugsjord.

Idet møllerne på det foreliggende videnskabelige grundlag må antages på sigt ikke at ville have en forstyrrende effekt på kronvildtet mv, vil disse af nævnte grunde heller ikke have indvirkning på mulighederne for at udføre jagt på ejendommen. Taksa-

tionsmyndigheden har ladet det indgå i vurderingen, at det ikke kan afvises, at jagtoplevelsen påvirkes af støj og skyggekast samt af møllernes visuelle dominans. På tilsvarende vis vil oplevelsen af de naturværdier, som ejendommen har, kunne blive påvirket af nævnte gener.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at værditabet ikke vil overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til at være mere end 15.000.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen samt oplysningerne i rapporten vedrørende Barde Plantage udarbejdet for ejer. Taksationsmyndigheden har endvidere lagt vægt på, at jagstuen er moderniseret inden for de seneste år, samt at den fremstår yderst funktionel og velholdt. Maskinhuset fremstår ligeledes velholdt.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan I ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren."

Den i Taksationsmyndighedens afgørelse nævnte udtalelse af 6. januar 2010 fra skovridder Ulrik Lorenzen, Skov- og Naturstyrelsen, var indhentet på Taksationsmyndighedens foranledning og lyder således:

"Opsætning af vindmøller ved Barde Plantage - konsekvenser for kronvildtbestanden

På baggrund af din henvendelse ved mail af 21. oktober 2009 skal jeg hermed give min vurdering af, hvilke konsekvenser jeg vurderer, at vindmølleopsætningen vil have for kronvildtbestanden i Barde Plantage.

Den faglige baggrund for min vurdering er de erfaringer Skov- og Naturstyrelsen har gennem mange års erfaring med forvaltningen af kronvildt i blandt andet Oksbøl Krondyrreservat. Reservatet er på 16.000 hektar og rummer en forårsbestand på ca. 1200 krondyr. Kronvildtjagten forvaltes dels ved traditionel arealudlejning, suppleret med kommercielle dagjagtsarrangementer, almindelig invitationsjagt og professionel selektiv afskydning.

Forstyrrelserne af kronvildtet i Reservatet hidrører primært fra militærøvelser, almindelig skovpublikum, jagt og større skovarrangementer som f.eks. orienteringsløb.

Redegørelsen "**Barde Plantage** Vurdering af værditab ved lokalplanforslag 259 ab om vindmøller" udarbejdet af Silva State A/S september 2009 er grundlaget for nedenstående vurdering.

Ejeren har oplyst, at han ikke kan give supplerende oplysninger om tidligere års kronvildtafskydning i Barde Plantage.

Etableringsfasen

Afgørende for forstyrrelseseffekten er, at anlægsarbejdet tilrettelægges således, at hensynet til kronvildtet prioriteres. Kørsel og arbejde bør holdes udenfor plantagen, og i så stor afstand fra plantagen som muligt. Endvidere er det vigtigt, at perioden i og omkring kronvildtets brunst holdes fri for anlægsaktiviteterne. Sommerperioden vurderes som det mest hensigtsmæssige tidspunkt for placeringen af anlægsarbejdet, såfremt man ønsker at tage mest muligt hensyn til kronvildtet.

Tages der disse hensyn, er det vurderingen at opførelsen af vindmøllerne kun vil have mindre, forbigående og kortvarige gener for kronvildtet.

Løbende servicering af vindmøllerne

Afgørende for forstyrrelseseffekten er, at det løbende servicearbejde på møllerne tilrettelægges således, at hensynet til kronvildtet prioriteres. Kørsel og arbejde bør helt holdes udenfor plantagen, og i så stor afstand fra plantagen som mulig.

Det nødvendige vejanlæg til de enkelte møller, må ikke være tilgængelig for anden benyttelse end hvad den løbende servicering af vindmøllerne nødvendiggør. Hvis vejen benyttes til gåture m.v. vil det, i relation til kronvildtet, reelt være det mest skadelige ved hele projektet. Vejene bør ende blindt, for at nedbringe risikoen for uønsket færdsel.

De nødvendige aktiviteter bør holdes snævert omkring møllerne. Dyrene vil derved blive fortrolige med disse rutinemæssige forstyrrelser, og ikke forstyrres nævneværdigt.

Ud fra forsigtighedsprincippet bør servicearbejdet reduceres mest mulig i kronvildtets brunstperiode.

Lokal koordination af mølleserviceringen må være mulig, så det ikke finder sted når der er jagt i plantagen. Et tidsmæssigt sammenfald af service og jagt vil kunne stressere dyrene på u hensigtsmæssig vis.

Rotationsstøj fra vindmøllerne

Vindmøllerne er landskabsfaktorer, der er synlige og kan høres. Erfaringerne med kronvildt er, at støj og forstyrrelser de er fortrolige med ikke generer dem. Det er således den konkrete vurdering, at vindmøl-

lernes tilstedeværelse, alt andet lige, ikke vil påvirke krondyrene så de ændrer markant adfærd, hvilket også gælder brunsten omkring de nuværende brunstpladser, tæt på møllerne.

Sammenfatning

Da der ikke mig bekendt foreligger publicerede undersøgelser, der kan lægges til grund for den aktuelle vurdering, består det faglige grundlag for vurderingen alene af mangeårige praktiske erfaringer med kronvildtforvaltning.

Det er min sammenfattende konklusion, at såfremt der tages de beskrevne hensyn til kronvildtet, vil kronvildtbestanden i Barde Plantage ikke blive påvirket nævneværdigt ved vindmøllerne opførelse og drift. Tilsvarende vurderer jeg, at de jagtmæssige muligheder ikke vil blive reduceret.

Jeg vurderer endvidere, at værdien af Barde Plantage, som jagtejendom, reduceres væsentligt, gennem den forringelse af herlighedsværdien, der uafviseligt vil finde sted."

Sagsøgeren havde til brug for sin ansøgning om værditabserstatning egenhændigt indhentet en vurdering af 1. september 2009 hos Silva Estate A/S, der er ejet af HedeDanmark og er sagkyndig inden for skov- og naturejendomme. Det fremgår af vurderingen bl.a., at ejendommen uden vindmøller pr. 1. september 2009 vurderes til ca. 22.000.000 kr., svarende til ca. 120.000 kr. pr. ha. Om ejendommens værdi efter opførelsen af de omhandlede vindmøller fremgår det af vurderingen:

"Det samlede værditab for Barde Pantage ved gennemførelse af eet af de to lokalplanforslag består i et betydeligt fald i ejendommens markedsværdi.

Et potentielt tab har allerede indfundet sig ved projektets drøftelse, idet bare risikoen og usikkerheden i den aktuelle situation gør plantagen usælgelig til den markedspris den havde inden. Det er i sig selv ikke usædvanligt ved sådanne projekter, men det specielle er her, at de langsigtede konsekvenser er helt usikre og udokumenterede, hvorfor plantagen i en meget lang periode indtil de eventuelle konsekvenser for kronvildtbestandens størrelse har vist sig fuldt ud vil være underlagt et massivt prispres i tilfælde af en salgssituation.

Det, der imidlertid med det samme, kan konstateres, er tabet i herlighedsværdi i øvrigt set i form af forstyrrelser af den fred og ro, der hersker i plantagen året rundt, tab af glæden ved at se vildtet dagaktivt uden støjgener, glæden ved en unik jagtoplevelse uden lyd fra og udsigt til 125-140 m høje møller lige uden for skovgærdet.

I en plantage af denne art, hvor herlighedsværdierne samlet set er så dominerende og reelle for en ejendoms aktuelle markedsværdi (udmærket illustreret af stigningen i ejendomsværdi iht. til den offentlige vurdering på 6 mio. fra 2007 til 2008), så får et sådan projekt meget stor økonomisk betydning for skovens ejer.

For boligejendomme har forskning vist, at prisen falder 1.2 % til 1.6% pr. decibel trafikstøjen øges med.

Der er ikke fremlagt målinger med det aktuelle støjniveau for Barde Plantage kun den forventede støjudvikling ved de nye møllers etablering. Det formodes, at der er tale om en meget betydelig stigning, der jfr. ovenstående kan resultere i et betydeligt prisfald.

Det er med baggrund i andre projekter, der medfører støj og visuelle gener erfaringen, at disse arealer fravælges, når der er mere roligt beliggende alternativer.

Det er på baggrund af ovenstående fremstilling vores vurdering, at de fremlagte forslag vil kunne betyde et fald i ejendommens markedsværdi på ca. 25% svarende til 5.5 mio..

Der er muligvis en marginal forskel på de to forslags betydning, men den er det ikke muligt at fastslå på det foreliggende grundlag."

Den offentlige vurdering af ejendommen blev i 2012 nedsat med 3.000.000 kr. på grund af gener fra vindmøllerne. Ejendomsvurderingen i 2012 lød efter denne nedsættelse på 10.800.000 kr. Johan Øllgaard, ejer af det sagsøgende selskab, har - som gengivet nedenfor - forklaret, at skattemyndighederne på egen foranledning først havde nedsat ejendomsvurderingen med 1.500.000 kr. på grund af vindmøllerne, men efter sagsøgerens klage og fremsendelse af skønserklæring nedsatte vurderingen med 3.000.000 kr.

Der blev ved Retten i Herning i 2011 foretaget syn og skøn i sagen som isoleret bevisoptagelse. Skønsmand var statsaut. ejendomsmægler Finn Jacobsen, foreslået af Dansk Ejendomsmæglerforening efter en anmodning fra sagsøger, hvoraf det fremgik som værende "afgørende, at der bringes en skønsmand i forslag, som har indsigt i og erfaring med værdiansættelse og salg af skovejendomme". Skønserklæringen, der er af den 7. juni 2011, lyder således:

"Syn og skøn
Hedevej 3A, 7480 Vildbjerg
Retten i Herning -BS 11-1242/2010

...

Synsforretningen:

Parterne er via deres respektive advokater ved brev af 29. marts

2011 indkaldt til synsforretning som foretoges på ejendommen fredag den 29. april 2011 kl. 10.00.

Til stede ved synsforretningen var ud over skønsmanden

- sagsøger v/direktør Johan Øllgaard og Aage Øllgaard
- sagsøgers advokat Hans Jeppesen
- sagsøgte v/direktør Erik Abraham og økonomichef Jesper Pedersen
- sagsøgtes advokat Jesper Laage Kjeldsen.

Syns- og skønstemaet blev gennemgået.

Skønsmanden udbad sig, i det omfang det forefindes, nyere skovkort end 2001, beplantningsplan fra 2001 eller senere, skovdriftregnskab og jagtjournal for de seneste to år.

Det blev oplyst at der ikke føres særskilt regnskab for skovdriften, og at denne i øvrigt giver underskud som følge af den ekstensive drift.

Det blev oplyst der ikke føres jagtjournal, men afskydningen har de seneste år årligt været 25 - 35 stk. kronvildt og 8 - 10 stk råvildt. I jagtåret 2010/2011 dog kun 11 stk. kronvildt som følge af uro udenfor skoven i forbindelse med det påbegyndte mølleanlæg.

Sagsøger oplyste videre at jagten drives meget skånsomt med kun fire trykjakter årligt og ingen sneppejagt.

Sagsøgte foreviste fotos fra byggeriet der viste spor af kronvildt og oplyste i øvrigt at byggepladsfolkene flere gange har set kronvildt passere forbi byggeriet.

Sagsøgte oplyste, at der i forbindelse med lokalplanen er nedtaget tre vindmøller i området.

Herefter blev ejendommens data gennemgået og ejendommen besigtiget, med forevisning af jagthytten, beplantninger, en søleplads, fodermarker, skel mod lokalplanområdet og mølleplaceringer.

Alle mølletårne var påbegyndt og mølle nr. 2 monteret med tårn og vinger. Møllen var ikke i drift på besigtigelsestidspunktet. Vejret var klart med solskin.

Efterfølgende har parterne givet tilsagn om at skønsmanden kan besigtige ejendommen uden parternes tilstedeværelse.

Ejendommen er besigtiget igen den 12. maj 2011 kl. 14.00 hvor

den pågældende mølle var i drift, hvor det var solskin/letskyet og sydvestvind 6 - 7 m/s.

Oplysninger:

Matr. nr. 5d Barde by, Vorgod

Areal 185.3105 HA, heraf vej 16.510 m²

Noteret fredskov 18.10.1993

Ejendomsvurdering pr. 1.10.2010 kr. 13.800.000,00
heraf grundværdi kr. 3.046.900,00

Mht. servitutter henvises til vedlagte tingbogsattest og vedlagte servitutter.

Vandforsyning fra egen boring.

Der er indlagt el.

Varme — brændeovn og el.

Ifølge BBR er der arbejds- og redskabsbygning fra 1974 på 92 m² og erhvervsbygning fra 2008 på 237 m²

Beskrivelse:

Ejendommen "Barde Plantage" er en typisk hedeplantage, tilplantet med fyr, gran, lærk, lidt løvtræ og med lysåbne arealer og enkelte lavbundsarealer.

Jorden er generelt meget sandet, og dermed ikke velegnet til intensiv skovdrift.

Skoven drives ekstensivt, således der lægges mere vægt på beplantning for naturens og vildtes skyld end for driften.

Det er oplyst at der siden erhvervelsen i 1997 er omplantet ca. 10 ha.

Skoven er inddelt i "blokke" adskilt af køreveje og fodermarker, ligesom der er velopstillede jagttårne.

Beplantningerne er mange steder meget tætte og vanskeligt passable, medens der andre steder er åbne arealer.

Bebyggelsen består af en meget velindrettet og velistsandsat jagt-hytte med køkken, stue og opholdsrum. Denne er registreret som arbejdsskur og jfr. tinglyst deklaration må hytten ikke benyttes til beboelse og overnatning.

Endvidere findes et nyere maskinhus.

Ejendommens beliggenhed må betegnes som absolut fredelig og ugeneret i kraft af adgangsforholdene og afstanden fra større offentlige veje og byer.

Beskrivelse af konsekvenser:Synbarhed

De fem vindmøller placeres i en ca. 1,1 km lang række sydvest for skovejendommen i en afstand på 55 - 175 m fra skel.

Iflg. lokalplanen skal alle møllers totalhøjde være mellem 125 og 141 m. Møllerne skal have samme navhøjde og samme rotordiameter på max 101 m. Det er oplyst at møllerne er 140 m høje.

Under besigtigelsen den 29. april, hvor mølle nr. 2 var rejst og igen den 12. maj hvor også mølle nr. 5 var rejst kunne konstateres at møllerne er meget synlig fra nærområderne, de lavtgroende områder og fra de skovveje og fodermarker der forløber øst-vest.

Fra den øvrige del af skoven og fra området omkring bygningerne er synligheden begrænset.

Støj

Af VVM redegørelsen side 120 fremgår den beregnede støj udbredelse ved henholdsvis 42 dbA og 37dbA. Det fremgår ligeledes (side 121) at kildestøjen konservativt er beregnet til 104,8 dbA. Det fremgår at ca. halvdelen af skoven ligger indenfor 42dbA og næsten hele skoven inden for 37dbA grænsen. Bygningerne er beliggende i den nordlige del, og dermed længst væk fra møllerne, hvor jeg vurderer støjen vil være uden væsentlig betydning.

Under besigtigelsen den 12. maj var mølle nr. 2 i drift, og støjen i form af vingesus var meget tydelig i nærområdet omkring sølepladsen og stadig tydelig på den nord/sydgående midtervej, hovedsageligt i vindretningen. Uden for vindretningen aftog støjen hurtigt, og nord for den tværgående midtervej overdøvedes vinstøjen af vinden i træerne.

Skyggekast

Af VVM redegørelsen side 122 fremgår den beregnede udbredelse af skyggekast, med indtegnede linier for hhv. 5 og 10 timers skyggekast/år.

Det fremgår at knap halvdelen af skoven får mere end 10 timers og den resterende del 0 - 10 timers beregnet skyggekast. Dog er den nordligste del af skoven, hvor bebyggelsen ligger uden for området.

I forbindelse med besigtigelsen den 12. maj oplevede jeg skyggekast fra mølle nr. 2. Skyggekast vil overvejende kunne opleves i forbindelse øst/vestgående skovveje, fodermarker og i de lysåbne og lavtgroende områder, herunder området omkring søleplad-

serne.

Spørgsmål:

1. Vil opstillingen af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte materiale medføre et værditab på ejendommen matr. nr. 5d Barde by, Vorgod, beliggende Hedevej 3a, Vildbjerg?
2. Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende bedes det oplyst, hvor stort værditabet er på nuværende tidspunkt (opstillingstidspunktet).

Besvarelsen bedes specificeret og begrundet således at det fremgår, hvilke omstændigheder, der har betydning for værdiansættelsen af en skovejendom som den pågældende, og hvilke af disse omstændigheder, der i den konkrete sag er påvirket på en måde, der fører til værditab.

Besvarelse:

Spørgsmål 1.

Kan besvares bekræftende.

Spørgsmål 2.

Omstændigheder af betydning for værdifastsættelse af en skovejendom som den pågældende.

Værdiansættelse af en skovejendom baseres på to væsentlige parametre:

1. Økonomi i form af indtægter fra salg af træ, mos, jagtleje mv., udgifter til genplantning, ejendomsskat, forsikring, forrentning m.v. Herudover kan indgå forventning om kommende værdistigning.
2. Rekreative værdier i form af ejerskab, naturoplevelse, jagtoplevelse og friheden til at planlægge, plante, pleje og drive sit eget areal.

Omstændigheder der i den konkrete sag er påvirket på en måde, der fører til værditab,

Driftsøkonomien har ingen væsentlig betydning for værditabet i denne sag, da driften ikke påvirkes af opstilling af vindmøllerne, bortset fra en evt. ændring i mulig jagtlejeindtægt. En evt. værdistigning kan påvirkes.

Som følge af beliggenhed, størrelse og beplantningens sammensætning er ejendommens rekreative værdi høj, i særlig grad på det jagtmæssige område. Ejendommen ligger i et område af landet hvor der er en positiv udvikling i bestanden af hjortevildt, og ejendommen er af en størrelse, hvor det er muligt i væsentligt omfang at udvikle en god vildtbestand.

Til en skovejendom med denne økonomi og i denne prisklasse, er der et begrænset antal købere.

Disse potentielle købere kræver "udbytte" af en sådan investering, om ikke økonomisk, så helt givet rekreativt. De rekreative værdier er i den konkrete sag således af afgørende betydning for prisfastsættelsen.

De fem vindmøllers synbarhed, støj og skyggekast vil samlet medføre at en køber ikke føler at have den samme rekreative værdi, som hvis møllerne ikke blev stillet op.

Hvorvidt opstilling af møllerne medfører en ændring i kronvildtets adfærd er p.t. et ubesvaret spørgsmål.

Jeg er blevet anmodet om at skønne værditabet på nuværende tidspunkt (opstillingstidspunktet), og på nuværende tidspunkt skønner jeg at en potentiel køber ved prisvurderingen også vil være opmærksom på risikoen for en ændring i kronvildtets adfærd og dermed en risiko for dårligere jagtmuligheder.

Værditabet skønnes som følge af foranstående forhold på nuværende tidspunkt at være i niveauet kr. 2.500.000,00, skriver to-millionerfemhundredetusinde."

Der er under nærværende sag foretaget syn og skøn vedrørende støjen fra de opstillede vindmøller. Skønsmanden, vindfaglig konsulent Mads Vendeltoft Sørensen fra EMD International A/S, har afgivet skønserklæring af 22. november 2012, som er vanskelig læsning for ikke-sagkyndige. Mads Vendeltoft Sørensen har - som gengivet nedenfor - afgivet forklaring under hovedforhandlingen, hvortil henvises for oplysning om centrale punkter i den pågældende skønserklæring.

Der er under nærværende sag endvidere stillet supplerende spørgsmål til skønsmand Finn Jacobsen, der den 2. marts 2013 har afgivet supplerende skønserklæring, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Synsforretningen

Der har ikke været indkaldt til synsforretning i forbindelse med besvarelse af disse supplerende spørgsmål.

Spørgsmål:

Efter gennemgang af processkrift 1 med tilhørende bilag bedes følgende besvaret.

Spørgsmål 3 (fra sagsøgte)

Skønsmanden bedes gennemgå skønsrapporten udarbejdet af EMD international A/S (sagens bilag B) herunder især rapportens besvarelse af spørgsmål 6. Skønsmanden bedes i den forbindelse oplyse, om EMD's besvarelse giver anledning til at ændre skønnet over størrelsen af værditabet. I givet fald bedes værditabet angivet.

Spørgsmål 4 (fra sagsøgeren)

Såfremt de oplysninger, der anføres i processkriftet 1 med tilhørende bilag kan lægges til grund som værende udtryk for de faktiske forhold, bedes der oplyst om de pågældende forhold giver anledning til en ændring af besvarelsen af størrelsen af værditabet.

Spørgsmål 5 (fra sagsøgte)

Såfremt skønsmanden lægger til grund, at vindmøllerne ingen betydning har for jagten og bestanden af kronhjorte, bedes det oplyst, om vindmøllerne medfører et værditab, og i givet fald hvad størrelsen udgør.

Besvarelse:**Spørgsmål 3.**

Som anført i min skønsrapport af 7. juni 2011, besigtigede jeg ejendommen den 12. maj 2011, hvor mølle 2 var i drift, og hvor der var sydvestvind ca. 6 -7 m/s.

Grundlaget for min vurdering af støjbidraget er denne besigtigelse.

Støjen fra møllen i form af vingesus var meget tydeligt hørbar over baggrundsstøjen ved sølepladsen 275 m fra møllen.

Støjen fra møllen var tydelig hørbar ved den nord/sydgående midtervej 430 m fra møllen.

Når jeg gik ad den nord/sydgående midtervej mod nord aftog hørbarheden af vindmøllestøjen og kunne ikke generelt høres over baggrundsstøjen ca. ved den tværgående midtervej 809 m fra møllen.

Jeg vedlægger kortbilag E, F og G med afstandsmarkeringer.

Jeg har gennemgået det modtagne materiale, herunder såvel bilag A (prøvningsrapport af 30.3 2012) som bilag B (Syns og skønserklæring af 22. november 2012).

Begge bilag er "tung læsning" for en ikke sagkyndig indenfor lydmålinger og fagsproget herom.

Jeg kan ikke ud af den opstillede besvarelse af spørgsmål 6 i bilag B, se hvilken kolonne der er relevant for ejendommen, og dermed i hvilket omfang skønsmandens beregninger svarer til mine iagttagelser.

Jeg kan således ikke besvare spørgsmålet ud fra det foreliggende.

For god ordens skyld bemærkes, at mine observationer omkring støj er baseret på én besigtigelse, og således ikke omfatter bedømmelser ud fra forskellige vindforhold. Et mere fyldestgørende skøn vil formentlig kunne opnås såfremt jeg får mulighed for yderligere besigtigelser.

Spørgsmål 4.

Opstilles afskydningstallene skematisk, ses følgende, såfremt man sammenholder afskydningstallene for kronvildt i Barde Plantage [Skov] med afskydningstallene i bilag 13 (omkring Ulfborg Skovdistrikt):

Jagtår	Skov	Ulfborg	Skov	Ulfborg
	antal	antal	index	index
2007/8	24	667	100	100
2008/9	27	750	113	112
2009/10	28	1087	117	163
2010/11	13	1018	54	153
2011/12	16	1228	67	184

I tabellen er afskydningstallene omregnet til indextal, hvor 2007/08= index 100

Som det fremgår er der en markant forskel i udviklingen, nemlig et fald i Barde Plantage på 33% mod en stigning i hele området på 84%.

Som minimum burde afskydningen i Barde Plantage i årene 2010/11 og 2011/12, alt andet lige, have været på niveau med tidligere år, eller lidt højere.

Afskydningen er således omtrentlig halveret i forhold til det forventelige.

Såfremt det lægges til grund, at opstillingen af vindmøllerne medfører den anførte udvikling i afskydningstallene på kronvildt

i forhold til sammenlignelige områder i Vestjylland vil det give anledning til ændring af besvarelsen.

I givet fald til jeg anslå det samlede værditab i niveauet kr. 3.000.000,-.

Spørgsmål 5.

Såfremt det lægges til grund, at vindmøllerne ingen betydning af for jagten og bestanden af kronhjorte, skønner jeg at vindmøllerne, som følge af de øvrige forhold, anført i min skønsrapport af 7. juni 2011 medfører et samlet værditab i niveauet kr. 2.000.000,-"

Forklaringer.

Johan Øllgaard har forklaret, at han købte skoven i 1997. Han har drevet skovdrift, hvor han løbende har fornyet nogle dele i skoven og har etableret ca. 10 ha. vildtager, dvs. åbne områder, hvor hjortene græsser. Der var ikke vildtager, da han overtog. Han kender skoven fra gammel tid. Der var ikke meget kronvildt i Barde Plantage dengang, men det er der nu med den ro, som han har fået i skoven, og det meget rimelige jagttryk. For at beskytte vildtet bruger de f. eks. ikke hunde i skoven. Vildtageren er tilrettelagt således, at der er mere fødegrundlag for vildtet. Basis for skoven er jagt, naturværdier og herlighedsværdi og ikke skovdrift. Særligt for Barde Plantage er herlighedsværdien, fordi skovværdien er meget dårlig. Barde Plantage har den dårligste jord, der findes til en skov.

Før vindmøllerne blev opstillet, kunne man i juni tælle op til 175 kronvildt på en aften. Barde Plantage var meget berømt for at have bygget sin kronvildt op. Kronvildtet har en tendens til, når der er meget uro, at trække op til Ulfborg plantage, der ligger 25-30 km væk. Der er en fast bestand af dyr i skoven, der mere eller mindre er stationære i området, men de vandrer også ud. I slutningen af september begynder brunsten, og på det tidspunkt har hjortene en tendens til at vælte sig i mudder, og de stinker meget. Til dette formål er der en søleplads i plantagen, der er placeret i den sydvestlige del ca. 70 meter fra vindmøllerne. Sølepladsen var tidligere velbesøgt, men siden møllerne er kommet op, har de ikke hørt brunstbrøl i Barde Plantage. Kronvildtet skal have en søleplads, ellers går de ikke i brunst, og så virker systemet ikke. Jagtstrategien har altid været således, at der kun er 13 mand på jagt i skoven. Resten går igennem skoven uden hund og prøver at trykke vildtet stille ud. Hver jæger må kun skyde to stykker kronvildt pr. dag. Der er ikke nogen regler for, hvor store hjorte man må skyde.

I den nordlige ende af plantagen er der en jagthytte, og der er placeret skydetårne rundt omkring i plantagen. Vildtagrene pløves hver 3. år.

Der er 3 jagter pr. år. De tæller selv op, og samtidig får han hjælp fra en nabo, der tæller op ved alle naboer for så vidt angår det vildt, der er trukket

uden for skoven på nabomarkerne. Disse tal indberettes samlet en gang om året til Statsskovdistriktet ved Ulfborg, som står for sammentællingen af udviklingen i kronvildtbestanden i området.

På grund af fredskovlinien på 300 meter forventede han ikke, at der ville blive stillet møller op, højst at de eksisterende møller skulle tages ned og blive erstattet af 2-3 nye. Baggrunden for, at møllerne blev placeret så tæt på skoven, var, at så kunne man have 5 møller i stedet for 4. Han var uforstående over for, at der blev givet dispensation for fredskovlinien uden at tale med skovejere. Der var indkaldt til et møde i Videbæk, men det var som at slå i en dyne.

Det var ikke muligt at undgå, at møllerne kom op, og i stedet ønskede han at få erstatning. For at kunne dokumentere værditabet som følge af generne ved vindmøllerne var det vigtigt at finde nogen, der havde forstand på salgsværdien af skovejendomme før og efter opstilling af vindmøller. Der er i Danmark kun to, der er eksperter. Det er Asger Olsen i Svendborg og Silva Estate A/S, der er en afdeling inden for HedeDanmark. Han valgte Silva Estate A/S for at kunne dokumentere, at han havde ret i, at ejendommen blev mindre værd. Han mener, at den værdi på 22 mio. kr., der er fastsat i Silva Estates rapport, er sat for lavt.

Efter at møllerne er blevet opstillet, kommer han ikke ret tit i skoven mere. Han kan ikke være der mere og går ikke tur i skoven. Han er der kun, når han skal lave vildtager, når han skal fordre dyrene måske hver tredje uge og så til de tre jagter om året.

Kort efter at uroen i forbindelse med opstillingen startede, og efter møllerne var stillet op, er vildtbestanden efter hans opfattelse blevet halveret. Dette baserer han dels på jagttagelse på vildtkameraer, der er stillet op, og dels forderforbrug og egne jagttagelser.

Der afholdes nu en jagt mere pr. år, end de gjorde før. Det er således jagten fra 4 jagter, der indgår i optællingen. Jægerne har nu lov til at skyde tre dyr i stedet for to. Jagttrykket er således blevet større. Der er ikke dyr på sølepladsen længere. Man kan fra jagthytten altid høre suset fra vindmøllerne. De jagttårnene, der er placeret 150 meter fra vindmøllerne, kan man ikke sidde i mere på grund af støj. Man skal have høreværn med. Det er ingen fornøjelse at være i larm.

Overalt i skoven kan man se en vindmølle og se blinken fra vingerne. Som skovejere tillægger man ud over jagten også det at være naturelsker værdi. Det at kunne gå en tur i skoven og høre fuglene synge. Det kan man ikke mere. Værdiansættelsen beror derfor på spørgsmålet; såfremt man skulle vælge mellem to skovejendomme, der er ens og med samme kronvildbestand, ville man så købe den med 5 vindmøller op ad skoven eller den uden vindmøller?

I relation til herlighedsværdier er han enig i, at de forhold, der har indvirkning herpå i relation til vindmøller, er dominans, støj og skyggekast. Naturværdierne beskrevet af Taksationmyndigheden er det, han kalder rekreative værdier og herlighedsværdien.

Han har ikke hegn omkring plantagen, men der er en nabo, der har et elhegn mod øst. Det løber fra nord og ca. 2/3 ned mellem de to ejendomme. Det blev sat op ca. 4 år før vindmøllerne kom op. Dette hegn har ikke betydning for vildtets vandring.

Jagttiderne er blevet ændret. Jagten på hinder er blevet udsat til 15. oktober, men i stedet må man skyde kalve i september. Der kan skydes flere dyr i Barde området med de nye regler end med de gamle. Tidsrummet for, hvornår man kan skyde, er samlet set ikke indskrænket.

Nedsættelsen af den offentlige ejendomsværdi er ikke sket efter ansøgning. Der kom automatisk en offentlig vurdering. Han fik et chok, da han så, at ejendomsvurderingen var sat ned på grund af opstilling af vindmøller. Ejendomsvurderingen var vist først sat ned med 1,5 mio. kr., hvorefter de skrev et brev, hvor de meddelte, at en vurdering, de havde fået foretaget, viste et større værditab. Herefter modtog de et brev, hvor ejendomsvurderingen var nedsat med 3 mio. kr.

Anlægsperioden for vindmøllerne var fra sen vinter/foråret 2010 til den sidste vindmølle var rejst måske 8-12 måneder senere.

Erik Abraham har forklaret, at anlægsperioden for møllerne var ca. 1 år. Det lå stille et par måneder på grund af jagten. Arbejdet gik i gang i sommeren 2010. Man begyndte med at lave veje og fundamenter i efteråret. Møllerne kom op over en længere periode, da der er tale om testmøller. Møllerne kom op fra april hen over sommeren 2011 og stod færdig i juli 2011.

Carsten Bøndergaard har forklaret, at han er økologisk landmand og driver ca. 450 ha. agerbrug og leverer ca. 13.000 økologiske slagtesvin. Ejendommen, hvor vindmøllerne er opstillet, er hans kones barndomshjem, og han er kommet på ejendommen de sidste 15 år. Han har de sidste 9 år været på jagt på ejendommen og har de sidste 3 år forpagtet hele ejendommen og drevet jorden i forbindelse med sin egen jord. Han er selv jæger og har været det i mange år. Efter hans opfattelse har møllerne ikke haft nogen negativ effekt på den jagt, de har haft, hverken på udbyttet eller på opfattelse af jagten eller vildtbestanden. Der drives kun jagt på krondyr på ejendommen. Omkring opførelsestidspunktet mener han ikke, at der har været nogen indvirkning på vildtet. Han vil ikke afvise, at der kan have været en kortvarig virkning under opførelsen, men ikke noget, som han har registreret. Han driver kun pyrschjagt dvs. hvor man går enkeltvis. Han er mest på jagt i starten af sæsonen, måske flere gange om ugen. Senere på sæsonen bliver det mindre.

Han har jagten sammen med sin svoger Jacob Simonsen. De i sagen som bilag F fremlagte billeder er taget af hans svoger. Billederne er taget omkring de sidste dag af bukkejagten 2013 dvs. omkring den 12.- 15. juli. Gennem flere år har der været en lokal mand, Svend Aage Klausen, der har forestået optællingen i området, og som har taget kontakt til de lokale lodsejere i området omkring skoven om, hvad det nedlagte udbytte har været. Svend Aage Klausen ringede til dem i slutningen af hver jagtsæson i slutningen af februar måned og spurgte om nedlagt bytte i den forgangne sæson. I hvert fald de sidste to sæsoner er han ikke blevet kontaktet af Svend Aage Klausen. Andre er heller ikke blevet kontaktet. Han kan ikke garantere for, at det vildt, de har nedlagt, ikke er gået videre til statistikken, da Svend Aage Klausen kan have hørt det i byen.

Tidsrummet, hvor man kan skyde kronvildt, er meget indskrænket i forhold til for 3-4 år siden. Kronvildt er ikke stationært. Det flytter sig rundt. Den aldersgruppe af hjorte, der typisk er flest af i området, må man efter de nye regler ikke nedlægge i den periode, hvor de typisk opholder sig i området. Fra den 16. oktober, hvor de må skydes, er en stor del typisk trukket væk. Hinder og kalve måtte tidligere skydes fra 1. oktober. Dette er rykket til 16. oktober. I de 9 år, hvor han er gået på jagt, har han fra midt oktober til midt januar skudt to stykker kronvildt. Ellers har han typisk nedlagt kronvildtet fra 1. september til midt oktober og så igen i slutningen af januar, hvor dyrene kommer tilbage igen. Groft sagt må man efter de nye regler ikke skyde krondyrene, når de er der. Der er meget kronvildt i området, men chancen for at få det samme udbytte er væsentlig mindre. Tilsvarende er incitamentet til at gå på jagt mindre.

Der har været aftalt særordninger blandt jægerne i området, og der har altid været rimelig enighed om at frede spidshjorten, dvs. 1 års hjorten. Efter de nye regler kom, blev der sidste år lavet om på denne ordning, hvorefter der må skydes spidshjorte, men ikke mellemhjorte. Til gengæld gav de nye regler mulighed for at nedlægge kalve fra 1. september, men her lavede de en frivillig ordning, hvorefter kalvene blev fredet frem til 16. oktober. Johan Øllgaard var enig i den ordning.

Hans kones families ejendom har skel mod plantagens vestlige side. En ejendom øst for Barde Plantage var for nogle år siden generet af kronvildt. Som følge heraf satte naboen hegn om egne jorde. Hegnet går langs plantagens ene side på et stykke svarende til den øverste ca. 2/3. Han mener ikke, at hegnet har nogen negativ effekt på vildtet, der blot går uden om.

Jorden til vindmøllerne er solgt af hans kones familie. Hans kone og hendes familie ejer den ene af møllerne. Heraf har hans kone en ejerandel på 1/5.

Skønsmand Mads Sørensen har forklaret, at baggrundsstøj er den støj, som man hører, når man går en tur i skoven. Baggrundsstøjen består dels af den støj, som skoven selv genererer ved en given vindhastighed, målt i decibel,

og dels af udefrakommende støj. Baggrundsstøjen er således en kombination af den støj, skoven selv laver, og alt det andet, der er i verden, såsom biler, der kører forbi, flyvemaskiner, o.l. Konkret ville skovens støj være den dominerende støj, hvis ikke møllerne var der.

Støjen fra møllerne kan angives i decibel, og støjen fra skoven kan angives i decibel. Men der er en forskel på, hvordan støjen bliver opfattet, når man lytter. Man kan godt lave en rent matematisk beregning, der siger, at møllerne laver en given mængde støj, og at skoven tilsvarende laver en given mængde støj. Figur 2 i hans skønsrapport viser henholdsvis møllestøj og baggrundsstøj ved forskellige afstande. Baggrundsstøjen er den støj, som skoven ud fra den opsatte model beregnes til at have i sig selv. Der er tilsvarende foretaget en beregning for støjen fra vindmøllerne. Støjen angives i forskellige afstande til vindmøllerne. Man kan på den baggrund gå ind og sammenholde støjen fra vindmøllerne med støjen fra skoven og se, hvad der er højest og lavest, men det menneskelige øre er lidt anderledes indrettet end ren matematik. Der vil derfor være forskel på, om støjen rent matematisk set er lige kraftig, og på, hvad man rent faktisk kan høre. To støjkilder, der støjer på nøjagtig samme måde, vil være vanskelige at adskille i modsætning til to støjkilder, der støjer forskelligt. Maskeringsgrænse er et udtryk for, hvornår baggrundsstøjen er så meget højere end støjen fra vindmøllerne, at de ikke kan høres længere.

Der er ikke lavet nogen danske studier, men der er svenske analyser for vindmøller placeret i forskellige skovtyper, hvor man kan se, hvor stor forskel i decibel, der skal være, før man ikke kan høre møllerne inde i skoven. Disse analyser er foretaget med testpersoner i en skov for at konstatere, hvornår de kan høre møllerne. Da denne grænse afhænger af subjektive kriterier, er der efterfølgende lavet en statistik på de deltagende personer og fundet nogle såkaldte konfidensbånd. Det er på dette grundlag, man er kommet frem til en maskeringsgrænse på 10 decibel, som er den forskel, der skal til, for at man rent faktisk ikke kan høre møllerne længere. Det er den svenske model, der er brugt til beregningerne i hans rapport, idet de danske støjregler slet ikke er gearet til at lave denne slags beregninger. De danske modeller tager alene sigte på den operative del, dvs. at få godkendt et vindmølleprojekt.

Han har i skønsrapporten lavet en tabel 8, hvoraf det f.eks. af kolonne 1 fremgår, at møllerne rent matematisk og målt i decibel, i en afstand på 300 meter ikke larmer mere end skoven. I kolonne 2 er der indlagt en sikkerhedsmargin for baggrundsstøjen på ca. 5 decibel, som er en worst-case beregning, som dog også kunne gå den anden vej. Kolonne 3 angiver hvorledes støjen vil blive opfattet, når møllen overdøver også den måde man opfatter baggrundsstøjen på. På 500 meters afstand er det således 54 % af året, at man vil kunne høre møllerne. I kolonne 4 er der også indregnet en sikkerhed på 5 db, som imidlertid formentlig aldrig sker. Der er tale om en vurdering så tæt på worst-case, som det kan være. Som middelværdi er kolonne 1 og 3

korrekt beregnet, men der vil altid være en vis usikkerhed. Der er også forskel på, om træerne har blade på eller ej osv. Som middelværdi betragtet er kolonne 1 og 3 fornuftige, men man skal huske, at der er en betydelig usikkerhed, der kan gå begge veje.

Grunden til, at målinger sker ved vindhastigheder 6 og 8 m/sek, er, at det er her, man har støjtal fra. Det har de danske myndigheder valgt. I den gamle støjbekendtgørelse var der kun målinger for støjberegning ved 8 m/sek. Mølleteknisk har møllen maksimal støj ved 8 m/sek. Jo mere det blæser, jo mere støjer møllen, men kun indtil et vist niveau, hvorefter det jævner ud.

Skønsmand Finn Jacobsen har forklaret, at de tre gener dominans, skyggevikning og støj påvirker de rekreative værdier, nævnt i hans rapport. Foreholdt Taksationsmyndigheden afgørelse kan han vedrørende dominans bekræfte, at møllerne er visuelt markante. Det, som han i sin rapport kalder de rekreative værdier, er det samme, som det, der i Taksationsmyndighedens afgørelse benævnes som naturværdier. Det er en del af naturoplevelsen. Tabel 8 i EMDs rapport svarer ikke til de oplevelser, som han havde på stedet. Ved det fælles syn og skøn var der kun opstillet en mølle, der ikke kørte, men han var derude den 12. maj, hvor der var to møller stillet op, men kun en i drift. Der var sydvest vind på 6-7 m/sek. Han gik inde i område, hvor han ca. 200 meter inde i skoven på en søleplads tydeligt kunne høre møllen. I en afstand på ca. 400 meter var møllen også meget let hørbart. Først på en afstand af ca. 800 meter overdøvede støjen fra træerne den ene mølle, der kørte på stedet.

Han har selv solgt denne type ejendom før. Det er dog nogle år siden for en ejendom i denne størrelse; måske 6 år. Den ejendom lå ved vandet sydpå ca. 100 km fra Barde Plantage. Han har også solgt en ejendom ved Billund ca. 70 km fra Barde Plantage for 4-5 år siden. Han har endvidere foretaget sammenligning med andre handler i området indgået i denne periode. Den nærmeste ejendom, der minder en del om den i sagen omhandlede, hedder Skovsende og ligger nede ved Houen. Den blev handlet for 2 1/2 -3 år siden og ligger 40-50 km væk. Han har ikke kikket konkret på andre ejendomme. Størrelsesmæssigt minder de to ejendomme en del om hinanden.

Værdiansættelsen af en skovejendom er ikke så meget påvirket af lokale forhold, men mere af mulighederne for skovdrift, mulighederne for jagt og naturoplevelsen. Værdiansættelse og salg af skovejendomme er en niche. Der er ikke ret mange skove til salg. Der er ikke ret mange mæglerfirmaer, der kan have det som en næringsvej. Der er nogle rent økonomiske parametre man kan forholde sig til, og dem kan der laves beregninger på vedrørende skovdriften på en skov. Herudover kommer liebhaverværdier, skønheden, beliggenheden, oplevelsesmuligheder og andre herlighedsværdier, der altid vil være omkring en skov.

De mæglere, der deltager som sagkyndige ved Taksationmyndigheden, har

gennemgået et uddannelsesforløb vedrørende værditab. Han har også deltaget i dette forløb. Han har tidligere deltaget som skønsmand, udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening, i andre sager om værditab ved vindmøller.

Hans rapport skal forstås således, at hvis kron dyrjagten med sikkerhed ikke er påvirket af vindmøllerne, vil der alligevel være et værditab på 2 mio. kr. Hvis der er usikkerhed om, hvorvidt kron dyrjagten er påvirket, er der et værditab på 2,5 mio. kr. Hvis det er sikkert, at kron dyrjagten er påvirket af vindmøllerne, er der et værditab på 3 mio. kr. Sondringen er ikke knivskarp. Selve herlighedsværdien, ud over kron dyrjagten, har en eller anden værdi, som bliver påvirket af, at møllerne er kommet op. Hertil kommer den jagtmæssige værdi. Han havde oprindeligt skønnet nedgangen i nedlagte dyr til 25 % og kendte da ikke de efterfølgende beregninger, hvorefter antallet af nedlagte dyr er halveret. Det vil altid være et skøn. Alene usikkerheden kan påvirke værdien.

Selv om han ikke er blevet anmodet om at tage stilling til værdien af Barde Plantage før og efter, at møllerne blev stillet op, har han alligevel taget udgangspunkt heri for at have noget at forholde sig til. Han har vurderet Barde Plantage til at have en værdi på ca. 20 mio. kr. uden møller.

Barde Plantage er på 185 ha., og med en pris på 100.000 kr. pr. ha. giver det 18,5 mio. kr. Han har hertil lagt et beløb på 300.000 kr., fordi der er nogle bygninger til. Der er et rigtigt godt maskinhus og et arbejdsskur, der fint kan anvendes til at bo i, selv om det ikke er lovligt. Han har herudover lagt et lille plus til, da ejendommen har en særlig god afsides beliggenhed. Han når herved op på 20 mio. kr.

185 ha. skov af denne type er andre steder omsat for 100.000 kr. pr. ha. Den tidligere omtalte Skovsende blev omsat til den pris. Han har - uden at have handlerne præsenteret her - kendskab til et par andre skove, hvor priserne ligger omkring 100.000 kr. pr. ha., idet de typisk udbydes til 110.000 kr. pr. ha. og efter man har handlet sig til rette, ender på omkring 100.000 kr. Det er ikke handler, han selv har haft, men handler, han har hørt om. Han har ikke indhentet priser på skovejendomme, hvor der har været opstillet møller omkring skoven.

For en potentiel køber vil det være en stor investering og en liebhaverinvestering. Der er ikke ret mange hverken virksomheder eller personer, der vil købe en ejendom i den størrelse, som har en forholdsvis begrænset økonomisk nytteværdi. Det er ikke en skov med stor nytteværdi skovdriftsmæssigt. Erhvervelse vil i alt væsentligt ske på grund af de rekreative muligheder og naturoplevelserne. Hvis en køber kan vælge mellem to ens skove, en skov med møller og en tilsvarende skov uden møller, er det hans vurdering, at der vil skulle gives et prisafslag i nærheden af 10 % på skoven med møllerne. Dette prisafslag er udtryk for et skøn.

Jagten består af flere elementer, da der er andre jagtmuligheder end kron-
dyrjagt, som f.eks. rådyrjagt, sneppejagt m.v., hvor der formentlig ikke vil
være diskussion om, hvorvidt den vil blive påvirket af møllerne. Til brug for
vurderingen af, om krondyrjagten bliver påvirket af mølleopsætningen, lig-
ger der nogle statistikker, som siger, at der, hvis møllerne ikke var opstillet,
kunnet have været skudt 30- 32 stk. kronvildt. Hvis dette tal antages at være
halveret, har han skønnet, at jagtlejen vil blive påvirket. Han har taget ud-
gangspunkt i en jagtleje ud fra andre jagtlejer i området. Jagtlejen vil ikke
blive halveret, fordi der kun kan skydes halvt så meget kronvildt. Bare det at
der kan skydes et antal kron dyr på en jagt, betyder rigtigt meget. Han har på
dette grundlag skønnet, at jagtlejen vil blive reduceret med 50.000 kr., hvis
jagtmulighederne halveres, og 25.000 kr., hvis der er usikkerhed om det.
Med en forrentning på 5 % kommer han frem til henholdsvis 1 mio kr. og
500.000 kr.

Parternes synspunkter

Sagsøgeren har gjort gældende, at sagsøgerens ejendom er påført et værditab
som følge af sagsøgtes opstilling af de 5 store vindmøller. Værditabet er væ-
sentligt større end det, Taksationsmyndigheden har vurderet. Sagsøgeren har
krav på godtgørelse af dette værditab i henhold til lov om fremme af vedva-
rende energi § 6 stk. 1.

Retten skal ved sagens afgørelse foretage en tilbundsgående prøvelse af Tak-
sationsmyndighedens vurdering. Uanset at sagsøgeren har bevisbyrden for
tabets størrelse, følger det af retspraksis, at sagsøgerens sandsynliggørelse
af, at Taksationsmyndighedens vurdering er forkert, medfører, at Taksati-
onsmyndighedens afgørelse, særligt i et tilfælde som her, hvor Taksations-
myndigheden konkret ikke har besiddet en særlig sagkundskab i relation til
vurderingen af ejendommen, ikke kan tillægges en særlig bevismæssig vægt,
men må vurderes på lige fod med andre vurderinger i sagen.

Sagsøgeren har i den forbindelse gjort gældende, at sagsøgtes opstilling af
de 5 vindmøller, med alt hvad dette medfører af genevirkninger, efter en
konkret individuel vurdering har påført sagsøgerens ejendom et værditab på
ikke under 3 mio. kr., svarende til den nedlagde påstand.

Sagsøgeren har til støtte for, at Taksationsmyndighedens vurdering er for-
kert, gjort gældende, at Taksationsmyndigheden ikke har haft det fornødne
kendskab til værdiansættelsen af skovejendomme uden beboelse, og at Tak-
sationsmyndigheden ikke i tilstrækkelig grad har inddraget alle de relevante
oplysninger ved sin vurdering af værditabets størrelse.

Vurdering og salg af skov- og jagtejendomme er en niche inden for ejen-
domsmægler branchen. Vurderingen kræver indsigt i de særlige forhold, der
påvirker prisfastsættelsen på skovejendomme. Disse særlige forhold er om-
talt i skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2. Kun ganske få mæglervirk-
somheder påtager sig at vurdere og formidle salg af større skov- og jagtej-

domme. Det sagkyndige medlem af Taksationsmyndigheden har ingen indsigt i eller erfaring med salg af skovejendomme uden beboelse.

Taksationsmyndighedens manglende kendskab til værdiansættelsen af skovejendomme som den pågældende har givet sig udtryk i begrundelsen for afgørelsen, hvor der lægges afgørende vægt på forholdene omkring jagstuen. Der lægges således vægt på afstanden fra møllerne til jagstuen, den visuelle påvirkning fra jagstuen og dennes primære udendørs opholdsarealer, skyggedannelser ved jagstuen mv. Alle momenter, der almindeligvis tillægges vægt ved fastsættelse af værditab på beboelsejendomme, men ingen nævneværdig betydning har ved fastsættelse af værditabet på en skovejendom.

Udover påvirkningerne på jagstuen har Taksationsmyndigheden stort set gjort spørgsmålet om værditabet på ejendommen i øvrigt til et spørgsmål om, hvorvidt det kan bevises, at opstilling, drift og vedligeholdelse af vindmøllerne vil indebære en negativ påvirkning af bestanden af kronvildt i skoven - og dermed en forringelse af jagtmuligheden med den konsekvens, at hvis sagsøgeren ikke kunne bevise en sådan forringelse, så ville han ikke lide noget værditab.

På grundlag af skønsmandens besvarelse at spørgsmål 2 må det lægges til grund, at jagtmulighederne kun er et af flere afgørende momenter, der indgår i prisfastsættelsen på ejendommen. Det fremgår af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 5, at der selv ved uændrede jagtmuligheder vil være et værditab på 2 mio.. kr.

Taksationsmyndigheden har helt undladt at lade de andre afgørende momenter såsom ejerskab, naturoplevelse samt frihed til at planlægge, plante, pleje og drive sit areal indgå i vurderingen af værditabet. Dette på trods af, at skønsmanden i sin besvarelse af spørgsmål 2 netop anser disse rekreative værdier for at være af afgørende betydning i den konkrete sag, hvilket kan udledes af besvarelsen af spørgsmål 5.

Taksationsmyndigheden har ikke taget højde for det forhold, at alene risikoen for, at der måske indtræder en forringelse af jagtmuligheden, naturligvis påvirker prisfastsættelsen.

At Taksationsmyndighedens vurdering er forkert, støttes tillige af det forhold, at alle andre vurderinger ligger væsentlig højere. Der foreligger i sagen 4 vurderinger af værditabet: (1) Silva Estate A/S 5.500.000 kr., (2) Taksationsmyndigheden 150.000 kr., (3) syns- og skønsmanden 3.000.000 kr. og (4) den offentlige ejendomsvurdering 3.000.000 kr.

På baggrund af de foreliggende vurderinger kan det anses for bevist, at sagsøgeren ved Taksationsmyndighedens afgørelse ikke er tilkendt erstatning for det fulde værditab.

Ved fastsættelse af det fulde værditab bør retten lægge afgørende vægt på syns- og skønserklæringen, der er indhentet under medvirken af begge parter i sagen og er afgivet af en skønsmænd udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening, som fik det tydelige opdrag netop at udpege en person, der havde indsigt i og erfaring med værdiansættelse af skovejendomme.

Syns- og skønsmænd har oplyst 3 forskellige værditab afhængigt af, om (1) der er vished for, at der er sket en nedgang i jagtmulighederne af det i bilag I 3 og 14 illustrerede omfang, om (2) der er vished for at der ikke er sket nogen nedgang i jagtmulighederne overhovedet, og om (3) der er usikkerhed om, hvorvidt der vil ske en nedgang i jagtmulighederne.

Skønsmændens vurdering er støttet af den offentlige ejendomsvurdering, og af vurderingsrapporten fra Silva Estate A/S, som endda finder, at værditabet er større. Silva Estate A/S har stor kompetence og erfaring i vurdering og salg af skovejendomme, og virker herunder bl.a. som skønsmænd. De er ejet af HedeDanmark, som er ledende inden for serviceydelser til skove m.v. Den foreliggende vurderingsrapport baserer sig - ligesom skønsmændens erklæring - på en meget grundig og omhyggeligt udført vurdering af alle de aspekter, som påvirker prisfastsættelsen på en skovejendom som den omhandlede.

Det må på grundlag af forklaringen fra Johan Øllgaard lægges til grund, at der rent faktisk er sket et fald i bestanden af kronvildt i området, således at det er skønsmændens vurdering på 3.000.000 kr., der skal anvendes. Subsidiært må det efter Johan Øllgaards og skønsmændens forklaringer lægges til grund, at det i hvert fald er behæftet med usikkerhed, om jagten påvirkes således, at tabet som minimum skal fastsættes til 2.500.000 kr.

Sagsøgte har ikke bestridt, at retten skal foretage en fuldstændig prøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse, men har gjort gældende, at prøvelsen skal ske med udgangspunkt i, at der er tale om en skønsmæssig afgørelse truffet af en forvaltningsmyndighed, der er beklædt med sagkyndige medlemmer og som har foretaget en besigtigelse af ejendommen. Det følger af retspraksis, at sagsøgeren i et sådant tilfælde enten skal kunne påvise fejl ved afgørelsen eller fremlægge en veldokumenteret skønserklæring, før der er grundlag for at tilsidesætte Taksationsmyndighedens skøn.

Sagsøgeren har ikke påvist, at Taksationsmyndighedens afgørelse er behæftet med fejl. Det fremgår af forarbejderne til lov om fremme af vedvarende energi, hvilke forhold der skal lægges vægt på, når generne fra møllerne skal vurderes, og Taksationsmyndigheden har adresseret alle disse forhold i afgørelsen. Taksationsmyndigheden har således inddraget de tre væsentlige gener, som begge parter er enige om, er dominans, støj og skyggekast. Taksationsmyndigheden har der udover forholdt sig til jagtmulighederne på den konkrete ejendom og den konkrete ejendoms rekreative værdier, beliggenhed og omgivelser.

Der er ikke påvist omstændigheder, der beviser endsige indikerer, at forholdene ikke er behandlet objektivt og tilbundsgående af Taksationsmyndigheden.

Da der ikke er påvist fejl ved Taksationsmyndighedens sagsbehandling, stilles der i retspraksis store krav til beviset for, at Taksationsmyndighedens skøn er forkert. Taksationsmyndigheden har en betydelig erfaring med at vurdere omfanget af gener fra vindmøller, og udgangspunkt må derfor tages i deres vurdering.

Skønsmandens vurdering bygger på de samme oplysninger, som forelå for Taksationsmyndigheden. Efter hans forklaring må det lægges til grund, at hans eget erfaringsgrundlag er meget lille i relation til netop denne type ejendomme, og det må lægges til grund, jf. forklaringen fra skønsmand Mads Sørensen, at skønsmand Finn Jacobsen har foretaget sin besigtigelse på det værst tænkelige tidspunkt i relation til støjpåvirkning. Skønsmanden Finn Jacobsen har ikke i sin erklæring redegjort for, hvordan han når sit resultat, og har under sin forklaring reelt ikke kunnet henvise til referencer og/eller sammenligningshandler. Hertil kommer, at han ikke kunne forklare eller redegøre nærmere for, hvordan han nåede frem til et værditab på 10% af ejendommens værdi. Skønsmandens erklæring kan derfor ikke tillægges nogen væsentlig betydning.

Erklæringen fra Silva Estate A/S kan ligeledes ikke tillægges selvstændig betydning allerede fordi, der er tale om en ensidig indhentet erklæring, der selv angiver netop at være indhentet med henblik på sagsøgerens opgørelse af et erstatningskrav. Bortset herfra indeholder heller ikke denne erklæring nogle referencer, ligesom erklæringen bygger på oplysninger omkring jagtmulighederne, som der ikke er videnskabelig belæg for.

Særligt efter forklaringen fra Johan Øllgaard kan heller ikke den offentlige ejendomsvurdering tillægges særlig betydning. Vurderingen er nedsat efter klage fra sagsøgeren og på grundlag af en af sagsøgeren indhentet vurdering.

Der er således ikke noget grundlag for at tilsidesætte Taksationsmyndighedens vurdering, hvorfor sagsøgte skal frifindes.

Finder retten, at der er grundlag for at anfægte Taksationsmyndighedens skøn, er der maksimalt grundlag for en erstatning på 2.000.000 kr., idet det må lægges til grund, at der intet videnskabeligt belæg er for, at vildtbestanden skulle falde på grund af møllernes opstilling.

Retten's begrundelse og afgørelse

Sagsøgeren har, jf. § 6 i lov om fremme af vedvarende energi, krav på at få dækket det fulde værditab, der er opstået ved vindmøllernes opsætning, såfremt dette værditab overstiger en bagatelgrænse på 1 % af ejendommens

værdi.

Bevisbyrden for, at værditabet overstiger det af Taksationsmyndigheden fastsatte, og i givet fald størrelsen af værditabet, påhviler sagsøgeren.

Der er ikke grundlag for at fastslå, at Taksationsmyndigheden ved behandlingen af sagen har begået sagsbehandlingsmæssige fejl, eller at de ved deres skønsmæssige afgørelse ikke har inddraget alle retlig relevante og saglige kriterier. Det fremgår således af afgørelsen, at der er foretaget en vurdering af, hvilken betydning dominans-, skygge- og støjgenerne har for ejendommens værdi, ligesom der er taget hensyn til, at der er tale om en ejendom med betydelige natur- og herlighedsværdier.

Den konkrete ejendom er en skovejendom på 185 ha. uden beboelse til en værdi af et tocifret millionbeløb. Der er tale om en liebhaverejendom uden væsentlig skovmæssig drift, men med betydelige rekreative værdier, jagtmuligheder og herlighedsværdier. Skovrider for Oksbøl Krondyrreservat, Ulrik Lorenzen, har i en udtalelse af 6. januar 2010, indhentet af Taksationsmyndigheden udtalt, at ”værdien af Barde Plantage som jagtejendom, reduceres væsentligt, gennem den forringelse af herlighedsværdien, der uafviseligt vil finde sted” ved opstilling af møllerne. Såvel den af sagsøgeren forud for sagen ensidigt indhentede vurdering, som den i forbindelse med sagen indhentede skønserklæring og den offentlige ejendomsvurdering for ejendommen når frem til, at værditabet er i millionklassen. Uanset, at Taksationsmyndigheden har væsentlig erfaring med og sagkundskab inden for vindmøllers betydning for værdiansættelse af fast ejendom, findes det på den baggrund bevist, at Taksationsmyndighedens skønsmæssige vægtning af de kriterier, der er inddraget i afgørelsen, ikke på tilstrækkelig vis tager højde for ejendommens særlige karakter. Dette støttes af, at Taksationsmyndighedens afgørelse efter sin formulering synes at lægge uforholdsmæssig stor vægt på, hvilke genevirkninger møllerne har for den på ejendommen opførte jagtthytte i stedet for på genevirkningerne for ejendommen som helhed.

Skønsmand Finn Jacobsen har vurderet værditabet til mellem 2 og 3 mio. kr. afhængigt af om og i hvilket omfang, det kan lægges til grund, at møllerne har indflydelse på kronhjørtebestanden i området.

Han har forklaret, at hans vurdering er foretaget på grundlag af to besigtigelser, en hvor én mølle var opstillet, men ikke i drift, og en hvor to møller var opstillet, og én var i drift.

Han har forklaret, at hans vurdering af ejendommens værdi uden møller på 20 mio. kr. er baseret på besigtigelserne, hans kendskab til 3 sammenligningshandler, hans erfaring med, til hvilke priser skovejendomme udbydes og handles, og karakteren af den konkrete ejendom. Der er ikke oplyst nærmere om de enkelte sammenligningshandler.

Skønsmand Finn Jacobsen har videre forklaret, at hans vurdering af værdi-

tabet beror på et skøn, og at han ikke i forbindelse hermed har indhentet oplysninger om, til hvilke priser skovejendomme med nærtstående vindmøller er handlet. Det fremgår af skønserklæringen, at hans vurdering i relation til støjpåvirkningen beror på hans egne besigtigelser og ikke på den under sagen indhentede støjberegning.

Retten finder herefter ikke, at det alene med skønsmandens vurdering er bevist, hvad værditabet på ejendommen er.

Det fremgår af sagsøgerens forklaring og den fremlagte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar 2012, at skattemyndighederne som følge af opstillingen af vindmøllerne af egen drift nedsatte den offentlige ejendomsvurdering med 1,5 mio. kr., og at vurderingen efter klage fra sagsøgeren blev nedsat med i alt 3 mio. kr.

I den af sagsøgeren ensidigt indhentede vurdering fra Silva Estate A/S er ejendommen før opstilling af møllerne vurderet til 22 mio. kr., og værdiforringelsen er vurderet til 5,5 mio. kr.

Efter en samlet vurdering af sagens oplysninger finder retten det herefter bevist, at sagsøgerens værditab ved opstilling af møllerne udgør ikke under 2 mio. kr., hvilket beløb omfatter det mulige værditab som følge af usikkerhed om, hvorvidt møllerne har en negativ indvirkning på krondyrbestanden i området.

Sagsøgeren får herefter medhold i sin påstand for et beløb på 2 mio. kr.

Sagens omkostninger er fastsat således, at 48.300 kr. er til dækning af en forholdsmæssig andel af de betalte retsafgifter og 125.000 kr. ekskl. moms er til dækning af sagsøgerens udgift til advokatbistand. De under sagen afholdte udgifter til syn og skøn skal endeligt afholdes af sagsøgte. Beløbet til dækning af udgift til advokatbistand er fastsat under hensyn til sagens værdi, omfang og udfald.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Wind Estate A/S, skal inden 14 dage til sagsøgeren, A/S I.P.L. Holding, betale 2.000.000 kr. med tillæg af procesrente fra den 1. april 2011 og sagens omkostninger med 173.300 kr.

Sagsomkostningerne forrentes efter Rentelovens § 8a.

Mette Langborg
(dommer)

Tine Rud
(dommer)

Iver Iversen
(retsassessor)

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Randers, den 10. oktober 2013.

Karin B. Andreassen

Karin B. Andreassen, kontorfuldmægtig.