



Dato
28. februar 2020

J nr.
2019 - 82381

RGO/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Aalborgvej 184, 7700 Thisted som følge af opstilling af vindmøller ved Testcenter Østerild II

Taksationsmyndigheden har den 28. februar 2020 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven),¹ jf. § 17 i lov om testcentre for store vindmøller ved Høvsøre og Østerild (anlægsloven).²



Afgørelsen er truffet af formanden Rikke Gottrup og den sagkyndige Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 160.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.400.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 16. september 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Aalborgvej 184, 7700 Thisted.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen.

Ejeren var til stede sammen  og rådgiver fra .

For opstilleren DTU mødte Mogens Leth.

Det bemærkes, at den driftsansvarlige, DTU, indtræder i de rettigheder og pligter, som er tillagt opstiller efter VE-loven, jf. § 17 i anlægsloven.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Aftale mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti om etablering af yderligere testpladser til prototypevindmøller ved Østerild og Høvsøre af 15. marts 2017

¹ Lovbekendtgørelse nr. 356 af 4. april 2019

² Lovbekendtgørelse nr. 1069 af 21. august 2018

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 33955819
E: post@tksm.dk

www.taksationsmyndigheden.dk

- Miljøkonsekvensrapport, Udvidelse af det Nationale Testcenter for Vindmøller i Østerild, november 2017
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Visualiseringsbilleder, støj- og skyggekastberegninger
- Natvisualiseringsmateriale
- Partsindlæg fra anmelder af 1. januar 2020
- Dispensation af 15. januar 2020 til forsøg med luftartsafmærkning med alternative foranstaltninger på Testcenter Østerild
- Partsindlæg fra anmelder af 4. februar 2020

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om erstatning for værditab navnlig gjort gældende, at ejendommen vil få et betydeligt værditab, da møllerne ikke vil overholde afstandskravet i vindmøllebekendtgørelsen på 4 x møllehøjde. Ejeren har videre anført, at møllerne vil blive synlige fra hele det samlede areal, at der vil forekomme støjgener, da boligen vil blive maksimalt belastet, og at den nye lysmarkeringsmast vil skæmme området og udsynet fra ejendommen. Ejeren har endvidere anført, at der konstant opleves usikkerhed omkring ejendomsværdien på grund af den etapevise udbygning af testcenteret. Ejeren har endelig anmodet om, at der udarbejdes natvisualiseringsmateriale, og at der laves en faktisk støjmåling, når de to sydligste møller er etableret.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at lysgenerne bliver tydeligere ved udvidelsen. Ejeren har oplyst, at lysmasten i dag kan ses ved løvfald, men at der ingen møller kan ses på nuværende tidspunkt.

Rådgiver fra [redacted] har under besigtigelsen gjort gældende, at støjen næsten når støjgrænsen.

Ejeren har i partsindlæg af 1. januar 2020 navnlig gjort gældende, at der i perioder – radarstyring eller ej – vil være gener af lysmasterne, og at det derfor ikke bør påvirke erstatningen. Ejeren har videre anført, at de har erfaret, at lyset selv med radarstyringen ofte er tændt i skumringen, fordi trækfugle bevirker, at lyset bliver tændt. Ejeren har endvidere anført, at tilladelsen til radarstyring er midlertidig. Endelig har ejeren gjort opmærksom på, at DTU har erhvervet ejendommen Vesløs Huse 2 til ejendomsvurderingen og efterfølgende solgt ejendommen til ca. 25 % heraf. Ejeren er nabo til denne ejendom.

Ejeren har fremsendt partshøringssvar af 4. februar 2020, som er udfærdiget af [redacted] på vegne af en række anmeldere. Anmelderne har på baggrund af erfaringer med den hidtidige radarstyring og dispensationens ordlyd navnlig gjort gældende, at dispensationen til forsøg med luftartsafmærkning kun skal tillægges meget beskeden betydning, idet den er tidsbegrænset, den kan til enhver tid tilbagekaldes, og lysene skal være tændt ved fejl i radarsystemet. Anmelderne har videre anført, at radarstyringen kun må bruges i "mørketiden", men at det er uklart, hvem der afgør, hvad "mørke" betyder. Det vil som hidtil kunne opleves, at lysene er tændt i langt større omfang f.eks. ved fugletræk. Anmelderne har videre anført,

at såfremt radarsystemet skal have indflydelse på erstatningen, bør den være permanent og velfungerende, så den kun tænder for fly. Anmelderne har endvidere anført, at der nu kommer 50 % flere hindringslys i det udvidede testområde. Anmelderne har endelig anført, at der vil være et værditab som følge af støj, skygge, det visuelle indtryk af både møllerne og den permanente byggeplads samt som følge af, at nogle potentielle købere vil forsvinde, da de ikke vil have møller i baghaven.

Opstilleren har under sagens behandling ikke gjort noget gældende.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 2, at en beboelsesejendom skal forstås som fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, jf. § 7, stk. 1.

Det fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og herved bl.a. tage hensyn til områdets karakter (herunder om der i området i forvejen er opstillet vindmøller eller findes andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, vindmøllernes afstand fra boligbebyggelsen på ejendommen, vindmøllernes højde samt de forventede genvirkninger ved møllerne.

Derudover fremgår det af § 18, stk. 3, i anlægsloven, at det ved Taksationsmyndighedens vurdering af værditab skal lægges til grund, at der på Testcenter Østerild opstilles syv vindmøller med en totalhøjde på 330 meter og to vindmøller med en totalhøjde på 250 meter.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at annonceringen af det offentlige møde samt afholdelsen af mødet er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Område

Testcenter Østerild er beliggende ved Østerild og Hjardemål klitplantager i Thisted Kommune i området mellem Nordsøen og Vigsø Bugt mod nord og Limfjorden og Østerild Fjord mod syd. Området er landligt med spredt bebyggelse mellem skovarealer og marker med både landejendomme, helårsbeboelse og sommerhuse.

Landskabet i området består af landbrugsarealer, plantagearealer, hede, enge og moser. Prototypevindmøllerne opsættes i et område, hvor der allerede forekommer adskillige tekniske anlæg, herunder testcenterets etablerede område med syv standpladser med tilhørende adgangsveje og måle- og lysmarkeringsmaster samt

parkeringsplads og besøgscenter for publikum. I landskabet forekommer også andre vindmøller bl.a. ved Hjørdemål, højspændingsledninger og sendemaster.

Generelt vil der være nogen forøgelse af den landskabelige påvirkning særligt på grund af udvidelsen mod syd. Prototypevindmøllernes øgede totalhøjde vil få dem til at fremstå mere dominerende og markante. Landskabets præg af tekniske anlæg øges i nogen grad.

Projekt

Det fremgår af anlægslovens kapitel 2a og VVM-redegørelsen, at det eksisterende testcenter udvides med to nye standpladser mod syd i forlængelse af de eksisterende syv standpladser. Der skal ligeledes fremover være mulighed for at opstille større prototypevindmøller på de midterste syv standpladser med en maksimalhøjde på op til 330 meter. Højden på den nordligste og den sydligste mølle vil dog maksimalt blive 250 meter. Der har hidtil været syv standpladser, hvorpå der har kunnet placeres møller med en maksimal højde på 250 meter.

Rækken af standpladser forskydes med cirka 40 meter mod vest ved en flytning af fundamentene over en forventet periode på ca. 3-4 år. I denne periode kan det forventes, at vindmøllerne vil stå indbyrdes forskudt i to parallelle rækker.

Der etableres en ny lysmarkeringsmast i midten af møllerækken, og den sydligste lysmarkeringsmast flyttes. De eksisterende master har en højde på 250 meter, hvilket ikke ændres, ligesom den nye mast får en højde på 250 meter. Lysmarkeringsmasterne afmærkes med røde og hvide lys. Det røde lys er et lavintensivt konstant lys i tre højder. Det hvide lys er et højintensivt blinkende lys i tre højder.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har meddelt tidsbegrænset dispensation til, at hindringsafmærkningen kan styres med et radarsystem i mørkeperioden, således at hindringsbelysningen slukkes, når radarsystemet positivt kan godtgøre, at der ikke er luftfartøjer inden for en radius af 5.500 meter fra testcenteret. Den lavintensive belysning skal til enhver tid være aktiv. Dispensationen er gældende indtil den 31. januar 2022. Ansøgning om en ny dispensation til brug af radarstyring skal ske senest 3 måneder før dispensationens ophør.

Vest for hver af prototypemøllerne opstilles målemaster til måling af vindforhold. Højden af målemasterne svarer til navhøjden på prototypevindmøllerne og vil derfor reguleres efter behov ved ændringer eller udskiftning af prototypevindmøllerne.

Beboelsesejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et samlet grundareal på 313.790 m², heraf vej 0 m². Beboelsesejendommen er et stuehus fra 1974, om-/tilbygget i 1999. Boligen er opført i gule sten, der er pålagt eternittag, og vinduerne er udfærdiget i PVC. Boligarealet er registreret til 195 m² fordelt på 1 plan. Boligen indeholder bl.a. klinkebelagt baggang, 3 værelser, et soveværelse, 2 renoverede badeværelser, køkken, pæn vinkelstue og ældre udestue. Der er endvidere en ny udestue med flot udsigt over mark og fjord syd for boligen. Opvarmning er via stokerfyr. Der er of-fentligt vand og nedslivningsanlæg. Beboelsesejendommen fremtræder i virkelig pæn stand. Til boligen hører en have med træer og plæne. Diverse udbygninger er ikke medvurderet.

Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommen omfatter alene bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Det fremgår af forarbejderne til VE-loven, at vurderingen af værditabet på ejendommen skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllerne.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 160.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 9, der vil blive placeret 909 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1404 til 5597 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nord for ejendommen.

Fra fotopunkt 1, der er placeret på plænen foran huset, vil der være udsyn til vingespidsen fra mølle nr. 8 og 9 samt det øverste af den flyttede lysmarkeringsmast ved løvfald. Fra fotopunkt 2, der er placeret i haven syd for huset, vil der være udsyn til vingespidsen fra mølle nr. 8 og nacellen og vinger fra mølle nr. 9 samt øverste del af den flyttede lysmarkeringsmast.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne gennem tæt beplantning som fra fotopunkt 1 fra soveværelset, værelser, kontor og stuen, der alle har vinduer mod nord.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra den nordvendte have som fra fotopunkt 1 og fra den sydvendte have som fra fotopunkt 2.

Der er i dag udsyn til spidsen af den eksisterende mast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning og lyspåvirkningen som følge af udvidelsen af testcenteret vil få en betydning for værdien af ejendommen. Det bemærkes dog, at huset er beliggende med primær retning og udsigt mod syd, hvor der er direkte udsigt til fjorden, men hvor møllerne ikke vil være synlige.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 34,5 dB(A) ved 6 m/s og 35,8 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 41 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 42,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019. Støjbelastningen fra vindmøller ved spredt bebyggelse i det åbne land må ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 7,9 dB(A) ved 6 m/s og 11 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund

for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 13,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 16,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil få en væsentlig betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden noterede sig dog under besigtigelsen, at der var trafikstøj fra den nærliggende landevej.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 0 timer og 0 minutter.

Det lægges til grund, at der ikke forekommer skyggekast på beboelsesejendommen fra eksisterende vindmøller.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen ikke vil få nogen betydning for værdien af beboelsesejendommen, da møllerne ikke vil forårsage skyggekast.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Det bemærkes, at det følger af § 18, stk. 3, i lov om testcentre for store vindmøller ved Høvsøre og Østerild (anlægsloven), at Taksationsmyndigheden ved vurdering af værditab skal lægge til grund, at der på Testcenter Østerild opstilles syv vindmøller med en totalhøjde på 330 m (mølle 2-8) og to vindmøller med en totalhøjde på 250 m, jf. § 3, stk. 1. Såfremt opstiller ønsker at udnytte muligheden for at opstille møller til den maksimale højde, skal opstiller fortsat overholde VE-lovens regler om, at der ikke må ligge beboelsesejendommen inden for 4 x møllehøjde.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.400.000 kr. værd. Det bemærkes, at det alene er beboelsesejendommen og de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen, der indgår i vurderingen, jf. VE-lovens § 6, stk. 2.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har anmelder ret til at få værditabet erstattet. Det fremgår af anlægslovens § 20, stk. 2, at erstatningen skal udbetales, når den første nye eller højere vindmølle på testcenteret er opstillet.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan der anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden. Det bør ske snarest efter konstateringen af de forhold, der vil føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl, eller Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan beboelsesejendommens ejer eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet, jf. VE-lovens § 10, stk. 3.

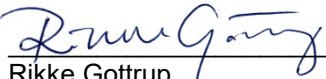
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er muligt at anlægge sag mod opstilleren om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Søgsmål vedrørende Taksationsmyndighedens sagsbehandling anlægges ved domstolene mod Taksationsmyndigheden. Sagen mod Taksationsmyndigheden skal anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndigheden har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor, kan der også i den situation anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Med venlig hilsen


Rikke Gottrup
Formand for Taksationsmyndigheden