

██████████
████████████████████
██████████

Dato
28. februar 2020

J nr.
2019 - 83376

/OTE/SST

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Bredlundvej 10, 7741 Frøstrup, 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, Ole Terkelsen, og den sagkyndige ejendomsmægler, Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 55.000 kr., som du kan kræve erstattet i forbindelse med den planlagte udvidelse af testcenteret. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.225.000 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 Bredlundvej 10, 7741 Frøstrup.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Signe Tapdrup.

Ejeren var til stede sammen med ██████████

For den driftsansvarlige, DTU, mødte Peter Hjuler Jensen.

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
- Skriftligt partsindlæg fra anmelder udleveret under besigtigelsen
- Natvisualiseringsmateriale
- Dispensation af 15. januar 2020 til forsøg med luftfartsafmærkning med alternative foranstaltninger på Testcenter Østerild

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

Ejer har i anmeldelsen bl.a. gjort gældende, at de nye højere møller vil være stærkt ødelæggende for ejendommens værdi på grund af visuel forurening, ødelæggelse af naturområdet, gener fra lavfrekvent støj ved visse vindretninger samt skyggekastpåvirkning. Ejer har i et skriftligt partsindlæg udleveret under besigtigelsen anført følgende:

"Vores ejendoms herlighedsværdi vil blive meget forringet, som følge af de kommende møllers totalhøjde, samt lysmasten mellem mølleplads 4 og 5.

Ejendommen er en naturejendom med små 10 hektar frijord, hvor udsigten til natur, plantage og skyline er væsentlig.

Møllerne bevæger sig fra at være møller i landskabet til et industrikonglomerat. Nattehimlen fra huset bliver ødelagt af den midterste lysmast og roen bliver forstyrret af det hævede støjniveau.

Alt i alt passeret et "breaking point", som har betydning for husets værdi.

1. Den nye lysmast er synlig fra køkken, stue, vores spisebord, soveværelse samt udendørsopholds arealer. Påvirkningen er markant, da der ingen afskærmning er, og der er tale om betydelige gener. Det hvide lys ødelægger nattehimlen. For os er det nærmest en 100% forøgelse af lys, da de nuværende master er i siden og delvis gemt af beplantning.
2. Det frie udsyn til nu 6 mod tidligere 5 møller bliver meget markant og påtrængende fra stue, køkken, spiseplads og udendørsarealer. De står dominerende i landskabet, og med den nye totalhøjde præger de stærkt udsigten fra ejendommen. Den forstørrede vingeradius vil vandret fylde hele horisonten over trætoppene, hvilket giver en yderligere forstærkning af synoplevelsen.
3. Udsigten fra vestterrassen (aftenterrassen) bliver stærkt forringet af højere møller. Man får dem nærmest i hovedet. Desværre er der ikke en visualisering fra den del af boligen.
4. På vestterrassen bliver aftenroen forstyrret af lyden fra møllerne. Vi hører dem allerede nu, så hvordan bliver det, når møllerne bliver 330 m. Da vi ligger på østsiden af møllerne, og vinden typisk er vest sydvest, er vi på bagsiden af møllerne, hvor støjen er værst.

5. At Testcentret udvides 7 år efter indvielsen, gør os utrygge. Det kan gentage sig. En kommende køber er selvfølgelig ligeledes utryg, og det spiller ind på salgsprisen.
6. Hvilke lysrefleksioner får vi i stue, soveværelse og køkken fra lysmastens hvide lys? Lige nu reflekteres lyset fra den sydlige lysmast svagt i vores badeværelsesvindue. Det er ikke omtalt i visualiseringsbeskrivelsen men af stor betydning for den indendørs oplevelse om aftenen.”

Ejer anførte under besigtigelsen herudover bl.a., at der vil være større udsyn ved løvfald. Ejer gjorde opmærksom på, at de normalt ikke kan høre møllerne, men ved den korrekte vindretning kan de høres. Ejer undrede sig over, at der i beregningerne ikke tages hensyn til vindretningen. Ejer oplyste, at den sydvestvendte terrasse anvendes mest.

Den driftsansvarlige har under sagens behandling oplyst, at man ved støjberegninger ikke tager højde for vindretning.

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 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.

Området

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 Hjardemål, 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.

Projektet

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

Beboelsesejendommen er et fritliggende enfamiliehus, som er opført i 1960 og væsentligt om- og tilbygget i 1998. Det er vandskuret og vinkelbygget. Det er med listetækket tagpap på taget, som tillige er med valmede gavle. Boligarealet er på 154 m². Ejendommen har et samlet grundareal på 9 ha. 5032 m², men der er ikke bopælspligt.

Boligen indeholder stue med brændeovn og god udsigt over sø, køkken, soveværelse med eget badeværelse med bruseniche, et stort værelse, badeværelse med bruseniche, bryggers og entre. Opvarmning sker ved elvarme, brændeovn og luft til luft varmepumpe. Der er et 6 kW. solcelleanlæg fra 2012. Der er termovinduer i trærammer.

Ejendommens vedligeholdelsestilstand skønnes at være særdeles god.

Ejendommens store have er hovedsageligt udlagt i græs, og der er en stor sø på grunden. Der er en overdækket terrasse mod vest, og der er terrasse mod øst og nord.

Vandforsyningen sker fra byens vandværk, og der er septiktank med sivedræn i et godkendt anlæg.

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 udvidelse af testcenteret vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 55.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 6, der vil blive placeret 3135 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil blive placeret 3171 til 5246 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra visualiseringsmaterialet samt besigtigelsen, at der fra fotopunkterne i haven vil være udsyn til yderligere en eller to vindmøller, ligesom de fem vindmøller, der i dag er udsyn til, vil fremstå mere markante. Den nye lysmarkeringsmast vil ligeledes være synlig. Der vil være et tilsvarende udsyn fra bl.a. boligens køkken, soveværelse og stue. Der vil tillige være udsyn fra badeværelse, ligesom der i et mere begrænset omfang vil være udsyn fra bryggers og kontor.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der tillige være udsyn til vindmøllerne og den nye lysmarkeringsmast. Det gælder som anført af ejeren bl.a. fra vestterrassen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning som følge af udvidelsen af testcenteret har betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 33,4 dB(A) ved 6 m/s og 34,6 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 35,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 36,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Dette kan sammenholdes med støjgrænserne på 42 dB(A) og 44 dB(A), som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 7,2 dB(A) ved 6 m/s og 10,4 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 9,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 12,8 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens grænseværdi på 20 dB(A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen har en vis begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme skyggekast på ejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.225.000 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 den driftsansvarlige 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 kan 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, kan beboelsesejendommens ejer eller den driftsansvarlige 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 den driftsansvarlige 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 den driftsansvarlige betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet.

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.

Vejledning om tilbagebetaling af gebyr

Idet I er tilkendt værditab og har indbetalt gebyr i forbindelse med anmeldelsen, kan dette gebyr tilbagebetales. I bedes udfylde og fremsende tilbagebetalingsblanketten, der ligger på forsiden på www.taksationsmyndigheden.dk og sende den til post@tksm.dk. Alternativt kan samme oplysninger fremsendes i en mail til post@tksm.dk.

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

Med venlig hilsen



Ole Terkelsen
Formand for Taksationsmyndigheden