

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

**Dato**  
28. februar 2020

**J nr.**  
2019 - 82529

/OTE/SST

### **Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Bredlundvej 32, 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),<sup>1</sup> jf. § 17 i lov om testcentre for store vindmøller ved Høvsøre og Østerild (anlægsloven).<sup>2</sup>

Afgørelsen er truffet af formanden, Ole Terkelsen, og den sagkyndige ejendomsmægler, Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som I kan kræve erstattet i forbindelse med den planlagte udvidelse af testcenteret. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.125.000 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 32, 7741 Frøstrup.

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

For ██████████ mødte ██████████ 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

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 356 af 4. april 2019

<sup>2</sup> 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 med bilag
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Visualiseringsbilleder, støj- og skyggekastberegninger (revideret)
- Natvisualiseringsmateriale
- Partsindlæg fra [redacted] af 11. september 2019 (udleveret under besigtigelsen), 28. oktober 2019 og 20. november 2019
- Partsindlæg fra den driftsansvarlige af 7. oktober 2019, 4. november 2019 og 21. januar 2020
- 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.

Der peges i anmeldelsen af krav om værditab på, at der vil være en støjforøgelse. Allerede i dag er støjen på gårdspladsen klart generende ved bestemte vindretninger. I fremtiden forventes det, at flere udearealer bliver væsentligt mindre anvendelige på grund af forøget støj. Det gøre desuden gældende, at der vil være forøget skyggekast. Skyggekast både inden- og udendørs kan blive til stor gene og repræsenterer en klar forringelse af stedet. Det gøres desuden gældende, at flere møller end tidligere vil være til at se både fra stuehuset og fra gårdspladsen. Set fra stuehuset, fra gårdspladsen og fra omkringliggende områder vil ejendommen fremover klart fremstå som nærmeste nabo til Danmarks testcenter for store vindmøller. Den visuelle dominans forøges også ved, at der etableres en tredje højintensiv lysmarkering i midten af testcentret. De to eksisterende lysmaster har tit været generende, når man er ude i terrænet.

#### *Særligt om besigtigelsesmateriale*

Forud for besigtigelsen havde den driftsansvarlige fremsendt besigtigelsesmateriale indeholdende visualiseringsbilleder samt støj- og skyggekastberegninger. Under besigtigelsen og i partsindlæg af 11. september 2019 udleveret under besigtigelsen stillede [redacted] spørgsmål til det fremsendte visualiseringsmateriale.

Den driftsansvarlige fremsendte den 7. oktober 2019 revideret besigtigelsesmateriale. Den driftsansvarlige oplyste i den forbindelse, at støj- og skyggekastværdierne i det tidligere fremsendte materiale var forkerte. Den driftsansvarlige oplyste videre, at man har kontrolleret visualiseringerne og ikke har kunnet konstatere unøjagtigheder.

Det bemærkes, at den driftsansvarlige den 21. januar 2020 har oplyst, at der er fejl i de angivne skyggekasttal i den driftsansvarliges partsindlæg af 5. november 2019. Den driftsansvarlige har oplyst, at de korrekte tal fremgår af det reviderede besigtigelsesmateriale.

[redacted] har ved partsindlæg af 28. oktober 2019 og 20. november 2019 bl.a. anført, at der er uklarhed med hensyn til, hvor mange timers skyggekast der er i dag. [redacted] har herved peget på, at der fremgår

andre tal af VVM-redegørelsen fra 2009 og Miljøkonsekvensrapporten fra 2017. ■■■■■ har i den forbindelse anført, at 0 timer pr. år synes at være det mest korrekte for dagens situation, da de i hvert fald ikke er generet af skyggekast i dag.

Taksationsmyndigheden har taget udgangspunkt i de beregninger vedrørende støj og skyggekast, som fremgår af det reviderede besigtigelsesmateriale.

Taksationsmyndigheden finder det meget beklageligt, at der var fejl i det oprindeligt fremsendte besigtigelsesmateriale, og at den driftsansvarlige også efterfølgende i sit partsindlæg af 5. november 2019 har fremsendt oplysninger, som har måttet berigtiges.

## **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 Hjørdemål 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.

### **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 fundamenterne 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 stuehus til en landbrugsejendom. Huset er med pudset og hvidmalet murværk, og det har stråtag. Ejendommen er noteret som landbrugsejendom, og der er således bopælspligt. Stuehuset er opført i 1854 og nænsomt restaureret i 1980, hvor der er taget hensyn til den oprindelige byggestil m.m. Boligarealet udgør 170 m<sup>2</sup>. Det samlede grundareal er på 75 ha. 540 m<sup>2</sup>, heraf 8775 m<sup>2</sup> vej.

Stuehuset er bygget på kampesten. Der er synlige bjælker og gamle brede trægulve m.m. Der er opmuret en nyere indvendig mur hele vejen rundt, undtagen ca. 10 meter. Stuehuset indeholder en stue med kakkellovn, to stuer med hver en kakkellovn, et køkken med spiseplads, et soveværelse, to værelser, bryggers / entre, et disponibelt rum samt et badeværelse med kar og bidet og et badeværelse med bruseniche.

Opvarmning sker ved luft til luft varmepumpe, elvarme og kakkellovne. Vinduerne i stuehuset er af forskellig art og alder. Der er således nogle ældre bondehusvinduer med enkeltglas, nogle nyere vinduer med termoglas og nogle vinduer med forsatsruder.

Boligen fremstår i charmerende og hyggelig stil. Vedligeholdelsestilstanden skønnes at være rimelig god i betragtning af boligens alder.

Der er piksten på gårdspladsen. Have m.m. henligger i øvrigt i græs.

Vandforsyningen sker fra byens vandværk, og der er septiktank med sivedræn i et ikke 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 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er vindmølle nr. 7, der vil blive placeret 1501 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil blive placeret 1722 til 5205 meter fra beboelsesejendommen. Vindmøllerne vil blive placeret vest / sydvest for ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra visualiseringsmaterialet samt besigtigelsen, at udvidelsen af testcenteret vil betyde, at der inde fra boligen vil blive et mere markant udsyn end hidtil til vindmølle nr. 6, ligesom toppen af vingerne på andre vindmøller vil komme til syne. Udsynet vil primært være fra boligens bryggers, entre, køkken og de to stuer. Det bemærkes, at der vil være et lidt friere udsyn inde fra boligen end på billedet fra fotopunkt 1, eftersom ejendommen er højere beliggende end gårdspladsen. Der vil ikke være udsyn til den nye lysmarkeringsmast fra boligen.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil udvidelsen af testcenteret tilsvarende betyde, at der fra gårdspladsen vil blive et mere markant udsyn end hidtil til vindmølle nr. 6, ligesom toppen af vingerne på andre vindmøller vil komme til syne. Fra tilkørslen til ejendommen vil der være et frit udsyn til vindmøllerne m.v., jf. billedet fra fotopunkt 2.

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

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 37,3 dB(A) ved 6 m/s og 38,4 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 40,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 41,6 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 10,2 dB(A) ved 6 m/s og 13,2 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 13,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 16,0 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 betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Det årlige skyggekast på ejendommen vil kunne udgøre op til 10 timer, som er det maksimalt tilladte. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio januar til ultimo marts i tidsrummet ca. kl. 15.15 til ca. kl. 18.15. Det vil være vindmølle nr. 5, 6 og 7, der kan forårsage skyggekast. Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 8 timer og 3 minutter.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen har betydning for værdien af beboelsesejendommen. Det bemærkes, at vindmølle nr. 5 og 6 er synlige fra boligen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.125.000 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.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på [www.taksationsmyndigheden.dk](http://www.taksationsmyndigheden.dk).

Med venlig hilsen



---

Ole Terkelsen  
Formand for Taksationsmyndigheden