

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Dato
28. februar 2020

J nr.
2019 - 87042

/OTE/SST

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Gl. Aalborgvej 12-14, 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 60.000 kr., som du kan kræve erstattet i forbindelse med den planlagte udvidelse af testcenteret. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen på Gl. Aalborgvej 12-14 er ca. 2.620.000 kr. (ca. 1.900.000 kr. og ca. 720.000 kr.) værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 17. september 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Gl. Aalborgvej 12-14, 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.

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
- 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.

Ejeren har i anmeldelsen vedrørende Gl. Aalborgvej 12-14 anført, at møllerne kan ses fra have og stue samt fra indkørslen. Møllerne bliver større, og støjgrænsen rykker tættere på. Ejeren har under besigtigelsen bl.a. tilføjet, at der på nr. 12 også kommer lys lige ind i soveværelset. På nr. 14 er lysgenerne værst om vinteren ved løvfald.

Den driftsansvarlige har ikke haft bemærkninger til sagen.

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 ge-
nevirksomheder 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 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 på Gl. Aalborgvej 12-14 er et stuehus til landbrugsejendom med egen aftægtsbolig. Stuehuset på Gl. Aalborgvej 12 er opført i 2003 i røde sten. Det har sort cementtagstenstag med valmede gavle. Det er grundmuret med murede inder- og skillevægge. Ejendommen er noteret som landbrug, og der er bopælspligt. Stuehuset er udlejet for 4.500 kr. pr. mdr. plus forbrug til ejers søn. Boligarealet er på 248 m².

Stuehuset indeholder stue i åben forbindelse med stort spisekøkken, tre værelser, soveværelse med garderoberum, entre, kontor, badeværelse med bruseniche og trekantet badekar, badeværelse med bruseniche samt mellemgang til et værelse / depotrum, viktualierum, bryggers og integreret garage på 23 m². Der er termovinduer i bondehusstil, som er lavet i mahogni. Vedligeholdelsestilstanden skønnes generelt at være god, men lidt under middel nogle steder.

Der er stor anlagt have med græs og mange bede med buske m.m. Der er store terrasser både mod vest og mod sydøst. Der er grusbelagt indkørsel og parkeringsareal.

Boligen på Gl. Aalborgvej 14 er opført i 1877. Der er foretaget ombygning / restaurering i 1987 og senere. Murværket er dels pudset og hvidmalet, dels i gule sten. Der er eternittag. Boligen er udlejet for 3.000 kr. pr. mdr. plus forbrug. Boligarealet er på 240 m².

Boligen indeholder vinkelstue, spisekøkken, soveværelse, tre værelser, bryggers, entre samt badeværelse med bruseniche. Der er termovinduer i bondehusstil med trærammer. Vedligeholdelsestilstanden skønnes at være under middel.

Der er en lukket have hovedsageligt med græs. Der er store træer. Der er sydøstvendt terrasse. Der er grusbelagt gårdsplads.

Opvarmningen sker for begge boligers vedkommende fra et fælles flis fyr (TWIN HEAT), som står i udhus. Der er endvidere backup oliefyr. Vandforsyningen sker fra byens vandværk. Der er septiktank med sivedræn i et godkendt anlæg for begge boliger.

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 samlet 60.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 4, der vil blive placeret 2784 meter fra stuehuset på Gl. Aalborgvej 12 og 2835 meter fra boligen Gl. Aalborgvej 14. De øvrige vindmøller vil blive placeret 2797 til 3837 meter fra stuehuset Gl. Aalborgvej 12 og 2840 til 3852

meter fra boligen på Gl. Aalborgvej 14. Møllerne vil blive placeret vest for beboelsesejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra visualiseringsmaterialet samt besigtigelsen, at udvidelsen af testcenteret vil indebære, at der fra stuehuset på Gl. Aalborgvej 12 vil være udsyn til yderligere to møller fra stuen, ligesom der vil være udsyn fra bl.a. soveværelse og kontor. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der fra terrassen tilsvarende være udsyn til yderligere to møller. Der har hidtil været udsyn til tre møller. Fra dele af haven vil der være udsyn til den nye lysmarkeringsmast.

På Gl. Aalborgvej 14 ligger bolig og have i vidt omfang afskærmet af bevoksning. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at udvidelsen af testcenteret vil medføre, at der fra boligens stue og et værelse navnlig ved løvfald vil være et mere markant udsyn til møllerne gennem bevoksningen, ligesom lyset fra den nye lysmarkeringsmast vil kunne anes herigennem. Fra soveværelse, spisekøkken og et andet værelse vil der tillige være udsyn til toppen af de to nye sydlige møller. Den sydlige lysmarkeringsmast bliver også mere synlig, når den flyttes. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der på samme måde som inde fra boligen være et mere markant udsyn end hidtil til vindmøller og lysmarkeringsmaster alt efter, hvor man placerer sig.

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

Den eksisterende vindmøllestøj på Gl. Aalborgvej 12 er beregnet til at udgøre 36,2 dB(A) ved 6 m/s og 37,5 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 37,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 39,1 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende vindmøllestøj på Gl. Aalborgvej 14 er beregnet til at udgøre 35,9 dB(A) ved 6 m/s og 37,2 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 37,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 38,9 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 Gl. Aalborgvej 12 er beregnet til at udgøre 9,2 dB(A) ved 6 m/s og 12,4 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 11,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 14,6 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på Gl. Aalborgvej 14 er beregnet til at udgøre 9,0 dB(A) ved 6 m/s og 12,2 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 11,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 14,5 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 som hidtil ikke forekomme skyggekast på beboelsesejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at stuehuset på Gl. Aalborgvej 12 er ca. 1.900.000 kr. værd, og at boligen på Gl. Aalborgvej 14 er ca. 720.000 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 beboelsesejendommene 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.

Med venlig hilsen



Ole Terkelsen
Formand for Taksationsmyndigheden