

Dato
28. februar 2020

J nr.
2019 - 83417

/OTE/SST

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Gl. Aalborgvej 9, 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 ejendoms-mægler, Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 45.000 kr., som du kan kræve erstattet i forbindelse med den planlagte udvidelse af testcenteret. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 770.000 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 9, 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
- Miljøkonsekvensrapport, Udvidelse af det Nationale Testcenter for Vindmøller i Østerild, november 2017
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning med bilag
- Tingbogsudskrift

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

- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Visualiseringsbilleder, støj- og skyggekastberegninger
- Natvisualiseringsmateriale
- Lejekontrakt fremsendt af ejer den 16. september 2019
- Skriftligt partsindlæg af 14. september 2019 fra ejers advokat [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
- Skriftlige partsindlæg af 3. oktober 2019 fra den driftsansvarliges advokat [REDACTED], Advokatfirmaet [REDACTED]
- Udskrift af forhandlingsprotokollen for Statsekspropriationskommissionen for Jylland, Udvidelse af nationalt testcenter for vindmøller i Østerild, besigtigelsesforretningen den 20. februar 2019
- 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. oplyst, at Erhvervsstyrelsen i december 2017 informerede ham om, at hans ejendom lå inden for støjgrænsen og derfor skulle eksproprieres, og at han efterfølgende blev indkaldt til en ekspropriationsforretning med henblik på totalekspropriation af ejendommen. Ejer har videre oplyst, at man efterfølgende ønskede at tilbagekalde ekspropriationen, idet hans ejendom ikke forventedes at blive eksproprieret inden for de næste fem år. Ejer har i anmeldelsen understreget, at han ikke har accepteret tilbagekaldelsen af ekspropriationen, men har følt sig nødsaget til at følge en anbefaling fra Erhvervsstyrelsen og DTU om at søge om værditabserstatning. Ejer har gjort gældende, at værditabet på beboelsesejendommen må være på 100 %, hvilket er det samme som en nedlæggelse, og at en nedlæggelse af beboelsen bør betyde en totalovertagelse af ejendommen. Ejers advokat [REDACTED] har i partsindlæg af 14. september 2019 gjort følgende gældende:

"1. INDLEDENDE BEMÆRKNINGER

Ejendommen beliggende Gl. Aalborgvej 9, 7741 Frøstrup (herefter **ejendommen**) er, som den eneste ejendom, nævnt i forarbejderne til anlægsloven (lov nr. 705 af 8. juni 2018).

Baggrunden for at ejendommen er nævnt er, at det ved en fuld udvidelse af testcenteret er det nødvendigt at beboelsen på ejendommen nedlægges, da de i loven fastsatte støjkrav ikke kan overholdes.

Da ejendommen er en landbrugsejendom, vil min klient ikke kunne opfylde den i landbrugslovens fastsatte bopælspligt. Dette betyder, at det fra starten har været fastlagt at der skulle ske totalekspropriation af min klients ejendom.

Anlægsmyndigheden anmodede da også Ekspropriationskommissionen om at foretage totalekspropriation af ejendommen. Ekspropriationen skulle foretages den 13. september 2018. Ekspropriationen blev imidlertid tilbagekaldt den 6. september 2018 af Anlægsmyndigheden. Grunden til dette var, at Anlægsmyndigheden pludseligt havde fundet anledning til at ændre projektet.

Ekspropriationskommissionen fastholdte dog forretningen trods Anlægsmyndighedens anmodning, men nægtede at fremme Anlægsmyndighedens projekt. Ekspropriationskommissionen udtalte i den forbindelse:

"Kommissionen skal på baggrund af de ovenfor anførte grunde anmode anlægsmyndigheden om at udfærdige et nyt, færdigudarbejdet og fuldstændigt dokumenteret projekt, som ikke efterlader usikkerheder med hensyn til de konkrete indgreb på de enkelte ejendomme."

Anlægsmyndigheden udarbejdede herefter et nyt projekt som undtog min klients ejendom fra at blive eksproprieret. Grundlaget herfor var, at Anlægsmyndigheden nu havde faseopdelt projektet, hvorfor det først var i "fase 2" det var nødvendigt at ekspropriere min klients ejendom. Det fremgår intetsteds i det forberedende lovarbejde, forudsætningerne for projektet el.lign., at det har været en tanke at faseopdele projektet.

Der blev foretaget besigtigelsesforretning den 20. februar 2019, og ekspropriationsforretningen blev foretaget den 26. juni 2019. Ekspropriationskommissionen valgte at fremme Anlægsmyndighedens projekt uden at foretage ekspropriation af ejendommen, uagtet at ekspropriation af ejendommen har været en *nødvendig forudsætning* for udvidelsen.

2. RET TIL VÆRDITABSERSTATNING

Da ejendommen ikke er blevet eksproprieret, er der grundlag for erstatning for værditab ved opførelsen af vindmøllerne.

Det fremgår af anlægslovens § 20, at værditabserstatningen fastsættes på baggrund af den maksimale udnyttelse af testcenterets kapacitet.

Det fremgår således af forarbejderne til § 20 i den oprindelige anlægslov, at

"Lovforslaget udelukker ikke, at der opstilles mindre vindmøller, som senere udskiftes med andre, herunder højere vindmøller, men ændringer i opstillingen giver ikke baggrund for at rejse nye krav om værditabsbetaling efter lovforslaget."

På samme vis ses det af forarbejderne til ændringerne af anlægslovens § 18 stk. 4, LFF 2018-03-21 nr. 198:

"Det foreslås med ændringen af § 18, stk. 3, at dette fortsat skal gælde, således at den driftsansvarlige ved såvel annonceringen og informationsmødet efter lovens § 19 og ved taksationsmyndighedens afgørelse om værditabets størrelse skal lægge til grund, at testcentrene er fuldt udbyggede. Det betyder, at der i materialet skal tages udgangspunkt i, at der kan etableres syv møller op til 330 meter og to møller op til 250 meter ved Østerild og syv møller op til 200 meter ved Høvsøre"

Ved udmåling af værditabserstatning skal erstatning beregnes som hvis testcenteret var fuldt ud udbygget – det vil sige i henhold til den maksimale ramme i anlægsloven.

Anlægsloven operer dermed ikke med en faseopdeling, hvilket medfører, at min klient skal have udmålt værditabserstatning i henhold til, at beboelsen skal nedlægges på ejendommen, da støjkravene ikke kan overholdes, jf. miljøkonsekvensrapporten og nedenstående punkt 3.

3. STØJMÆSSIGE GENER

Ved fuld udbygning af testcenteret vil der på ejendommen i henhold til Anlægsmyndighedens miljøkonsekvensvurdering være støjgener på følgende.

Beboelse	Almindelig støj dB(A)		Lavfrekvent støj dB(A)	
	6 m/s	8 m/s	6 m/s	8 m/s
Gl. Aalborgvej 9	43,2	44,6	15,5	18,5

Ejendommen er beliggende i det åbne land hvilket medfører, at der ikke støjmæssige gener på mere end 44 dB(A) ved 8 m/s og 42 dB(A) ved 6 m/s.

Ovenstående fremgår tillige af visualiseringsrapporten, da visualiseringsrapporten (korrekt) lægger til grund, at testcenteret er fuldt ud udbygget.

Som det fremgår af ovenstående – og at miljøkonsekvensrapporten – kan støjbekendtgørelsen således ikke overholdes på ejendom, og en nedlæggelse af beboelsen er nødvendigt.

Værditabet på ejendommen udgør derfor 100 %, da ejendommen ikke kan anvendes som bolig. Da der er bopælspligt på ejendommen, kan hele ejendommen ikke anvendes som landbrugsejendom, hvorfor der skal udmåles værditabserstatning som hvis ejendommen var blevet totaleksproprietet – det vil sige erstatning for beboelse, jordarealer, afgrøder, råstoffer mv.

Det bemærkes i den forbindelse desuden, at driftsarealerne ikke kan overføres til anden ejendom, da min klients øvrige landbrug er placeret geografisk langt væk fra denne ejendom, og da min klient ikke kan tvinges til at udøve samdrift.

4. SKYGGEKAST

Det er miljøstyrelsens retningslinje, at ved opstilling af vindmøller, må boliger ikke påføres mere end 10 timers skyggekast årligt. Det har man i anlægsloven derfor vedtaget og så skulle være gældende. Det fremgår derfor af Anlægslovens § 13, at

”Vindmøllerne under et må ikke give anledning til mere end 10 timers reel skyggetid årligt ved omkringliggende boliger”

I miljøkonsekvensrapporten fra november 2017, side 50, figur 6.2.a del 1 fremgår, at ejendommen i gennemsnit kan være berørt 32:21 timer årligt ved opstilling af vindmøller.

På samme vis fremgår det af visualiseringsrapporten, at det fremtidige skyggekasttal i worst case kan være 130:14 timer årligt, mens det realistiske skyggekasttal må forventes at være 33:10 timer årligt.

Uanset hvilken model der vælges, er resultatet, at de i anlægslovens § 13 anførte betingelser ikke kan overholdes. Dette understreger at boligen skal nedlægges, hvorfor der skal udmåles værditabserstatning som hvis ejendommen var blevet totaleksproprietet.

5. KONKLUSION

På baggrund af ovenstående ses det, at der ved udmåling af værditabserstatning reelt skal ske en totalekspropriation af hele ejendommen, da værditabserstatningen skal udmåles som hvis anlægget var fuldt udbygget fra start.

Taksationsmyndigheden udmåler som udgangspunkt kun erstatning for beboelsedelen ved ejendommen. Nærværende tilfælde er imidlertid en markant undtagelse, da beboelsen netop ikke kan opretholdes ved udbygningen. Såfremt Taksationsmyndigheden ikke udmåler erstatning svarende til totalekspropriationen, vil det medføre, at der aldrig vil blive ydet erstatning for jordarealer, afgrøder, råstoffer mv. ved ejendommen, hvorfor betingelsen om fuldstændig erstatning i grundlovens § 73 ikke er opfyldt.

Hvis Taksationsmyndigheden udelukkende udmåler erstatning for beboelsedelen, vil denne som nævnt skulle fastsættes til 100 %. Dette vil medføre et direkte tab, da ejendommen så vil skulle fraflyttes, hvilket vil resultere i, at bopælspligten ikke kan opfyldes. Dette vil medføre et tab, da der ikke længere vil kunne foretages landbrugsdrift på ejendommen, hvorfor der vil opstå tab som følge af manglende drift, manglende indtægt for udarbejdelse af råstoffer m.v.

Såfremt beboelsen nedlægges, vil ejendommen/arealerne således også skulle sælges i fri handel. I dette tilfælde vil der imidlertid ikke kunne opnås den korrekte værdi for ejendommen, idet ejendommen kun vil blive prissat i forhold til handelsværdien, og ikke den faktiske brugsværdi (bl.a. råstoffer, jorddrift m.v.), da ejendommen stadigvæk ikke vil kunne anvendes til det hidtidige formål. Der vil hermed lides et tab der ikke opnås erstatning for.

Hvis resultatet bliver, at Taksationsmyndigheden yder en erstatning på 100 % for beboelsen, men beboelsen ikke skal nedlægges medfører det, at der vil ske en uberegtiget begunstiggelse, da der ydes erstatning i forhold til at boligen nedlægges, dog uden at boligen reelt set nedlægges. Da det ikke er berettiget at begunstige enkeltborgere, er Taksationsmyndigheden forpligtet til at foretage en erstatning svarende til at bolig blev totalekspropriet.

På baggrund heraf skal anmodes Taksationsmyndigheden om at udmåle værditabs-erstatning svarende til, at ejendommen blev totalekspropriet.

Såfremt Taksationsmyndigheden ikke anser sig for kompetent til at udmåle erstatning svarende til totalekspropriation af hele ejendommen, anmodes Taksationsmyndigheden om at henvise sagen til behandling ved Ekspropriationskommissionen, således at sagen (igen) kan blive behandlet.”

Ejer gjorde under besigtigelsen gældende, at Taksationsmyndigheden bør afvise sagen eller tillægge fuldstændig erstatning. Måtte Taksationsmyndigheden lægge til grund, at støjpåvirkningen bliver på 42 dB(A) og 44 dB(A), ville ejer dog gerne tilkendes værditabsbetaling. Ejer procederede i øvrigt i det væsentlige i overensstemmelse med ovenstående skriftlige partsindlæg, som blev udleveret under besigtigelsen.

Den driftsansvarliges advokat [REDACTED] har i partsindlæg af 3. oktober 2019 anført følgende:

”Advokat [REDACTED] har i brev af 14. september 2019 rejst krav om værditabs-erstatning på vegne af [REDACTED] for ejendommen Gl. Aalborgvej 9, 7741 Frøstrup. Det er gjort gældende, at der ved udmåling af værditabs-erstatning skal ske totalekspropriation af hele ejendommen, da værditabs-erstatningen skal udmåles, som hvis anlægget var fuldt udbygget fra start.

På vegne af DTU bemærker jeg hertil, at [redacted] efter § 18 i lovbekendtgørelse nr. 1069 af 21. august 2018 om testcentre for store vindmølle ved Høvsøre og Østerild, har krav på værditabserstatning efter §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovbekendtgørelse nr. 356 af 4. april 2019. Det fremgår af § 18, stk. 3, at det skal lægges til grund, at der på Testcenter Østerild opstilles syv vindmøller med en totalhøjde på 330 m og to vindmøller med en totalhøjde på 250 m. Dette fremgår også af beskrivelsen af projektet i visualiseringsrapporten, som er sendt til Taksationsmyndigheden.

Der gives efter § 6, i VE-loven værditab for beboelsesejendomme, hvorved forstås fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder udendørs arealer, som anvendes som en naturlig del af beboelsen. Der gives derimod ikke erstatning for erhvervsjendomme, jf. lov nr. 641 af 12. juni 2013 og lovforslag nr. 135 af 6. februar 2013, hvor dette blev præciseret. Der kan derfor ikke i medfør af reglerne i VE-loven gives erstatning for landbrugsejendommen, som det kræves af [redacted].

Der er ikke hjemmel til, at Taksationsmyndigheden kan yde erstatning i videre omfang. Der henvises i øvrigt til, at Ekspropriationskommissionen har afvist at ekspropriere ejendommen, jf. udskrift af forhandlingsprotokollen den 20. februar 2019.

DTU indstiller, at der udmåles erstatning for beboelsesejendommen under hensyn til visualiseringen, den forventede støj og det forventede skyggekast, som det er beskrevet i visualiseringsrapporten. Der ses ikke at være uenighed om disse forhold.”

Den driftsansvarliges advokat [redacted] er den 3. oktober 2019 – på Taksationsmyndighedens forespørgsel – desuden fremkommet med følgende bemærkninger til, at de støjtal, som fremgår af visualiseringsmaterialet, overstiger grænseværdierne:

”Taksationsmyndigheden har bedt om supplerende bemærkninger til angivelse af støj i visualiseringsrapporten side 3, hvor der er beregnet en fremtidig støj på 43,2 dB(A) ved 6 meter per sekund og 44,6 dB(A) ved 8 meter per sekund.

Der skal imidlertid ikke ske en fuld udbygning af testcenteret de næste mange år, og vindmøllerne vil derfor heller ikke støje mere end den maksimale lovlige støj på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A).

DTU indstiller, at der udmåles erstatning for beboelsesejendommen under hensyn til den forventede støj på maksimalt 42 dB(A) og 44 dB(A).”

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, jf. tillige nedenfor.

Ifølge anlægslovens § 13 må vindmøllerne under et ikke give anledning til mere end 10 timers reel skyggetid årligt ved omkringliggende boliger.

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

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 er et stuehus til en landbrugsejendom, som er opført i 1914. Der er foretaget senere ombygninger og restaureringer. Stuehuset er bygget med høj trempel og med pudset og hvidmalet murværk. Der er eternittag. Ejendommen er noteret som landbrug, og der er således bopælspligt. Boligarealen er på 260 m², heraf 70 m² på første sal. Boligen er udlejet til ca. 4.000 kr. pr. mdr. plus forbrug i et tidsbegrænset lejemål frem til 31. december 2020 (ifølge lejekontrakten er der alene udlejet 108 m²).

Stuehuset indeholder tre stuer, et værelse, spisekøkken, bryggers, entre, spisekammer med nedgang til kælder samt badeværelse med bruseniche. På første sal er der tre værelser og toilet. Opvarmning sker fra stokerfyr. Der er træ-alu vinduer med termoruder.

Vedligeholdelsestilstanden på stuehuset skønnes at være dårlig.

Der er en stor lukket have, der henstår som et vildnis. Gårdspladsen er indrettet med flere hestefolde m.m. og fremstår meget rodet.

Vandforsyningen sker fra byens vandværk, og der er septiktank med mekanisk og biologisk rensning i et ældre 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

1. Indledning

Ejer har gjort gældende, at Taksationsmyndigheden skal udmåle værditabsersättning svarende til, at ejendommen blev totaleksproprietet. Såfremt Taksationsmyndigheden ikke anser sig for kompetent hertil, har ejer anmodet om, at Taksationsmyndigheden henviser sagen til fornyet behandling ved ekspropriationskommissionen.

Efter VE-loven og anlægsloven kan Taksationsmyndigheden tage stilling til værditab på en beboelsesejendom forårsaget af opstilling af vindmøller. Det falder ikke under Taksationsmyndighedens kompetence at tage stilling til spørgsmål om ekspropriation.

Statsekspropriationskommissionen for Jylland har afvist ejers ønske om ekspropriation af ejendommen, jf. udskrift af forhandlingsprotokollen af 20. februar 2019 vedrørende udvidelse af nationalt testcenter for vindmøller i Østerild. Det fremgår af forhandlingsprotokollen, at anlægsmyndigheden har foretaget en faseopdeling af projektet. Anlægsmyndigheden har vurderet, at der ikke inden for de næste fem år er behov for at ekspropriere stuehuset på Gl. Aalborgvej 9, eftersom der alene forventes at ske en delvis udnyttelse af rammerne i anlægsloven for udledning af støj. Stats-ekspropriationskommissionen for Jylland har vurderet, at den nævnte faseopdeling ikke er i strid med anlægsloven eller bygger på usaglige hensyn. Taksationsmyndigheden har som nævnt ikke kompetence til at tage stilling til ekspropriationskommissionens beslutning, ligesom Taksationsmyndigheden ikke kan imødekomme ejers anmodning om at henvise sagen til fornyet behandling ved ekspropriationskommissionen.

Taksationsmyndigheden finder, at Taksationsmyndigheden ikke som følge af tvisten om ekspropriation er afskåret fra at tage stilling til ejers anmeldelse om værditabsbetaling.

Spørgsmålet er herefter, hvilke støjtal Taksationsmyndigheden skal lægge til grund ved værditabsvurderingen. Det fremgår af § 18, stk. 3, i anlægsloven, at det ved Taksationsmyndighedens vurdering 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. Af støjberegninger fremsendt til Taksationsmyndigheden forud for besigtigelsen fremgår, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller ville være på op til 43,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 44,6 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette overskrider støjgrænserne på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A), jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019. DTU har efterfølgende indstillet, at der udmåles erstatning under hensyn til en forventet støj på maksimalt 42 dB(A) og 44 dB (A). DTU har herved henvist til, at der ikke skal ske en fuld udbygning af testcenteret de næste mange år, og at vindmøllerne ikke vil støje mere end den maksimale lovlige støj på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A).

Taksationsmyndigheden kan tiltræde, at der udmåles erstatning under hensyn til en forventet støj på maksimalt 42 dB(A) og 44 dB (A). Herved er der taget højde for det

maksimalt værditab, ejer kan risikere at lide, hvilket må anses for formålet med anlægslovens § 18, stk. 3, jf. også F.T. 2009-10, tillæg A, s. 24. Det kan tilføjes, at Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at det årlige skyggekast på ejendommen højest vil kunne udgøre op til 10 timer, som er det maksimalt tilladte, jf. anlægslovens § 13.

2. Værditabsvurderingen

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte udvidelse af testcenteret vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 45.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 3, der vil blive placeret 1693 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil blive placeret 1746 til 2974 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen.

Der er i dag et begrænset udsyn til vingespidsen hen over staldbygningerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra visualiseringsmaterialet samt besigtigelsen, at udvidelsen af testcenteret vil betyde, at der i større omfang vil være udsyn til møllevinger over staldbygningerne fra husets to entreer, en stue og et værelse. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at toppen af den nye lysmarkeringsmast også vil kunne ses. Det bemærkes, at der inde fra huset vil være udsyn i lidt større omfang end fra fotopunkterne på gårdspladsen, da huset ligger en smule højere end disse.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der fra gårdspladsen være udsyn til møllevinger over staldbygningerne. Der vil ikke være udsyn til vindmøllerne fra haven.

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 39,8 dB(A) ved 6 m/s og 41,2 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 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s, jf. ovenfor. Dette svarer til støjgrænserne, som fremgår af bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019 om støj fra vindmøller.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 12,1 dB(A) ved 6 m/s og 15,2 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 15,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 18,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med grænseværdien på 20 dB(A) i bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen har væsentlig 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 ultimo januar

til medio november i tidsrummet ca. kl. 15.15 til ca. kl. 21.30. Det er vindmølle nr. 1, 2, 3, 4 og 5, der kan forårsage skyggekast. Det lægges til grund, at det eksisterende skyggekast på beboelsesejendommen kan udgøre op til 10 timer i omtrent samme tidsrum. Udvidelsen af testcenteret medfører således ikke en øget skyggekastpåvirkning.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 770.000 kr. værd. Det bemærkes, at det som nævnt 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 omsætnings hastigheden 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.

Med venlig hilsen



Ole Terkelsen
Formand for Taksationsmyndigheden