



**Dato**  
28. februar 2020

**J nr.**  
2019 - 83554

RGO/ANMKR

### **Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Helledis 4, 7742 Vesløs 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 Rikke Gottrup og den sagkyndige Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 28.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 750.000 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 Helledis 4, 7742 Vesløs.

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

For ejeren var  til stede.

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

<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 værditabs'erstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Visualiseringsbilleder, støj- og skyggekastberegninger
- Natvisualiseringsmateriale
- Mail af 2. oktober 2019 fra sekretariatet for Taksationsmyndigheden til anmelder vedrørende registrering af boligareal i BBR
- Mail af 3. oktober 2019 fra anmelder vedrørende registrering i BBR
- Partsindlæg af 11. december 2019 fra anmelder med ibrugtagningstilladelse af Helledis 4
- Taksationsmyndigheden har den 12. december 2019 indhentet ny BBR fra OIS.dk
- Dispensation af 15. januar 2020 til forsøg med luftartsafmærkning 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 ved anmeldelse af krav om erstatning for værditab navnlig gjort gældende, at der fra stuen og køkkenet vil være frit udsyn til alle vindmøllerne og lysmarkeringsmasterne.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at alle møllerne kan ses indefra, men at han ikke kan se sin egen husstandvindmølle inde fra huset.

Ejeren har ved partsindlæg af 11. december 2019 gjort gældende, at alle møller og lysmaster kan ses fra opholdsstuen/køkken-alrummet.

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 ge-  
nevirkninger ved møllerne.

Derudover fremgår det af § 18, stk. 3, i anlægsloven, at det ved Taksationsmyndig-  
hedens 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 skov-  
arealer 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 an-  
dre 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.

### **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 eksiste-  
rende syv standpladser. Der skal ligeledes fremover være mulighed for at opstille  
større prototypevindmøller på de midterste syv standpladser med en maksimal-  
højde 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 for-  
ventes, 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, hvil-  
ket ikke ændres, ligesom den nye mast får en højde på 250 meter. Lysmarkerings-  
masterne afmærkes med røde og hvide lys. Det røde lys er et lavintensiv 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 126.365 m<sup>2</sup>, heraf vej 1.441 m<sup>2</sup>. Beboelsesejendommen er et stuehus fra 1918, til-/ombygget i 1976. Boligen er pudset, der er pålagt eternittag, og vinduerne er udfærdiget i træ. Boligarealet er registreret til 199 m<sup>2</sup> fordelt på et plan. Boligen indeholder bl.a. baggang med betongulv (under etablering), køkken-alrum med trægulv, vaskerum, ældre badeværelse, 4 værelser, soveværelse og badeværelse under etablering. Opvarmning sker i form af fjernvarme. Der er offentligt vand og afløb. Beboelsesejendommen fremtræder i lidt slidt stand. Til boligen hører en have med 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 28.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 9, der vil blive placeret 5151 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 5230 til 7342 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen.

Fra fotopunktet, der er placeret på terrassen foran stuevinduet, vil der være udsyn til alle møller og lysmarkeringsmaster samt egen husstands vindmølle.

Fra boligen vil der være udsyn til møllene og lysmarkeringsmasterne som fra fotopunktet fra stuen og køkken-alrummet med vinduer mod vest.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne og lysmarkeringsmasterne som fra fotopunktet fra den vestvendte terrasse og have og fra den sydlige del af haven.

Der er i dag udsyn til eksisterende møller og lysmarkeringsmaster samt egen husstands vindmølle, som ses fra terrassen og haven.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning og lyspåvirkningen som følge af udvidelsen af testcenteret vil få en mindre betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 24,7 dB(A) ved 6 m/s og 25,8 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 28,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 29,4 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 1,4 dB(A) ved 6 m/s og 4,5 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 5,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 8,1 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 begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen, at der var trafikstøj.

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 der ikke vil 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. 750.000 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.

### **Vejledning om tilbagebetaling af gebyr**

Idet du er tilkendt værditab og har indbetalt gebyr i forbindelse med anmeldelsen, kan dette gebyr tilbagebetales. Du bedes udfylde og fremsende tilbagebetalingsblanketten, der ligger på forsiden på [www.taksationsmyndigheden.dk](http://www.taksationsmyndigheden.dk) og sende den

til [post@tksm.dk](mailto:post@tksm.dk). Alternativt kan samme oplysninger fremsendes i en mail til [post@tksm.dk](mailto:post@tksm.dk).

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



---

Rikke Gottrup  
Formand for Taksationsmyndigheden