

██████████  
██████████  
██████████

**Dato**  
28. februar 2020

**J nr.**  
2019 - 5615

/OTE/SST

### **Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Klitvejen 75, 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 den planlagte udvidelse af testcenteret ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom.

#### **Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 17. september 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Klitvejen 75, 7741 Frøstrup.

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

Ejeren var ikke til stede. Ejendommen blev med dennes indforståelse besigtiget udefra.

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

<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

- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Visualiseringsbilleder, støj- og skyggekastberegninger
- Natvisualisering
- Dispensation af 15. januar 2020 til forsøg med luftfartsafmærkning med alternative foranstaltninger på Testcenter Østerild

Der blev foretaget en besigtigelse udefra af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditabserstatning vedlagt uddrag fra Miljøkonsekvensrapporten, Udvidelse af det Nationale Testcenter for Vindmøller i Østerild, og heri markeret Klitvejen 75 i tabeller over beregnede støjniveauer og skyggekasttimer.

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 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**

Der er ifølge BBR-meddelelsen tale om en beboelsesejlighed på 60 m<sup>2</sup> i et tidligere feriecenter / center til campingplads. Ejendommen er alene besigtiget udefra og gennem vinduer. Det fremgår ikke, om boligdelen er i stueplan eller på første sal. Dette

har imidlertid ikke haft nogen betydning for Taksationsmyndighedens værditabsvurdering.

Det skønnes ud fra ejendommens generelle vedligeholdelsestilstand, at den er uegnet til beboelse. Hovedbygningen henstår i meget forfalden og ubenyttet tilstand. Murværk og tag er forsømt, og vinduerne (i trærammer) er meget dårlige. Der skønnes ikke at være opvarmningsmulighed i ejendommen. Haven fremstår som et vildnis.

Vandforsyningen sker fra byens vandværk, og der er septiktank til 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 ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Det lægges til grund, at den nærmeste vindmølle i projektet er mølle nr. 7, der vil blive placeret 1348 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige møller vil blive placeret 1946 til 6042 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret syd for ejendommen

Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra visualiseringsmaterialet samt besigtigelsen, at der fra ejendommens stueetage hidtil ikke har været udsyn til vindmøller eller lysmarkeringsmaster grundet tæt bevoksning, og at udvidelsen af testcenteret ikke vil ændre herpå. Det kan ikke udelukkes, at der vil kunne være et vist udsyn over bevoksningen fra ejendommens første sal. Fra haven vil der ikke være udsyn grundet bevoksning. Fra tilkørslen vil der i lidt større omfang end hidtil være udsyn til møllevinger.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 35,5 dB(A) ved 6 m/s og 36,5 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund, at den samlede beregnede støj efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 38,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 40 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 8,9 dB(A) ved 6 m/s og 11,8 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund, at den samlede beregnede lavfrekvente støj efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 11,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 14,7 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens grænseværdi på 20 dB(A).

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 37 minutter. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio december til ultimo december i tidsrummet ca. kl. 11.45 til ca. kl. 12.15. Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 1 time og 34 minutter. Det bemærkes, at vindmøllerne som nævnt i vidt omfang er skjult bag bevoxsning.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne forhold samlet set ikke vil medføre et værditab for beboelsesejendommen. Beboelsesejendommens karakter og stand er tillagt betydelig vægt i denne vurdering. Der er som nævnt tale om en beboelseslejlighed i en hovedbygning til en campingplads, der fremstår som uegnet til beboelse.

Det bemærkes, at det alene er beboelseslejligheden og de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen, der indgår i vurderingen, jf. VE-lovens § 6, stk. 2.

#### **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 beboelsesejendommen, 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.

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