

Dato
28. februar 2020

J nr.
2018 - 20825 / 2019 -
78459

RGO/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Vesløs Huse 10, 7700 Thisted 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 Rikke Gottrup og den sagkyndige Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 38.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 500.000 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 Vesløs Huse 10, 7700 Thisted.

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

Ejerne 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

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 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.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om erstatning for værditab navnlig gjort gældende, at der er en bekymring for støjgener, visuelle gener og gener som følge af skyggekast, samt at det er et åbent område.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen har været til salg i 2½ år. Ejerne har videre anført, at der ikke har været udsyn til den eksisterende lysmarkeringsmast, men den flyttede mast vil fremover blive synlig. Ejerne har endvidere anført, at de ikke er så bekymrede for lysgener, men at de har en stor bekymring for støjgener og de visuelle gener. De er bekymrede for, at det vil forringe salget af ejendommen, samt at herlighedsværdien vil blive forringet, og derved vil ejendomsværdien falde.

Opstilleren har under besigtigelsen anført, at den eksisterende lysmarkeringsmast kunne ses ved løvfald, men at den efter at være blevet flyttet ses tydeligere.

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 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.

Område

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.

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 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 sommerhus fra 1895 med om- /tilbygning fra 1966 med et samlet grundareal på 8.085 m², heraf vej 0 m². Boligen er pudset, der er pålagt nyere stråtag, og vinduerne er udfærdiget i træ. Boligarealet er registreret til 90 m² fordelt på 1 plan. Boligen indeholder bl.a. entré, køkken med lyst klinkegulv, viktualierum, spisestue med fin udsigt, opholdsstue med brændeovn, 2 soverum samt badeværelse med bruseniche. Der er endvidere et havehus fra 2010. Opvarmning sker i form af varmepumpe og brændeovn. Der er offentligt vand, og afløb er septiktank med sivedræn. Beboelsesejendommen fremtræder i almindelig stand. Til boligen hører en mindre have. Diverse udbygninger er ikke medvurderet – dog er havehuset 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 38.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 9, der vil blive placeret 1856 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 2091 til 5649 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen.

Fra fotopunktet, der er placeret ved indgangen til huset, vil der være udsyn til vingspidser fra mølle nr. 9, 1 og 2 samt nacellen og vingerne fra mølle nr. 8. Spidsen af den flyttede lysmarkeringsmast ses over træerne, og resten af lysmarkeringsmasten ses gennem træerne ved løvfald.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne som fra fotopunktet fra små og lave vinduer mod nord i køkkenet og gangen. Fra badeværelset og soveværelset med mindre vestvendte vinduer ses vingspidser fra enkelte møller og lysmarkeringsmasten. Huset er primært rettet mod syd, og de fleste og større vinduer vender mod syd væk fra møllerne.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne som fra fotopunktet fra den nordlige del af haven. Huset og haven er primært rettet mod syd og fjorden væk fra møllerne. Fra terrassen syd for huset dækker huset for møllerne.

Der er i dag udsyn til fjorden mod syd. Der er endvidere udsigt til enkelte vingespids-
ser fra mølle nr. 1 og 2 gennem træer og spidsen af en lysmarkeringsmast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning som følge af
udvidelsen af testcenteret vil få en mindre betydning, idet huset, terrassen og ha-
ven er rettet mod syd væk fra møllerne. Lyspåvirkningen vil få en betydning for
værdien af beboelsesejendomme.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre
32,7 dB(A) ved 6 m/s og 34 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at
den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstil-
ling af de nye vindmøller vil være på op til 37,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6
m/s og op til 38,6 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af be-
kendtgørelse 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 vindha-
stighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er bereg-
net til at udgøre 6,7 dB(A) ved 6 m/s og 9,8 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund
for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendom-
men fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 11,1 dB(A)
ved en vindhastighed på 6 m/s og 14 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 betydning for
værdien af beboelsesejendommen. Det bemærkes dog, at Taksationsmyndigheden
under besigtigelsen noterede sig, at der var trafikstøj fra den nærliggende landevej.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 11 ti-
mer og 33 minutter. Der er dog indsat skyggekvoter, så de tilladte 10 timers skyg-
getid pr. år ikke overskrides, jf. oplysninger fra opstiller i visualiseringsmaterialet.
Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra ultimo april til ultimo august i
tidsrummet ca. kl. 20:10 til ca. kl. 21:45. Det vil være vindmølle 8 og 9, der kan for-
årsage skyggekast.

Det lægges til grund, at der ikke forekommer skyggekast på beboelsesejendom-
men fra eksisterende vindmøller.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil få en be-
tydning for beboelsesejendommen, da skyggekastet forekommer i aftenstimerne
hen over foråret og sommeren. Påvirkningen vil dog være mindre som følge af
træer og beplantning, og da huset og de større vinduer samt terrassen er rettet
mod syd væk fra møllerne.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 500.000 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

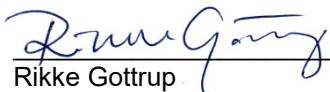
om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Vejledning om tilbagebetaling af gebyr

Idet I er tilkendt værditab og har indbetalt gebyr i forbindelse med anmeldelsen, kan dette gebyr tilbagebetales. I bedes udfylde og fremsende tilbagebetalingsblanketten, der ligger på forsiden på www.taksationsmyndigheden.dk og sende den til post@tksm.dk. Alternativt kan samme oplysninger fremsendes i en mail til post@tksm.dk.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Med venlig hilsen



Rikke Gottrup
Formand for Taksationsmyndigheden