

**Front Office**

Tonne Kjærsvvej 65  
DK-7000 Fredericia  
Tel. 70 2013 53  
Fax: 76 24 51 80

fo@energinet.dk  
www.energinet.dk  
cvr-nr. 28 98 06 71

[Redacted]

7. marts 2013  
LBA/HKU

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Asylvej 2, 7700 Thisted som følge af opstilling af vindmøller i Thisted Kommune i henhold til lov nr. 647 af 15. juni 2010 som ændret ved lov nr. 159 af 1. marts 2011 – lov om et testcenter for store vindmøller ved Østerild – sagsnr. 11/1032**

Taksationsmyndigheden har den 6. marts 2013 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Asylvej 2, 7700 Thisted. Afgørelsen er truffet af formanden Lars Bracht Andersen og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 kr., som du kan kræve erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er mindre end 10.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Hvis ejendommen ligger inden for 1.500 m fra nærmeste mølleplads, kan du under de betingelser, som er angivet sidst i denne afgørelse, anmode miljøministeren om at overtage ejendommen.

**Taksationsmyndighedens behandling af sagen:**

Den 17. august 2011 samledes Taksationsmyndigheden på ejendommen.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Lars Bracht Andersen og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Morten Yde fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

[Redacted]

For den driftsansvarlige for testcentret mødte Freddy Mortensen fra Risø DTU.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lov om et testcenter for store vindmøller ved Østerild (lov nr. 647 af 15. juni 2010)
- Lov om ændring af lov om et testcenter for store vindmøller ved Østerild (lov nr. 159 af 1. marts 2011)
- VVM-redegørelse: Nationalt testcenter – for vindmøller ved Østerild. Miljøministeriet. December 2009 samt supplement fra december 2010
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklamationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbillede
- Støj- og skyggekastberegninger
- Bilag til anmeldelse, modtaget 9. august 2011

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling.

Ejeren har navnlig gjort gældende, at hans ejendom ligger med udsigt i nordøstlig retning, hvor testcentret skal etableres, og at de udendørs opholdsarealer med terrasse, køkkenhave og have mv. vender ud mod de planlagte vindmøller. Det anføres, at der især vil blive udsigt til de møller, som ligger længst mod Hjørdemål Klit, hvoraf de fire første møller i rækken regnet fra Hjørdemål Klit vil være synlige fra de udendørs opholdsarealer. Herudover gøres gældende, at der vil være udsigt til alle de nye møller samt til de eksisterende møller fra den nederste del af ejendommens opholdsarealer længst fra huset. Det anføres, at de planlagte møller på grund af deres uensartethed vil virke særdeles skæmmende og give stor uro i landskabet, som vil få karakter af et industriområde.

Ejeren anfører desuden, at de eksisterende møller på ingen måde kan anses for at give samme forringelse for ejendommen som etableringen af testcentret, og at eksistensen af disse møller derfor ikke kan tale for et lavere eller slet intet værditab.

På baggrund af ovennævnte gør ejeren gældende, at ejendommens herligheds-værdi vil blive voldsomt forringet som følge af etableringen af testcentret, idet ejendommen vil være mest oplagt at sælge som sommerhus, og at værdien derfor vil afhænge af dens kvaliteter som naturejendom med uforstyrret udsigt til marker og skov - kvaliteter som stærkt forringes af testcentret.

Under besigtigelsen understregede ejer, at der ligeledes vil opleves gener af forskellig art fra de indendørs opholdsarealer. Desuden anførte ejer, at man ikke var tilfreds med visualiseringsmaterialet.

DTU foranledigede efterfølgende udarbejdet yderligere visualiseringsmateriale. Materialet har været fremsendt til ejer, som har haft lejlighed til at kommentere det.

### **Retsgrundlaget for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Efter § 17 i lov om et testcenter for store vindmøller ved Østerild (lov nr. 647 af 15. juni 2010, herefter kaldet anlægsloven) finder lov om fremme af vedvarende energi anvendelse på vindmøller (lov nr. 1392 af 27. december 2008, herefter kaldet VE-loven), som opstilles på testcenteret med de tilpasninger, der følger af anlægslovens §§ 18-20.

Efter § 6, stk. 1 og 3, i VE-loven skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejendommens værdi. Hvis ejeren af den faste ejendom har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Efter lovens § 7, stk. 1, træffer Taksationsmyndigheden afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren på baggrund af en individuel vurdering. Det bemærkes, at den driftsansvarlige for testcentret, overtager opstillere ns betalingspligt, jf. § 18, stk. 1, i anlægsloven.

Det er i lovens forarbejder forudsat, at Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de konkrete lokale forhold og herved blandt andet tager hensyn til områdets karakter og ejendomspriserne i området, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, om der er andre tekniske anlæg i området samt vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

### **Om testcenteret og området:**

Testcenteret er planlagt således, at der kan opstilles op til 7 vindmøller på op til 250 m, idet den nordligste mølle dog ikke må være højere end 210 m som følge af, at der ligger en bolig i en afstand af ca. 840 m fra den nordligste mølle. Møllerne placeres med en indbyrdes afstand på 600 m.

Foruden vindmøllerne opstilles en række master: Dels 250 m høje master med lysmarkering i form af højintensivt, blinkende hvidt lys, dels målemaster på op til 150 m. Masterne har karakter af såkaldte bardunmaster. Der vil på målemaster og møller også være lysmarkering i form af fast rødt lys (VVM-rapporten side 108-109).

Af hensyn til testcenteret udlægges der et vindfelt, hvilket blandt andet indebærer rydning af større skovarealer. Der anlægges desuden serviceveje m.v. Som led i etableringen af centeret nedtages endvidere nogle luftledninger og nogle mindre vindmøller.

Det fremgår af VVM-rapporten, at testcenteret adskiller sig fra en konventionel vindmøllepark blandt andet ved, at alle møllerne ikke er ens, og at der finder en løbende udskiftning sted. Ifølge VVM-rapporten forventes en udskiftning af de enkelte møller hvert 3.-4. år (side 58).

Testcenteret etableres i et område, der generelt ikke er præget af tekniske anlæg. Der er i forvejen mindre møller nogle steder i området, men området er ikke generelt påvirket heraf. Gennemgående kan området beskrives som meget landligt med spredt bebyggelse mellem skov og marker.

### **Generelt om de gener, som Taksationsmyndigheden kan tage i betragtning:**

Det er efter VE-lovens § 6, stk. 1, kun tab, der er forårsaget ved opstilling af vindmøller, der kan kræves erstattet efter VE-lovens regler om erstatning for værditab. Dette vil hovedsagelig sige tab forårsaget af vindmøller ved, at de visuelt påvirker en ejendom (dominans), forringer udsigten fra ejendommen, og/eller er årsag til støj og/eller skyggekast på ejendommen, således at ejendommens handelsværdi bliver lavere end den ellers ville være. Værditab som følge af andre gener, der direkte er forårsaget af selve vindmøllerne, kan også kræves erstattet, f.eks. det produktionstab, som opstilling af en ny vindmølle kan forårsage for en eksisterende vindmølle, hvorved handelsværdien af ejendommen bliver lavere.

Det er som udgangspunkt kun tab, der kan henføres til gener fra selve vindmøllerne, der kan siges at være forårsaget af opstilling af vindmøller.

Taksationsmyndigheden har dog i praksis antaget, at gener fra lysmarkeringsmaster, der skal opstilles i forbindelse med opstilling af vindmøller, der er højere end 150 m, skal tages i betragtning ved fastsættelse af værditab efter VE-loven. Det skyldes, at det er et helt almindeligt krav ifølge Statens Luftfarsvæsens bestemmelser om luftfartshindringer (BL 3-10, udgave 2, 22. januar 2010, pkt. 4.2), at der skal være en afmærkning af luftfartshindringer med en højde på 150 m eller derover. Derfor anses lysmarkeringsmaster som en nødvendig, kausal og adækvat følge af opstilling af vindmøller med en højde på 150 m eller derover.

Etablering af testcenteret i Østerild har en række konsekvenser for ejendomme i området, hvor nogle følger direkte af anlægsloven, mens andre beror på beslutninger truffet af offentlige myndigheder, f.eks. om pålæg af servitutter eller fældning af træer. Det er langt fra alle disse konsekvenser, der kan kræves erstattet efter VE-loven, uanset om de medfører et værditab. Det er kun de gener, der kan siges at være en nødvendig, kausal og adækvat følge af det forhold, at der opstilles en eller flere vindmøller, der kan kræves erstattet efter VE-loven. De gener, der knytter sig til etablering af det særlige forsøgsområde, kan ikke siges at være en nødvendig følge af selve det forhold, at der opstilles vindmøller. I det omfang gener alene er en konsekvens af den særlige anlægslov eller beslutninger truffet af offentlige myndigheder som led i etableringen af testcenteret, kan tab forårsaget af sådanne gener derfor ikke kræves erstattet efter VE-lovens regler. I stedet må ejere og naboer rejse krav over for ekspropriationskommissionen eller ved domstolene efter ekspropriationsretlige eller almindelige naboretlige regler. Dette må også antages at være forudsat i anlægsloven, jf. dennes § 15. Det bemærkes herved, at anlægsloven henviser til loven om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008), og at der ifølge § 20 i denne lov kan fremsættes krav om erstatning efter almindelige naboretlige regler. Det kan ikke antages, at det har været meningen, at Taksationsmyndigheden skulle tilkende erstatning for værditab, der er relateret til f.eks. fældning af træer.

I forarbejderne til anlægsloven er det forudsat, at myndigheden skal lægge til grund, at alle møllerne er 250 m høje. Taksationsmyndigheden forstår det således, at myndigheden skal lægge "worst case" til grund. Det er myndighedens opfattelse, at den ikke er afskåret fra at tage i betragtning, at det er visuelt generende, at møllerne kan have forskellige højder og forskelligt udseende, lige-

som det kan være generende, at møllerne løbende udskiftes. Taksationsmyndigheden har derfor i samtlige sager, hvor der er visuel påvirkning af en ejendom, taget disse forhold i betragtning.

### **Særligt om gener fra eksisterende vindmøller, der nedtages**

Det er en forudsætning for opstilling af de vindmøller, som anlægsloven muliggør, at der nedtages en række eksisterende vindmøller, således at miljølovgivningens støjkrav kan overholdes. Taksationsmyndigheden har ved sin vurdering taget i betragtning, at ekspropriationskommissionen har truffet beslutning om nedtagning af de to nordligste vindmøller ved Hjørdemål og de tre sydligste vindmøller ved Tømmerby (Dancopal). Når myndigheden har taget dette i betragtning, skyldes det, at nedtagningen er en direkte konsekvens af, at der opstilles vindmøller på testcenteret. Det er endvidere i overensstemmelse med myndighedens hidtidige praksis, hvor er blevet lagt vægt på, om det er en betingelse for opstilling af nye vindmøller, at der nedtages eksisterende vindmøller, således at generne fra de nedtagne vindmøller ophører.

### **Særligt om gener i form af lysmarkering**

Taksationsmyndigheden har den 30. januar 2013 foretaget en besigtigelse med henblik på særligt at vurdere generne fra lysmarkeringsmasterne. Besigtigelserne blev foretaget mellem ca. kl. 17 og ca. kl. 22. Vi har ved vores vurdering taget i betragtning, at der også kan være gener i dagtimerne, og at der under særlige vejrforhold, f.eks. ved støvregn, kan være gener i form af genskær på nattehimlen ("blitz-effekt"), som giver anledning til gener også i rum, hvorfra der ikke er direkte udsyn til masterne. Hvor masterne kan ses fra soverum, har vi taget risikoen for refleksioner i betragtning.

### **Taksationsmyndighedens afgørelse i den konkrete sag:**

Ejendommen er en fritliggende beboelsesejendom opført i 1875 i pudset sten med stråtag og beliggende på 9.732 m<sup>2</sup> stor naturgrund. Husets areal udgør 85 m<sup>2</sup> i et plan og fremtræder i pæn stand. Endvidere udhus på 45 m<sup>2</sup>. Der er vand fra alment vandforsyningsanlæg og afløb til nedsivningsanlæg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 100.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra fotopunktet til nærmeste vindmølle i testcenteret er ca. 4.390 m. Fra de primære udendørs opholdsarealer er der frit udsyn til tre af vindmøllerne i testcenteret. Udsynet til de resterende møller skærmes af beplantning og bebyggelse på ejendommen. De synlige møller vil stå dominerende i landskabet, idet det dog bemærkes, at der på nuværende tidspunkt er frit udsyn til eksisterende vindmøller i samme betragtningsvinkel. Disse møller fjernes i forbindelse med etableringen af testcenteret. Flere vinduer i boligen er orienteret mod vindmøllerne i testcenteret, og herfra vil der være udsyn til de tre møller, hvor udsynet ikke skærmes af bevoksning eller bebyggelse.

Der er ca. 4,3 km og 5,3 km til lysmarkeringsmasterne. Den nærmeste mast er synlig fra køkken, vindue og havedør i stue, soveværelse, badeværelse samt et ubenyttet værelse. Masten er endvidere synlig fra de udendørs opholdsarealer. Der er tale om visse gener.

I henhold til beregningerne vil opstillingen af vindmøllerne i testcenteret ikke medføre øgede støjgener på ejendommen. Sammenholdt med den nedtagning af eksisterende vindmøller, som gennemføres ved etableringen af testcenteret vil det samlede støjniveau fra vindmøller på ejendommen falde med 0,8 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og med 0,7 dB ved en vindhastighed på 8 m/s. Der er

ikke beregnet gener i form af skyggekast på ejendommen fra vindmøllerne på testcenteret. Det skyggekast på 17 minutter om året, som fremgår af beregningerne, stammer fra eksisterende vindmøller. Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 750.000 kr. værd.

Da værditabet således overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har du ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 20, stk. 2, i anlægsloven, at erstatningen forfalder til betaling, når den første vindmølle på testcenteret er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal den driftsansvarlige for testcenteret ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod den driftsansvarlige for testcenteret. Tilsvarende kan den driftsansvarlige anlægge sag mod dig. 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, jf. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Hvis din ejendom ligger inden for 1.500 m fra nærmeste mølleplads, og der er tale om en beboelsesejendom, kan du endvidere anmode miljøministeren om at købe ejendommen til en pris svarende til den offentlige ejendomsvurdering fratrukket udbetalt værditab, jf. § 15, stk. 4, i anlægsloven. Det følger af lovens § 15, stk. 6, at anmodningen skal indgives til miljøministeren senest 4 uger efter, at Taksationsmyndigheden har taget stilling til kravet om værditabsbetaling. Anmodning om overtagelse afskærer dig fra retten til at modtage værditabsbetaling efter VE-loven.

Vi skal i øvrigt beklage, at vi ikke har været i stand til at træffe afgørelse på et tidligere tidspunkt.

Med venlig hilsen



---

Lars Bracht Andersen  
Formand for Taksationsmyndigheden