

**Front Office**

Tonne Kjærvej 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

7. marts 2013  
LBA/HKU

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Klastrupvej 14, 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. 11/1125**

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 Klastrupvej 14, 7700 Thisted. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at værditabet på din ejendom som følge af opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil være mindre end 115.000 kr. Værditabet vil dermed ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til 11.500.000 kr. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 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 Klastrupvej 14.

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

For og med ejeren mødte

[Redacted signature area]

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 deklarationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbillede
- Støj- og skyggekastberegninger
- Partsindlæg fra anmelders advokat, modtaget 7. september 2012

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

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

Ejeren har navnlig gjort gældende, at udsigten fra og støjniveauet for ejendommens beboelse vil ændres markant ved opførelse af testcentret. Der henvises til drastiske forringelser af udsigten fra ejendommen, lysgener på grund af krav til belysning af testområdet samt støj som følge af etablering og drift af møllerne.

I relation til ejendommens jordtilliggende gør ejeren gældende, at de vil få et værditab, idet der ifølge Implementeringsplan for Nationalt Testcenter i Østerild er planlagt vådområder, som afvander til nogle af ejendommens markarealer, hvilket må forventes at påvirke dyrkningssikkerheden og de eksisterende drænrørs afledningsevne med risiko for tilslemning. Endvidere henviser ejeren til, at der vil være en risiko for nedgang i gennemsnitstemperaturen i området på grund af en forøgelse af vådområderne med deraf følgende risiko for mere tåge og fordampning, samt at den planlagte fældning af træer og læbælter vil åbne for havus.

På baggrund af ovenstående anfører ejeren, at ejendommen vil få et værditab i forhold til dyrkningspotentiale, dyrkningssikkerhed og afkastningsgrad.

Desuden henvises til forskellige rådighedsindskrænkninger i relation til afgrøder, herunder især energipil.

Ejeren anfører tillige, at jagten vil blive reduceret eller helt udtaget på store dele af de statslige arealer, hvilket vil medføre en forøgelse af antallet af kronvildt, hvilket igen vil medføre stor afgrødeskade i relation til ejendommen.

Endelig har ejeren anført, at de lovbestemte begrænsninger i forbindelse med testcentret i relation til opførelse af nye bygninger samt vindmøller inden for det fastlagte vindfelt vil påvirke værdien af ejendommen. Ejeren gør herunder gældende, at han får et tab på grund af mistede opstillingsrettigheder i relation til planlagte vindmøller på ejendommen.

Under besigtigelsen anførte ejer, at kommunen ønskede at fremme deres vindmølleprojekt, hvorfor man betragtede det som overvejende sandsynligt, at projektet kunne gennemføres. Desuden var plangrundlaget allerede godkendt af kommunen. Ejeren anførte endvidere, at man ikke var tilfreds med kvaliteten af visualiseringerne.

### **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 opstillersens 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, så 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, derved 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 er direkte forårsaget af selve vindmøllerne, kan også kræves erstattet, f.eks. det produktionsstab, 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 af 150 m eller derover. Derfor anses lysmarkeringsmaster som en nødvendig, kausal og adækvat følge af opstilling af vindmøller med en højde af 150 m eller derover.

Etablering af testcenteret i Østerild har en række konsekvenser for ejendomme i området, hvoraf 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 efter § 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 dette 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, ligesom 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 der 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 nattehimmelen ("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 landbrugsejendom med et jordtilliggende på 65 ha med kvæghold. Stuehuset er opført i 1916 i røde teglsten med eternittag og har et boligareal på 300 m<sup>2</sup> heraf 110 m<sup>2</sup> udnyttet overetage. Ulængerne udgør ældre kostald på 420 m<sup>2</sup> samt lade på 225 m<sup>2</sup>, roehus på 125 m<sup>2</sup> samt nyere sengebåsestald på 3.426 m<sup>2</sup>. Vandforsyning fra almen vandforsyning og afløb til nedsivningsanlæg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at et værditab på din ejendom som følge af opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil være mindre end 115.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra fotopunktet til nærmeste vindmølle i testcenteret er ca. 3.346 m. Vindmøllerne og lysmasterne i testcenteret vil stå dominerende i landskabet. Der vil være en vis begrænset afskærmning fra træer, men størstedelen af møller og master vil være synlige fra ejendommens primære opholdsarealer. Flere vinduer i boligen er orienteret i retning mod vindmøllerne i testcenteret. Fra de vinduer vil der ligeledes være udsyn til møllerne.

Der er ca. 3 km og 5,6 km til lysmarkeringsmasterne. Den nærmeste mast er synlig fra stue og børneværelse i stueetagen samt fra et værelse på førstesalen. Den fjerneste mast er synlig fra spisestuen. Der er tale om visse, begrænsede gener.

Opstillingen af vindmøllerne i testcenteret vil medføre visse yderst begrænsede støjgener på ejendommen. Støjpåvirkningen er beregnet til 35,7 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 37,5 dB ved en vindhastighed på 8 m/s. Det bemærkes, at dette er en mindre stigning vurderet i forhold til det eksisterende støjniiveau på ejendommen. Der er ikke beregnet gener i form af skyggekast på ejendommen. I Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet ved opstilling af vindmøllerne i testcenteret indgår det forhold, at ejendommen er et produktionslandbrug med driftsbygninger placeret tæt på boligen.

Med hensyn til anmeldelsen af krav om værditabserstatning for mistet mulighed for opstilling af anden vindmølle, har Taksationsmyndigheden lagt til grund, at der ikke var etableret nogen opstillingsret til vindmøller på ejendommen. En del af ejendommen (matrikel 2a, Klstrup) indgår i de områder 10 og 14, som forud for anlægsloven var blevet fremmet i en indledende fase af Thisted Kommunes vindmølleplanlægning. Det forhold, at en anmelder som af opstilling af vindmøller afskæres fra selv at opstille møller, kan i princippet påvirke værdien af en ejendom. Det må imidlertid forudsætte, at det er sandsynligt, at anmelderen ville have fået tilladelse til at opstille vindmøller på sin ejendom. Så længe der ikke foreligger en tilladelse, er der højest tale om en forventningsværdi, forstået således, at en uafhængig, fornuftig tredjemand ville være villig til at betale en merpris for ejendommen i forventning om, at der vil kunne opstilles vindmøller. Hvis ejendommen ikke i kommuneplanen eller en tidligere regionplan er udlagt som vindmølleområde, er der som udgangspunkt ingen forventningsværdi.

Med hensyn til kravet om værditabserstatning for forringelse af den potentielle jagtleje samt restriktioner på udnyttelse af agerjorden skal der henvises til ovenstående redegørelse for, at dette ikke henhører under Taksationsmyndigheden. Der kan endvidere henvises til overstående redegørelse for, hvor sådanne krav evt. kan rejses. Med hensyn til de påberåbte gener i form af vind og andre klimaændringer, som kan påvirke dyrkningspotentialet, skal det bemærkes, at dette ikke anses for at være en direkte følge af opstillingen af vindmøller i testcenteret. Disse gener må betragtes som en følge af anlægsloven. Der kan også her henvises til ovenstående redegørelse for rammerne for Taksationsmyndighedens afgørelse.

Værditabet vil følgelig ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til 11.500.000 kr.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

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