

[Redacted]

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 Klitvejen 20, 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. 11/1099

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 Klitvejen 20, 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 200.000 kr., som I kan kræve erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er mindre end 20.000.000 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 I under de betingelser, som er angivet sidst i denne afgørelse, anmode miljøministeren om at overtage ejendommen.

Taksationsmyndighedens behandling af sagen:

Den 18. august 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Klitvejen 20.

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 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 deklARATIONER
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbillede
- Støj- og skyggekastberegninger
- Partsindlæg fra anmelder, modtaget under besigtigelsen den 18. august 2011
- Partsindlæg fra anmelder, modtaget den 23. august 2011

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 ejerne, som har haft lejlighed til at kommentere det.

Ejeren har navnlig gjort gældende, at testcenteret med store vindmøller og forskellige master vil overskygge naturen, det rige dyreliv og muligheden for at være en del af et uspoleret og stille naturområde. Ejendommen, som ligger isoleret fra naboer, er placeret i et roligt område, der giver den er stor herligheds-værdi. Ejendommens ydervægge er blevet renoveret og der er blevet lagt nyt tag på i 2007. Efter offentliggørelsen af testcenteret er ejeren af en ejendoms-mægler blevet opfordret til at stoppe yderligere renoveringer.

Ejeren har anført, at udsigten fra matriklen vil ændre sig til et eksperimentelt industriområde, som vil være i visuel disharmoni på grund af møllernes forskelligartede udseende. Derudover vil blik fra masterne forurene den sorte og stjerneklare nattehimmel. I forhold til skyggekast har ejeren anført, at man i værste fald kan blive udsat for det i mere end de tilladte 10 timer om året.

Ejeren har endvidere gjort gældende, at støjen fra vindmøllerne og andre elementer samt det forhold, at der skal foretages en større træfældning vil gøre det umuligt at opholde sig udenfor. Den lavfrekvente støj er ligeledes et usikkerhedsmoment for ejer. Endelig har ejeren anført, at ejendommen vil blive meget vanskelig at sælge, når vindmøllerne bliver opsat, hvilket begrundes med hus-salget ved andre vindmølleområder.

Under besigtigelsen understregede ejer, at man langt fra var tilfreds med visualiseringsmaterialet, som man ikke fandt retvisende. Endvidere anførte ejer, at man føler sig stavnsbundet til ejendommen.

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 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 Luftfarsvæsenes 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. Taksationsmyndig-

heden 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 støjkraav 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 særlig 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 beboelsesejendom opført i 1907 i pudset sten med listetækket paptag. Ugenert beliggende på 6.349 m² stor naturgrund. Boligarealet udgør 149 m², hvor 45 m² er udnyttet tagetage. Endvidere en bygning opført i 1988 på 115 m². Harmonisk ejendom i god stand. Vand fra privat brønd og nedsivningsanlæg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 200.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra fotopunktet til nærmeste vindmølle i testcenteret er ca. 2.161 m. Boligen såvel som de primære udendørs opholdsarealer er omkranset af træer, som i betydelig grad afskærmer udsynet til vindmøller og lysmaster i testcenteret. Enkelte vingspidser vil dog være synlige over og mellem trætoppene. Ejerne har i forbindelse med den særlige besigtigelsesrunde vedrørende lysmarkeringsmasterne bedt om at få afklaret, om Taksationsmyndigheden tager hensyn til det ændrede udsyn, hvis de omkransende træer fjernes. Det skal i den forbindelse oplyses, at Taksationsmyndigheden lægger ejendommens tilstand på tidspunktet for orienteringsmødet til grund for værditabsvurderingen. Efterfølgende tilstandsændringer f.eks. i form af træfældning vil ikke medføre højere erstatning.

Der er ca. 2,8 km og 3 km til lysmarkeringsmasterne. Da udsynet som anført ovenfor skærmes af træer, er der tale om meget begrænsede gener i form af genskær på himlen.

Opstillingen af vindmøllerne i testcenteret vil medføre støjgener på ejendommen. Den beregnede støjpåvirkning er 39 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,8 dB ved en vindhastighed på 8 m/s. Det bemærkes, at der er tale om en betydelig forøgelse af det eksisterende støjniveau på ejendommen. Det forventes

tede skyggekast fra vindmøllerne i testcenteret i 6 timer og 41 minutter om året. Skyggekastet vil falde i morgentimerne i perioden februar-maj samt medio juli-medio november. Det bemærkes, at skyggekastet på grund af ovennævnte afskærmning af træer reelt må forventes at blive af beskeden betydning. Der er tale om en ejendom, som har en betydelig del af sin værdi baseret på herlighedsværdien af den naturskønne beliggenhed. Møllernes samlede påvirkning af denne herlighedsværdi vurderes følgelig at påvirke ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er mindre end 20.000.000 kr. værd.

Da værditabet således overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I 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 testcentret er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal den driftsansvarlige for testcentret ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod den driftsansvarlige for testcentret. Tilsvarende kan den driftsansvarlige anlægge sag mod jer. 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 jeres ejendom ligger inden for 1.500 m fra nærmeste mølleplads, og der er tale om en beboelsesejendom, kan I 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 jer 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