

[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 24, 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. 11/1104

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 24, 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 du kan kræve erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din 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 du 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 24.

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

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 ejendommen er beliggende i uspolet stille- og mørkeområde med fantastisk natur inden for dyre- og planteliv. Ejendommen, der betragtes som liebhaveri, består af 157 m² nybygget hus og 300 m² ny-istandsat stuehus. Ejeren har endvidere gjort gældende, at der er gode jagtmuligheder på ejendommen. Ejeren har anført, at ejendommen vil være umulig at sælge indtil testcenteret er fuldt udbygget med 250 m høje vindmøller, hvorefter ejendommen vil falde i værdi. I perioden indtil fuld udbygning vil man ifølge ejer være stavnsbundet til ejendommen. Endelig har ejeren anført, at man vurderer værditabet til ca. 6.200.000 mio. kr.

Under besigtigelsen anførte ejer, at man særligt ville opleve gener fra lysglimt om natten, og man fandt den nuværende periode indtil opstilling af møllerne usikker.

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, 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 direkte er 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 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 skov og plantage ejendom på i alt 42,1 ha som henligger som plantage. På ejendommen er der opført to huse. Bygning 1 er opført i 1939 i pudset sten med tegl på taget. Boligarealet udgør 222 m² hvoraf 62 m² er udnyttet tagetage. Bygning 2 er nyopført og indeholder ifølge ejer et areal på 157 m². Begge bygninger fremtræder i fin stand. Vandforsyning sker fra egen boring og spildevand nedsives.

Som det fremgår ovenfor, er der to beboelsesbygninger på ejendommen. Dels det oprindelige stuehus, dels et nyopført træhus. Taksationsmyndighedens afgørelse er baseret på en vurdering af det samlede værditab på ejendommen vurderet i forhold til begge beboelsesbygninger. Ligeledes er der lagt en samlet ejendomsvurdering til grund for afgørelsen. Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 200.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, af afstanden fra det oprindelige stuehus til nærmeste vindmølle i testcenteret er ca. 2.596 m, samt at afstanden fra træhuset til nærmeste vindmølle er ca. 2.525 m. Begge beboelsesbygninger er omkranset af træer, som i betydelig grad skærmer udsynet til vindmøllerne i testcenteret. Fra udendørsarealerne ved det oprindelige stuehus er udsynet til møllerne begrænset til vingespidsen på fire møller. Det bemærkes, at terrassen er orienteret væk fra testcenteret, og at der herfra ikke er noget udsyn til møllerne. Det oprindelige stuehus har flere vinduer orienteret i retning mod testcenteret. Herfra kan der være et vist yderst begrænset udsyn til de fire vingespidsen. Fra udendørsarealerne ved det nye træhus er der uskærmet udsyn til en af vindmøllerne i testcenteret. Der er endvidere udsyn til vingespidsen på yderligere fire møller. Fra træhuset er der udsyn til den ene mølle og vingespidsen fra fire øvrige møller fra opholdsstuen i stueetagen samt fra gavlvinduet på førstesalen.

Fra begge beboelsesbygninger er der ca. 3 km og 3,3 km til lysmarkeringsmasterne. Fra det gamle stuehus er der i stueetagen udsyn til en mast fra stue, køkken/alrum samt fra et værelse. På førstesalen er der naturligt udsyn til en mast fra et vindue i soveværelset. Fra et andet vindue i soveværelset samt fra et andet værelse er der alene udsyn i en skæv betragtningsvinkel. Masterne er desuden synlige fra terrassen. Ved det gamle stuehus er der tale om betydelige gener. Ved det nyopførte træhus er der udsyn til en mast fra stuen på førstesalen. Der er her tale om visse, begrænsede gener.

Opstillingen af vindmøllerne i testcenteret vil medføre visse støjgener på ejendommen. Støjpåvirkningen er beregnet til 37,4 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og til 39,3 dB ved en vindhastighed på 8 m/s. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der er tale om en markant forøgelse i forhold til det eksisterende støjniveau på ejendommen. Det forventede skyggekast på ejendommen er beregnet til 3 timer og 7 minutter om året. Skyggekastet vil forekomme i de

tidligere morgentimer i perioden medio februar-primus maj samt primus august-ultimo oktober. På grund af den ovennævnte afskærmning fra træer, vil de faktiske gener i form skyggekast antageligt være mindre end det beregnede niveau. Taksationsmyndigheden har lagt til grund for sin afgørelse, at begge beboelsesbygninger på ejendommen er beliggende i et naturskønt skovområde, og at herlighedsværdien ved denne beliggenhed indgår med betydelig vægt i den samlede ejendomsværdi. Det er følgelig lagt til grund, at forringelsen af denne herlighedsværdi som følge af opstillingen af vindmøller og lysmaster i testcentret vil påvirke ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 4.670.000 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 testcentret er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal den driftsansvarlige for testcentret ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod den driftsansvarlige for testcentret. 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