

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

21. januar 2013
LBA/HKU

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Klitvejen 40, 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. 11/1092

Taksationsmyndigheden har den 21. januar 2013 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Klitvejen 40, 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 150.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er mindre end 15.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Hvis ejendommen ligger inden for 1.500 meter 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 40.

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

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 ejerne, som har haft lejlighed til at kommentere det.

Ejerne har navnlig gjort gældende, at ejendommen vil blive sværere at sælge, når de projekterede vindmøller bliver opsat, idet områdets karakter ændrer sig væsentligt. Ejendommen er til salg og ejerne har anført, at de konkret har mistet en køber pga. mølleopsætningen.

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 bardunmaster. På målemaster og møller vil der 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 møllerne ikke er ens, og at der finder en løbende finder en udskiftning sted. Ifølge VVM-rapporten forventes en udskiftning af de enkelte møller hvert 3. til 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 hovedsageligt 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. Der kan f.eks. kræves erstatning for, f.eks. det produktions-tab, 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 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 er 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, er ikke 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 erstatning 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 udskiftes løbende. 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 be-

tingelse for opstilling af nye vindmøller, at eksisterende vindmøller nedtages, således at generne herfra ophører.

Særligt om gener i form af lysmarkering:

Taksationsmyndigheden er bekendt med, at der er eller i hvert fald har været væsentligt større gener forbundet med lysmarkering, end man måtte forvente på baggrund af VVM-rapporten. Taksationsmyndigheden har på baggrund af henvendelser fra anmeldere ved selvsyn konstateret, at der i slutningen af september var tale om betydelige gener, og at dette – i hvert fald i nogle tilfælde – vil få betydning for værditabet, hvis generne ikke bliver mindre.

Vi har imidlertid forstået, at der er tale om, at markeringslysene vil blive justeret, og frem for at afvente dette, har myndigheden besluttet at træffe afgørelse i samtlige sager ud fra en forudsætning om, at det sker.

Hvis generne også efter en vis rimelig tid – f.eks. ved årsskiftet 2012/2013 – stadig er betragtelige, er det muligt at anmode om genoptagelse. Vi vil så vurdere, om der er grundlag for at genoptage sagen. Hvis det er tilfældet, vil vi beramme en besigtigelsesforretning.

Taksationsmyndighedens afgørelse i den konkrete sag:

Ejendommen er en landbrugsejendom opført i 1875 i pudsede teglsten med eternittag. Stuehusets areal udgør 130 m² i et plan, lade fra 1998 på 168 m², ældre ladebygning fra 1876 på 152 m² samt bygning på 35 m². Ejendommen er i middel stand. Vand fra egen boring og afløb til nedsivningsanlæg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 150.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra fotopunktet til nærmeste vindmølle i testcenteret er ca. 2.316 meter, og at afstanden til nærmeste lysmast i testcenteret er ca. 2.209 meter. Udsynet til de fjerneste vindmøller og den fjerneste lysmast skærmes i nogen grad af træer, mens der er frit udsyn til de nærmeste møller. Nav og vinger vil være synlige på samtlige møller. Vindmøllerne og lysmasterne på testcenteret vil stå meget dominerende i landskabet og vil være yderst iøjnefaldende ved ankomsten til ejendommen. Boligen har flere vinduer orienteret i retning mod testcenteret. Der er således udsyn til møllerne fra stuen. Opstillingen af vindmøllerne i testcenteret vil medføre visse begrænsede støjgener på ejendommen. Støjpåvirkningen er beregnet til 36,2 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 38,1 dB ved en vindhastighed på 8 m/s. Det bemærkes, at der er tale om en markant forøgelse af det nuværende støjniveau på ejendommen. Det forventede skyggekast fra vindmøllerne i testcenteret er 2 timer og 29 minutter om året. Skyggekastet vil påvirke ejendommen i tidsrummet mellem kl. 6.45 og kl. 8.45 i perioden primo februar til medio april samt ultimo august til ultimo oktober.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 750.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har i sin vurdering lagt vægt på, at ejendommen er udlejet til en månedlig leje på 5.000 kr.

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 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 jeres ejendom ligger inden for 1.500 meter 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 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