

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
SHM/HKU

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Gl. Aalborgvej 9, 7741 Frøstrup 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. 11/1083

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 Gl. Aalborgvej 9, 7741 Frøstrup. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr. jur. Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom, som kan kræves erstattet. Det skyldes, at opstillingen af vindmøller ikke vil påføre ejendommen et tab i værdi, der er større end 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til ca. 11 mio. 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 meter 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, professor, dr. jur. Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen. Som sekretær for myndigheden mødte Henrik Kamp Justesen fra Energinet.dk.

Sammen med ejeren

For den driftsansvarlige for testcentret mødte Peter Hjuler Jensen 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
- Kopi af jagtlejekontrakt
- Kopi af faktura for huslejeindbetaling
- Kopi af skrivelse fra justitsministeriet vedr. dyreværnsloven

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 niveauet for støj og skyggekast fra testcenteret er tæt på grænseværdierne. Ejeren har endvidere udtrykt bekymring for, om træfældningen i området vil medføre øget havgus, manglende læ og øget risiko for sandfygning, der vil have indflydelse på værdien af ejendommens landbrugsarealer, ligesom hævelsen af grundvandsstanden på de statslige arealer samt restriktioner på afgrøder inden for testfeltet ifølge ejeren vil bidrage til en forringelse af landbrugsarealernes værdi. Ejeren oplyste endvidere, at en planlagt minkproduktion på ejendommen ikke længere er realistisk på grund af støj og lysgener fra testcenteret, ligesom det ikke længere vil være muligt at udleje ejendommens beboelse samt jagtrettigheder.

Taksationsmyndigheden har ved brev af 29. august 2011 på ejers opfordring truffet delafgørelse i spørgsmålet om, hvilke punkter i ejerens opgørelse af konkrete genevirkninger der kan tages i betragtning ved den endelige udmåling af erstatning i henhold til værditabsordningen. Der henvises hertil samt i øvrigt nedenfor for så vidt angår afgrænsning af de gener, der kan tages i betragtning ved fastsættelse af værditab efter VE-loven.

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 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 ejendommene 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 op-

stilles 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 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:

Der er tale om en ældre firelænget landbrugsejendom med fritliggende hvidmalet stuehus med eternittag. Der er 137,5 ha jord, hvoraf de ca. 85 ha er i drift. Der er ca. 52 ha med græs, skov, bygningsparcel og § 3 arealer. Udhusene, der er af ældre dato og utidssvarende for nutidig drift, anvendes hovedsageligt til lagerformål. Boligen er udnyttet i 1½ plan og er med hvidmalet/kalket murværk og med eternittag. Der er nyere termovinduer i træ/alu. Der er nyere køkken og nyere badeværelse. Boligen er ikke nævneværdigt isoleret. Opvarmning sker ved stokerfyr. Der er lukket og ugeneret have samt stor lukket gårdsplads. Endvidere forefindes der bjælkehytte med tagpaptag på ejendommens jordareal på ca. 35 m² inkl. overdækket del.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på mindre end 110.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der er ca. 1.650 m til den nærmeste vindmølle fra boligen, men at møllerne som følge af driftsbygninger stort set ikke er synlige fra boligen, gårdspladsen og haven. Den visuelle påvirkning af vindmøllerne på ejendommen må antages at få meget begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at forsøgsmøllerne vil medføre gener i form af støj på ejendommen, og at dette vil få betydning for ejendommens værdi. Vi har herved lagt til grund, at støjen vil være op til 42,5 dB ved 8 m/s, og at dette er en væsentlig forøgelse i forhold til det nuværende støjniveau.

Taksationsmyndigheden har endvidere lagt til grund, at forsøgsmøllerne ikke vil forårsage skyggekast på den del af ejendommen, der omfatter beboelsen og opholdsarealer i tilknytning hertil i væsentligt omfang, idet møllerne næsten ikke kan ses fra denne del af ejendommen. Myndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast ikke har betydning for ejendommens værdi.

Vi har ved vurderingen af værditabet taget ejendommens værdi i betragtning og herved lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen ovenfor. Vi har herved vurderet, at ejendommen har en værdi på ca. 11 mio. kr., hvoraf boligen kun udgør ca. 800.000 kr.

Værditabet vil således ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Vi har ved afgørelsen taget betydningen af generne for værdien af jagten i betragtning, men finder det ikke sandsynligt, at generne har større betydning for den samlede værdi af ejendommen. Vi finder det heller ikke sandsynligt, at ejendommen bliver mindre værd, fordi der ikke kan etableres minkfarm. Dels fremstår det som usikkert, om der kunne etableres en minkfarm på ejendommen, dels er der ikke anledning til at tro, at vindmøllerne ville påvirke driften af en eventuel minkfarm.

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 meter 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



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden