

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 Nørrevej 4, 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. 11/1149

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 Nørrevej 4, 7700 Thisted. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen og statsautoriseret ejendomsmægler og Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Taksationsmyndighedens behandling af sagen:

Den 17. august 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Nørrevej 4.

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 block]

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
- 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.

Ejeren har navnlig gjort gældende, at ejendommen, der består af ubebyggede landbrugslodder, vil lide et værditab, idet der ifølge Implementeringsplan for Nationalt Testcenter i Østerild er planlagt vådområde i umiddelbar tilknytning til nogle af ejendommens markarealer, hvilket må forventes at påvirke dyrknings-sikkerheden 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 grundet en forøgelse af vådområderne med deraf følgende risiko for mere tåge og fordampning, samt at den planlagte fældning af træer og læbælter vil åbne op for havgus.

På grundlag af ovenstående anfører ejeren, at ejendommen vil lide et værditab i forhold til dyrkningspotentiale, dyrknings sikkerhed og afkastgrad.

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 opførsel af nye bygninger samt vindmøller inden for det fastlagte vindfelt, vil påvirke værdien af ejendommen. Ejeren gør herunder gældende, at han vil lide et tab grundet 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.

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 opstillerens 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 ved, 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 produktionstab, 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 på 150 m eller derover. Derfor anses lysmarkeringsmaster som en nødvendig, kausal og adækvat følge af opstilling af vindmøller med en højde på 150 m eller derover.

Etablering af testcenteret i Østerild har en række konsekvenser for ejendomme i området, hvor 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 ifølge § 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 det 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 miljølovgiv-

ningens 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 betingelse for opstilling af nye vindmøller, at der nedtages eksisterende vindmøller, således at generne fra de nedtagne vindmøller ophører.

Taksationsmyndighedens afgørelse i den konkrete sag:

Ejendommen er en landbrugsejendom på 32,9 ha uden beboelse og bygninger i øvrigt.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der er tale om ubebyggede landsbrugslodder. Ejendomsværdien vurderes af den grund at være upåvirket af udsyn til samt støj fra vindmøllerne i projektet. 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. Matriklerne på denne ejendom er ikke omfattet af de grønmarkerede områder 10 og 11 i Thisted Kommunes tidligere vindmølleplanlægning. Dette nævnes alene som begrundelse for, at forholdet ikke uddybes nærmere. Den nævnte grønmarkering er ikke sidestillet med stiftelse af en opstillingsret.

Anmeldelsen indeholder krav om værditabserstatning for forringet dyrkningssikkerhed, dyrkningspotentiale og afkastningsgrad. Dette skulle forårsages af vandstandsændringer og nedgang i gennemsnitstemperaturen på grund af etablering af vådområder ved testcentret, af havgus på grund af fældning af træer og læbælter, samt af afgrødeskader på grund af øget bestand af kronvildt som følge af reduceret jagt i området. Der kræves endvidere værditabserstatning for rådighedsindskrænkninger med hensyn til dyrkning af afgrøder, navnlig energipil. I forhold til de forhold, som anføres i dette afsnit, skal der henvises til ovenstående redegørelse for, at dette ikke henhører under Taksationsmyndigheden. Disse gener må betragtes som en følge af anlægsloven. Der kan endvidere henvises til overstående redegørelse for, hvor sådanne krav evt. kan rejses.

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

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