Taksationsmyndigheden
Niels Bohrs Vej 8D - DK-6700 Esbjerg

Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
18.12.2020

J nr.
2019-87053

LBA/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Vindingvej 2, 7490 Aulum som følge af opstilling af vindmøller og solceller ved St. Soels

Taksationsmyndigheden har den 18. december 2020 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020. Projektet har vundet ret til pristillæg efter det teknologineutrale udbud i 2019, og er dermed ikke omfattet af den seneste ændring af VE-loven, som trådte i kraft den 1. juni 2020.

Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller og solceller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 18. november 2020 samledes Taksationsmyndigheden på Vindingvej 2, 7490 Aulum

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Natasha Schantz Johnsson.

Ejeren var til stede sammen med [redacted]

For opstilleren Eurowind Energy A/S mødte Bo Schøler og Hanne B. Kjeldsen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 1139 for Holstebro kommune og lokalplan 09.T43.1 for Herning kommune.
- Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017 Holstebro kommune og kommuneplantillæg nr. 66 til Herning kommuneplan 2017-2028.
- VVM-redegørelse for Vindmøller ved St. Soels, Herning og Holstebro kommune, december 2018.
- VVM-tilladelse til opførelse af tre vindmøller og et solcelleanlæg ved St. Soels – Herning kommune.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 3395 5819
E: post@tksm.dk

www.taksationsmyndigheden.dk

178586901

- VVM-tilladelse til opførelse af fire vindmøller – Holstebro kommune.
- Værditabsanmeldelse
- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Oversigtskort over området (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at han forventer støj, skyggekast og lysgener fra de nye møller. Ejer frygter at blive stavnsbundet med et usælgeligt hus. Ejer fremlagde mål fra en lokalplan.

Opstilleren har under sagens behandling gjort gældende, at de fremviste mål fra lokalplan ikke er korrekte. Opstiller oplyste, at skyggekast fra de nye møller ikke bør ramme ejendommen.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Lovgrundlaget
Projektet har vundet ret til pristillæg efter det teknologineutrale udbud i 2019, og afgørelsen er derfor truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020 (gammel ordning). Der er med virkning fra 1. juni 2020 blevet lavet ændringer af VE-loven, jf. lov nr. 738 af 30. maj 2020 om ændring af lov om fremme af vedvarende energi m.v., hvor der blandt andet er lavet ændringer af værditabsordningen og oprettet en salgsoptionsordning. Det fremgår af § 5, stk. 7, i ændringsloven, at den reviderede værditabsordning og salgsoptionsordning ikke finder anvendelse for projekter, der har vundet ret til pristillæg efter det teknologineutrale udbud i 2018 og 2019. For sådanne projekter finder de hidtil gældende regler om værditab og køberet anvendelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020.

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller og solceller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 2, at en beboelsesejendom skal forstås som fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, jf. § 7, stk. 1.

Det fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og herved bl.a. tage hensyn til områdets karakter (herunder om der i området i forvejen er opstillet vindmøller, eller findes andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, vindmøllernes og solcellernes afstand fra boligbebyggelsen på ejendommen, vindmøllernes højde samt de forventede genevirkninger ved møllerne og solcellerne.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at annonceringen af det offentlige møde samt afholdelsen af mødet er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Området

Det berørte område ligger i et åbent landområde sydvest for Holstebromotorvejen. Anlægsområderne placeres på en række marker adskilt af levende hegn. Der er spredt landbrugsbebyggelse i området og en mindre kratbeplantning i den sydvestlige del af projektområdet. Der findes flere mindre plantagearealer med skovbrug i områderne vest og syd for projektområdet.

I den sydvestlige del af området ligger en række gravhøje, som er beskyttede som fredede fortidsminder. Et større landområde omkring gravhøjene friholdes for byggeri og fastholdes som åbne marker og hegnsbeplantning.
Området omkring energiparken er en del af Skovbjerg Bakkeø.

I området findes flere eksisterende ældre vindmøllegrupper, og regionen er præget af vindmøller som en del af landskabet. Både Holstebromotorvejen og Rute 467 mod Videbæk løber gennem området.

Projektet

Projektet omfatter opstillingen af syv vindmøller med en totalhøjde på op til 140 meter på en lige række vest for Holstebromotorvejen. Vindmøllerne forventes at have en samlet effekt på mellem 14 og 35 MW. De syv møller opstilles på en ret linje i nordøst/sydøst gående række med en indbyrdes afstand på ca. 320 meter. Vindmøllerne i opstillingsforslaget tager udgangspunkt i en 3,6 MW V126 vindmølle med en rotordiameter på 126 meter og en navhøjde på 77 meter. Vindmøllen er malet i en lys grå farve og hver mølle forventes at skulle markeres med et lavintensivt fast lys (ikke blinkende) på min 10 candela, hvilket svarer til en ca. 9 W glødepære.

I tilknytning til hver vindmølle anlægges arbejds- og vendepladser.

Solcelleanlægget bygges på et ca. 32 ha stort areal på markerne syd for vindmøllerne fordelt over syv matrikler. Solcelleanlægget vil have en samlet effekt på ca. 20 MWp.
Solcellerne anlægges som tætte parallelle rækker med skråvendte paneler opstillet i øst-vestgående linjer således, at alle paneler vender mod syd. Anlægget består primært af solpaneler i op til 2,5-3 meters højde.
Solcelleanlægget omgives som udgangspunkt af grøn beplantning på alle sider, hvor det ikke allerede støder op til hegn- eller skov og krat beplantning. Den grønne beplantning etableres som løvhegn i 3-5 rækker med en højde som det vokser til på 4-5 meter.

Anlægget forventes at skulle indhegnes for at forhindre adgang til vilde dyr og forebygge tyveri og hærværk. Hegnet udføres som trådhegn op til to meters højde og kan etableres på indersiden af det grønne løvhegn omkring anlægget.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er et stuehus til en landbrugsejendom med et samlet grundareal på 5 ha. 404 m², heraf vej 0 m². Boligen er opført i 1969.
Boligen er opført i røde sten, sort eternittag og træ vinduer.
Boligarealet er registreret til i alt 145 m² i ét plan.
Boligen består af:

- Entré.
- Baggang med oliefyr.
- Mindre spisekøkken.
- Badeværelse med bruseafdeling.
- 2 værelser.
- Soveværelse.
- Vinkelstue med god plads.
- Udestue.

Opvarmning sker ved oliefyr. Der er egen boring, og afløb er ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til sivebrønd.
Beboelsesejendommen fremtræder i almindelig stand. Der er ikke foretaget egentlige moderniseringer de senere år.
Ejendommen er roligt beliggende.
Til boligen hører en have med plæne og gamle træer.
Taksationsmyndigheden har i den konkrete sag alene medtaget boligen og de nære udendørs opholdsarealer. Værksted og maskinhus er ikke medtaget.

Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommen omfatter alene bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Det fremgår af forarbejderne til VE-loven, at vurderingen af værditabet på ejendommen skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllerne og solcellerne.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller og solceller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 1306 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1620 til 3215 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen.

Det nærmeste solcellepanel i projektet vil blive placeret 120 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget vil blive placeret vest og nordvest for ejendommen.

Fra fotopunkt 1, der er placeret i haven vest for beboelsen, vil udsynet mod nordvest til hele rækken af møller være begrænset af bevoksning og træer rundt huset. Vingespidser og mølletårn vil være mere synlige ved løvfald.

Solcelleanlægget mod vest er delvist synligt gennem den tætte bevoksning rundt huset og vil fremstå mere tydeligt ved løvfald.
Fra fotopunkt 2, der er placeret ved indkørslen sydøst for beboelsen, vil solcelleanlægget være delvist synligt skærmet af bevoksning.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne og solcellerne fra stuen mod nordvest, hvor vingespidserne fra møllerne vil kunne ses henover udestuen. Øvrige dele af møllerne er skærmet af træer og bevoksning rundt ejendommen.
Fra to soveværelser vil vingespidserne være synlige henover eller gennem bevoksningen rundt ejendommen. Solcelleanlægget mod vest vil være delvist synligt gennem den tætte bevoksning rundt huset fra stuen og udestuen.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra haven mod nordvest til hele rækken af møller. Udsynet er meget begrænset af bevoksning og træer rundt huset. Vingespidser og mølletårn vil være mere synlige ved løvfald. Solcelleanlægget mod vest er delvist synligt gennem den tætte bevoksning rundt huset og vil fremstå mere tydeligt ved løvfald.

Der er i dag udsyn til mindre møller i området delvist skærmet af bevoksning.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en vis, begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen.
Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at udsynet til vindmøller og solcelleanlæg vil være skærmet af bevoksning i en sådan grad, at den visuelle påvirkning af ejendommen vil være beskeden.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 35,3 dB(A) ved 6 m/s og 37,3 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 36,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 38,7 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser på 42 og 44 dB(A) ved vindhastigheder på henholdsvis 6 og 8 m/s, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 12,1 dB(A) ved 6 m/s og 14,9 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 12,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 15,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil have en yderst begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen. Opstiller har under besigtigelsen oplyst, at ejendommen ikke vil opleve nogen støj fra solcelleanlægget på trods af beliggenheden nær ved dette. På grund af størrelsen og indretningen af solcelleanlægget vil støj fra bl.a. invertere ikke påvirke ejendommen.

Efter beregningerne udgør det årlige skyggekast på ejendommen 3 timer og 20 minutter udendørs fra de eksisterende møller i området. Der vil ikke forekomme skyggekast fra de nye møller.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. kr. 1.000.000 værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af det første mølletårn i projektet. Hvis møllerne og solcellerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne og solcellerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan der anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden. Det bør ske snarest efter, konstateringen af de forhold, der vil føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

Hvis møllerne og solcellerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan anmelder af krav om erstatning for værditab eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt, at anlægge sag mod opstilleren fx om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag an mod anmelder af krav om erstatning for værditab. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Taksationsmyndigheden

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor kan der i den situation også anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Med venlig hilsen

_____

Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden