

[REDACTED]
Horslundvej 3
7550 Sørvad

Dato
30. november 2021

J nr.
2019-86873

LBA/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse (efter genoptagelse) om værditab vedrørende beboelsesejendommen Horslundvej 3, 7550 Sørvad som følge af opstilling af vindmøller og solceller ved St. Soels

Taksationsmyndigheden har den 30. november 2021 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 80.000 kr., som I kan kræve erstattet, som følge af opstillingen af vindmøller og solceller. Taksationsmyndigheden ændrer således sin afgørelse af 18. december 2020 og forhøjer den tilkendte erstatning med 20.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved afgørelsen i genoptagelsessagen fastholdt sin oprindelige vurdering af, at beboelsesejendommen er ca. 1.800.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Ejerne har anmodet Taksationsmyndigheden om genoptagelse af sagen vedrørende værditab i forbindelse med opstilling af vindmøller ved projekt St. Soels. Ejerne har ved anmodning om genoptagelse navnlig gjort gældende, at vindmøllerne er væsentlig større og dominerer mere end antaget i visualiseringerne, samt at der opleves støj og rungen i huset grundet to støjkluder, der mødes. Ejerne anfører at opleve skyggekast i huset, og vindmøllerne dominerer visuelt mere end antaget. Ejerne føler sig ikke tilstrækkeligt kompenseret i forhold til generne.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at ejerne har sandsynliggjort, at projektets faktiske påvirkning af ejendommen kan afvige fra den vurdering, som Taksationsmyndigheden har lagt til at grund for sin oprindelige afgørelse om værditabserstatning.

Taksationsmyndigheden har derfor den 26. maj 2021 truffet afgørelse om genoptagelse af sagen. Genoptagelsen indebærer bl.a. en ny besigtigelse, hvor myndigheden revurderer projektets påvirkning af ejendommen samt det værditab, som forårsages herved.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

Den 11. september 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Horslundvej 3, 7550 Sørvad

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige.

Ejerne var til stede.

For opstilleren Eurowind Energy A/S mødte Bo Schiøler.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale (hvoraf en del også indgik i myndighedens oprindelige sagsbehandling):

- 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.
- VVM-tilladelse til opførelse af fire vindmøller – Holstebro kommune.
- Værditabsanmeldelse
- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Oversigtskort over området (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- E-mail af 2. november 2020 med oplysninger om manglende opdatering af BBR
- E-mail af 2. november 2020 med spørgsmål til besigtigelsestidspunkt
- E-mail af 4. november 2020 med oplysninger om tilrettet BBR
- Dokument af 18. november 2020 udleveret af ejer under besigtigelsen med ejernes bemærkninger til opstillingen af energianlægget
- Dokument udleveret af ejer under besigtigelsen med støjberegninger med bl.a. alm. samlet støj for nye og eksisterende møller (Blindkilde møllerne) af 27. juni 2019
- Dokument udleveret af ejer under besigtigelsen: BP Støjmåling af 16. maj 2013 Blindkilde, 4. stk. vindmøller i Sørvad "Miljømåling ekstern støj"
- Anmelders e-mail af 21. februar 2021 med anmodning om genoptagelse af sagen
- Sekretariatet for Taksationsmyndighedens e-mail af 22. februar 2021 med vejledning om genoptagelse
- Anmelders e-mail af 26. februar 2021 med yderligere bemærkninger til anmodningen om genoptagelse
- Opstillers e-mail af 12. marts 2021 med partshøringssvar vedr. bla. støj og skyggekast
- Opstillers e-mail af 31. marts 2021 med tabel vedr. skyggetal fra Vestas
- Anmelders e-mails af 19. april 2021 med fotos fra ejendommen
- Sekretariatet for Taksationsmyndighedens e-mail af 3. maj 2021 vedr. støjgrænser
- Anmelders e-mail af 3. maj 2021 vedr. støjgrænser
- Opstillers e-mail af 7. maj 2021 med partshøringssvar

- Taksationsmyndighedens afgørelse om genoptagelse af 26. maj 2021
- Følgemail til anmelder om afgørelsen om genoptagelse vedr. igangsat støjmåling
- Taksationsmyndighedens brev af 2. august 2021 vedr. genbesigtigelse
- Opstillers e-mail af 30. august 2021 vedr. forsinkede støjmålinger
- Anmelders partsindlæg udleveret ved genbesigtigelsen den 11. september 2021
- Anmelders e-mail af 22. september 2021 med supplerende spørgsmål
- Anmelders e-mail af 22. september 2021 med supplerende bemærkninger
- Opstillers e-mail af 24. september 2021 med opklarende spørgsmål til anmelder
- Opstillers e-mail af 27. september 2021 med partshøringssvar
- Anmelders e-mail af 28. september 2021 med partshøringssvar
- Opstillers e-mail af 29. september 2021 med partshøringssvar
- Opstilles e-mail af 18. november 2021 med vedhæftet brev fra Vestas med redegørelse vedr. skyggekast
- Anmelders e-mail af 21. november 2021 med partshøringssvar

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

Beboelsesejendommen er tidligere besigtiget den 18. november 2020 forud for Taksationsmyndighedens oprindelige afgørelse.

Beboelsesbygningen blev besigtiget i sin helhed, da hovedformålet med genoptagelsen var, at træffe afgørelse baseret på en fornyet vurdering af ejendomsværdien. I forbindelse med besigtigelsen fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ved genbesigtigelse den 11. september 2021 har ejerne gjort gældende, at vindmøllerne i projektet er synlige fra 6 steder i boligen ud over de steder, som er lagt til grund i Taksationsmyndighedens oprindelige afgørelse. Ejerne har endvidere gjort gældende, at møllerne forårsager skyggekast på ejendommen. Endelig anfører ejerne, at vindmøllerne ikke overholder grænseværdierne for støj på ejendommen, og at støjberegningsgrundlaget for Taksationsmyndighedens oprindelige afgørelse ikke er retvisende.

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. lovebekendtgørelse 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 hegnbeplantning.

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 hus på landet med et samlet grundareal på 1 ha. 2.983 m², heraf vej 0 m². Boligen er opført i 1930, til-/ombygningsår 1983.

Den er opført i røde sten samt pudset, tagsten og PVC vinduer.

Boligarealet er registreret til i alt 228 m² i to plan.

Boligen består af:

- Entré.
- Baggang med skabe og plads til vaskemaskine.
- Ældre badeværelse med 2 håndvaske og bruser.
- Ældre spisekøkken,
- Mindre stue.
- Stue med trægulv.
- Mindre afdeling med ældre entré og værelse.
- Flot havestue med klinkegulv med varme og dejlig udsigt – 30 m². Renoveret.
- Første sal: 3 værelser.
- Værelse med udgang til svalegang.
- Badeværelse med kar.

Opvarmning sker ved et nyt pillefyr fra 2019. Der er egen boring, og anden type afløb.

Beboelsesejendommen fremtræder i pæn stand.

Til boligen hører en stor velanlagt have med plæne og gamle træer.

Taksationsmyndigheden har i den konkrete sag alene medtaget de nære udendørs opholdsarealer. Tidligere stald og udhus 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 80.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 6, der er placeret 1446 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1482 til 2166 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne er placeret øst, nordøst og sydøst for ejendommen.

Det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 2230 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret sydøst for ejendommen.

Fra fotopunkt 1, der er placeret ved terrassen sydøst for beboelsen, vil der være udsyn mod øst til hele møllerækken. Mølle nr. 1 er delvist skærmet af træer og øvrige møller er skærmet lidt af bevoksning, men fremtræder tydeligt ved løvfald.

Fra fotopunkt 2, der er placeret på 1. sal ved øst gavlen, vil der være fuldt udsyn mod mølle nr. 2-7, samt delvist udsyn til mølle nr. 1, hvor vinger og nacelle er synlig over bevoksning.

Solcelleanlægget er ikke synligt fra ejendommen på grund af terræn og beplantning.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra bryggerset mod øst til hele møllerækken. Mølletårn er skærmet delvist af træer. Mølle nr. 1 er delvist skærmet af træer. Møllerne vil være mere synlige ved løvfald. Fra stuen er der skråt udsyn mod en enkelt mølle. Fra mindre kontor samt gang med glasdør er der udsyn til 3 møller. Fra udestue er der udsyn til 4-5 møller (en mølle er delvist skærmet af bevoksning og vil primært være synlig ved løvfald). Fra køkken er der udsyn til 3 møller.

Fra svalegang og værelse i gavl på 1. sal er der fuldt udsyn mod mølle nr. 2-7. Vingespidserne på mølle nr. 1 ses over træer. Fra altan på 1. sal er der frit udsyn til 6 møller og delvist udsyn til en yderligere mølle.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne mod øst fra terrassen og haven til hele møllerækken. Mølle nr. 1 er delvist skærmet af træer. Solcelleanlægget er ikke synligt fra ejendommen på grund af terræn og beplantning.

Der er i dag udsyn til mindre og ældre møller nær boligen, hvorfra der opleves møllestøj.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en vis betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund for denne afgørelse, at den visuelle påvirkning af ejendommen overstiger det niveau, som myndigheden lagde til grund for sin oprindelige afgørelse. Taksationsmyndigheden har vurderet, at de faktiske, visuelle gener medfører et værditab, som er 20.000 kr. større, end hvad der var lagt til grund for den oprindelige afgørelse, og værditabserstatningen forhøjes derfor med dette beløb.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 40,9 dB(A) ved 6 m/s og 41,7 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 40,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 41,3 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 15,6 dB(A) ved 6 m/s og 16,8 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 14,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 15,7 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjændringen ikke har negativ betydning for værdien af beboelsesejendommen, idet nedtagningen af eksisterende mølle i forbindelse med opstillingen af de nye møller medfører en samlet reduktion af den vindmøllerelaterede støj på ejendommen. Anmelder og opstiller erklærede sig under genbesigtigelsen enige i, at der træffes afgørelse på det foreliggende grundlag uden yderligere afventning af støjmålinger. Taksationsmyndigheden har ikke fundet anledning til at ændre sin oprindelige vurdering af støjpåvirkningen af ejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 18 timer og 16 minutter udendørs. Der installeres skyggestop på de nye møller, så de tilladte 10 timers skyggekast pr. år på naboejendommene ikke overskrides, jf. oplysninger fra opstiller i visualiseringsmaterialet. Med det installerede skyggestop reduceres skyggekast udendørs på denne ejendom til 4 timer og 25 minutter, da skyggekast primært kommer fra de eksisterende møller, hvor én af fire møller nedtages. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra primo april til ultimo juni i tidsrummet ca. kl. 5:00 til ca. kl. 7:00 og fra medio juli til primo september i tidsrummet ca. kl. 5:30 til ca. kl. 7:00. Det vil være vindmølle 4, 5 og 7, der kan forårsage skyggekast.

Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 27 timer og 41 minutter.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen kan have en yderst begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen. I henhold til beregningerne vil der ske en kraftig reduktion i det teoretiske skyggekast på ejendommen. Henset til forskellene i placering og afskærmning af udsynet til møllerne, kan det dog ikke udelukkes, at der vil kunne opleves faktiske gener i form af skyggekast i et vist, begrænset omfang, som ikke har været oplevet fra de eksisterende møller. Taksationsmyndigheden har ikke fundet anledning til at ændre sin oprindelige vurdering af skyggekastpåvirkningen af ejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.800.000 kr. 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

Der kan anmodes om genoptagelse, 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.

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 afgørelsen er truffet. Som anført ovenfor kan der også 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