Taksationsmyndigheden

[redacted]
Horslundvej 10
7550 Sørvad

Dato
30. november 2021

J nr.
2019-86879

LBA/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse (efter genoptagelse) om værditab vedrørende beboelsesejendommen Horslundvej 10, 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 75.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller og solceller som planlagt. Taksationsmyndigheden fastholder således sin afgørelse af 18. december 2020 og ændrer ikke på den tilkendte erstatning. Taksationsmyndigheden har ved afgørelsen i genoptagelsessagen fastholdt sin oprindelige vurdering af, at beboelsesejendommen er ca. 1.600.000 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 og solceller ved projekt St. Soels. Ejer har ved anmodning om genoptagelse navnlig gjort gældende, at vindmøllernes placering ikke stemmer overens med det udleverede besigtigelsesmateriale. Ejer anfører, at vindmøllerne syner mere visuelt og det har den konsekvens, at mølle nr. 1 ses fra stuen på ejendommen. Ejer tvivler derfor på materialets rigtighed.

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 i den forbindelse lagt særlig vægt på e-mail fra [redacted] af 8. marts 2021, hvor det bekræftes, at visualiseringsmaterialet ikke er fuldt ud retvisende for de faktiske forhold efter opstillingen af vindmøllerne i projektet.

Taksationsmyndigheden har derfor den 26. maj 2021 truffet afgørelse om genoptagelse af sagen. Genoptagelsen indebærer bl.a. en ny besigtigelse, hvor

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

myndigheden revurderer projektets påvirkning af ejendommen samt det værditab, som forårsages herved.

Den 11. september 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Horslundvej 10, 7550 Sørvad

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

Ejer var til stede.

For opstilleren Eurowind Energy A/S mødte Bo Schiøler.

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.
- VVM-tilladelse til opførelse af fire vindmøller – Holstebro kommune.
- Værditabsanmeldelse
- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Oversigtskort over området (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Anmelders e-mail af 15. februar 2021 med anmodning om genoptagelse af sagen
- Sekretariatet for Taksationsmyndighedens e-mail af 15. februar 2021 med vejledning om genoptagelse
- Anmelders e-mail af 28. februar 2021 med yderligere bemærkninger til anmodningen om genoptagelse
- Opstillers e-mail af 11. marts 2021 med partshøringssvar vedr. visualiseringsmaterialet
- Opstillers e-mail af 12. marts 2021 med partshøringssvar vedr. støj og skyggekast
- Opstillers e-mail af 31. marts 2021 med tabel vedr. skyggetal fra Vestas
- Anmelders e-mail af 21. april 2021 med høringssvar
- Opstillers e-mail af 7. maj 2021 vedr. skyggestop
- 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

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.

Ved genbesigtigelse den 11. september 2021 har ejerne gjort gældende, at vindmøllerne efter opstillingen har vist sig at være synlige i et anderledes omfang, end hvad der fremgik af visualiseringsmaterialet. Opstiller har bekræftet dette.
Ejerne påpegede videre, at møllerne indebærer betydelige støjgener. De mener ikke, at møllestøjen kan sidestilles med støjen fra deres egen svinestald, da de betragter denne som en naturlig del af deres liv på ejendommen, mens møllestøjen er en udefrakommende gene.

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 46 ha. 3.867 m², heraf vej 346 m².
Boligen er opført i 1964 (til-/ombygningsår 2000).
Den er opført i røde sten, røde betontagsten og træ-alu vinduer.
Boligarealet er registreret til i alt 249 m² i to plan.
Boligen består af:

- Stor baggang.
- Stor entré med klinkegulv.
- Stor køkken-stue i ét med Troldtekt loft.
- Kontor.
- Badeværelse.
- Soveværelse.
- Trappeopgang.
- Første sal:
- Stor stue med trægulv.
- Nyere badeværelse.
- Soveværelse.
- 2 værelser.

Opvarmning sker ved oliefyr og brændeovn. Der er offentlig vand, og afløb er mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse.
Beboelsesejendommen fremtræder i flot stand.
Til boligen hører en velanlagt have.
Taksationsmyndigheden har i den konkrete sag alene medtaget boligen og de nære udendørs opholdsarealer. Stalde, maskinhuse og lade 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 ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 3, der er placeret 1189 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1212 til 1810 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne er placeret nordøst for ejendommen.

Det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 1280 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret sydøst for ejendommen.

Fra fotopunkt 1, der er placeret på terrassen sydøst for beboelsen, vil der være udsyn fra terrassen i haven mod nordøst til mølle nr. 1-3 skærmet en del af træer. Mølle nr. 5-7 er skærmet af bygning. Da den faktiske placering af møllerne er forskudt i forhold til, hvad der fremgår af visualiseringsmaterialet, skal det bemærkes, at der fra dette fotopunkt er frit udsyn til mølle nr. 4.
Solcelleanlægget er ikke synligt på grund af terrænforhold.

Fra fotopunkt 2, der er placeret ved driftsbygninger øst for beboelsen, vil der være frit udsyn til mølle nr. 1, 2 og 4. Mølle nr. 3 ses delvist henover gylletank. Mølle nr. 6 og 7 er skærmet af driftsbygninger.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra stuen i stueetagen øst og nordøst mod mølleækken. Udsynet er delvist skærmet af træer og bygning.
Fra kontor og soveværelse i stueetagen er der udsyn mod enkelte møller skærmet af bevoksning. Møllerne vil særligt være synlige ved løvfald.

Fra soveværelse og badeværelse på 1. sal er udsynet mod mølleækken frit. Der kan muligvis opleves skyggekast i soveværelset. Fra opholdsstue på 1. sal kan der også (navnlig ved løvfald) være et vist udsyn til møllerne.
Solcelleanlægget er ikke synligt på grund af terrænforhold.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra terrassen i haven mod nordøst til mølle nr. 1-4 skærmet en del af træer. Mølle nr. 5-7 er skærmet af bygning. Fra gårdsplads ved driftsbygninger øst for beboelsen ses mølle nr. 1, 2 og 4. Mølle nr. 3. ses delvist henover gylletank. Mølle nr. 6 og 7 er skærmet af driftsbygninger
Solcelleanlægget er ikke synligt på grund af terrænforhold.

Der er i dag udsyn til mindre og ældre vindmøller i området samt til driftsbygninger og gylletank.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en vis, begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen.
Taksationsmyndigheden har i sin vurdering lagt vægt på, at vindmøllerne i projektet fra visse betragtningsvinkler vil fremstå dominerende i landskabet. Myndigheden har samtidig lagt vægt på, at der er udsyn til andre tekniske installationer og driftsbygninger. Taksationsmyndigheden har ikke fundet anledning til at ændre sin oprindelige vurdering af den visuelle påvirkning af ejendommen. Myndigheden har lagt vægt på, at afvigelserne i forhold til visualiseringsmaterialet vedrører udsigtspunkter, hvor udsynet i forvejen er præget af gylletank og driftsbygninger.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 30 dB(A) ved 6 m/s og 31,3 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 36,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 37,9 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 6,9 dB(A) ved 6 m/s og 8,8 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 10,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 12 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 har en vis betydning for værdien af beboelsesejendommen. 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 12 timer og 58 minutter udendørs. Der installeres skyggestop på møllerne, så de tilladte 10 timers skyggetid pr. år ikke overskrides, jf. oplysninger fra opstiller i visualiseringsmaterialet. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioden fra primo april til medio september i tidsrummet ca. kl. 5:00 til ca. kl. 7:30. Det vil være vindmølle nr. 1,2 og 3 der kan forårsage skyggekast.

Det lægges til grund, at der ikke forekommer skyggekast på beboelsesejendommen fra eksisterende vindmøller.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil have en vis, begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at det faktiske skyggekast på beboelsesejendommen og de udendørs opholdsarealer vil være begrænsede i forhold til beregningerne på grund af afskærmningen af udsynet til møllerne. 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. 1.600.000 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