Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
25. august 2020

J nr.
2015-16234/2019-37484

LBA/NASJ

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Petersholmsvej 160, 8300 Odder som følge af opstilling af vindmøller ved Torrild.

Taksationsmyndigheden har den 25. august 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 (gammel ordning). Projektet har opnået byggetilladelse inden 1. juni 2020, 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 400.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 4.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 16. juni 2020 samledes Taksationsmyndigheden på Petersholmsvej 160, 8300 Odder

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

Ejeren var til stede sammen med [redacted].

For opstilleren Green Wind Denmark ApS mødte Erling Olesen og Jørn Motzkus.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 1126 for Odder Kommune.
- Dispensation fra lokalplan nr. 1126 til opsætning af ændret mølletype i vindmølleområde syd for Torrild.
- Fornyet VVM-tilladelse for vindmøller ved Torrild, 17. juni 2019.
- Byggetilladelse, Odder Kommune, 27. november 2019.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

165797711

- Værditabsanmeldelse
- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Oversigtskort over området (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Ekstra visualiseringsbillede fra altanterrasse på 1. sal.

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 ejendommen vil tabe værdi i en salgssituation på grund af vindmøllerne. Ejer er også bekymret for støjpåvirkning fra vindmøllerne. Ejer har anmodet om, at der udarbejdes visualiseringsmateriale fra altanterrasse på 1. sal.

Opstilleren har under sagens behandling oplyst, at de vil sørge for, at udarbejde visualiseringsbillede fra altanterrassen på 1. sal. Billedet tilsendes efter besigtigelsen.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Projektet har fået byggetilladelse fra Odder Kommune den 27. november 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.

Der er med virkning fra 1. juni 2020 blevet lavet ændring 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. 6, i ændringsloven, at den reviderede værditabsordning og salgsoptionsordning ikke finder anvendelse for projekter, hvor den pågældende kommune har udstedt en byggetilladelse efter byggeloven før den 1. juni 2020. 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 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 afstand fra boligbebyggelsen på ejendommen, vindmøllernes højde samt de forventede genevirkninger ved møllerne.

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 markområde syd for Torrild mellem Præsthøjvej, Kongshusvej og Petersholmsvej. Området ligger på et lille bakkedrag som en del af det større bakkede morænelandskab, der kendetegner det omkringliggende område.

Området ligger i landzone og anvendes primært til landbrugsformål. I den vestlige del af området ligger en mindre plantage med skovdrift. Lidt nord for området findes et mindre vandhul. I området findes også flere diger.

Der løber et højspændingstracé gennem området, som fremstår dominerende i dele af landskabet. Der er desuden opstillet tre ældre vindmøller i området.

Projektet

Projektet omfatter opstillingen af tre vindmøller med en totalhøjde på op til 100 meter med tilhørende fundamenter, vejanlæg og koblingsstation samt arealer til brug for opstilling og vedligeholdelse af møllerne.

De tre vindmøller opsættes på en lige række med ca. 350 meters indbyrdes afstand. Harmoniforholdet – forholdet mellem navhøjde og rotordiameter – vil være ens for alle møllerne. Møllerne er malet i en lys grå farve og vingerne er anti-refleksbehandlede, så de fremstår med en mat overflade. Hver mølle er markeret med et lavintensivt fast rødt lys på min. 10 candela (svarende til 9W glødepære) af hensyn til flytrafikken.

Der anlægges grusveje fra Petersholmsvej mod møllepladserne samt arbejds- og vendepladser på op til 2000 m² ved hver mølle. Midlertidige vejanlæg kan forekomme i anlægsperioden af hensyn til transporten af møllevingerne, primært som udvidelse af skarpe sving.

Langs adgangsvejen etableres på sydsiden af vejen før markskellet et beplantningsbælte med spredt beplantning kombineret med åbne græsarealer. Dette område tjener som vildtremis og binder de små skovstykker sammen.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er et parcelhus med et samlet grundareal på 12.568 m², heraf 0 m² vej.
Boligen er opført i 1946 (til-/ombygningsår 1995/2001-2010).
Den er opført i mursten og pudset tegltag.

Ejendommen er i to plan.

Ejendommen Petersholmsvej 160, Torrild, Odder er en meget flot og tiltalende ejendom med pudset væg og tegltag.

Der er et grundareal på 12.568 m².

Ejendommens bolig er oprindelig fra 1946, den er til- og ombygget af flere gange i 1995/2001/2010, og den fremstår nu i en virkelig pæn stand.

Boligen er indrettet med:
Baggang.
Grovkøkken med klinkegulv.
Badeværelse.
Flot spisekøkken med klinkegulv med varme.
Flot stue med trægulve og udgang til haven.

Første sal:
Soveværelse med trægulv.
Tre værelser.
Stort badeværelse.

I 2010 blev der opført en dobbelt garage med tilhørende kontor, toilet, thekøkken og opholdsrum samt første sal med stue, to værelser og flot terrasse.

Boligarealet er registreret til i alt 432 m².

Opvarmning sker i form af varmepumpe, der er off. vand, og afløb er mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse.

Beboelsesejendommen fremtræder i flot stand.
Til boligen hører en stor, flot og velanlagt have med træer og god læ. Der er i haven en bygning til haveredskaber m.m.

Taksationsmyndigheden har i den konkrete sag medtaget hele parcelhuset og de nære udendørs opholdsarealer.
Carport med indbygget udhus, garage samt garage/værksted 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.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 400.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 3, der vil blive placeret cirka 585 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen

Fra fotopunktet, der er placeret ved indgangsparti, vil der være fuldt udsyn til alle 3 vindmøller.

Fra boligen vil der være udsyn nordvest mod møllerne fra stue, værelser på 1. sal, trappeopgang/repos og fra altanterrasse på 1. sal. Fra køkkenet i stueetage vil møllerne også delvist kunne ses.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra opholdsarealet ved indgangsparti, hvor der er fuldt udsyn til alle møllerne samt fra port til haven.
Fra parklignende område med græs til boldspil og sø vest for boligen er der fri udsigt til alle møllerne.

Der er i dag udsyn til højspændingstracé og ældre vindmøller i området. Det er dog lagt til grund, at vindmøllerne i dette projekt vil fremstå væsentlig mere dominerende i landskabet end de eksisterende, tekniske installationer.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en vis betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 19,5 dB(A) ved 6 m/s og 21 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 31,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 33,9 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 -5,7 dB(A) ved 6 m/s og -1,9 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 10,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,1 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 vis betydning for værdien af beboelsesejendommen. Det lægges til grund, at navnlig den lavfrekvente støj fra vindmøller vil stige markant, og at der også vil være en betydelig stigning i den øvrige vindmøllerelaterede støj.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 7 timer og 57 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio april til primo juni i tidsrummet ca. kl. 20.00 til ca. kl. 21:00 og fra primo juli til ultimo august i tidsrummet 20:00 til ca. kl. 21:00. Det vil være alle tre vindmøller i projektet, 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 betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 4.000.000 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 ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne 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 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 vi har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor kan der også i den situation 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