Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
25.august.2020

J nr.
2015-16241/2019-37491

LBA/NASJ

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Kongshusvej 442, 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 100.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.800.000 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 Kongshusvej 442, 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 ikke til stede. Ejendommen blev besigtiget fra gårdspladsen.

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

165798943

- Værditabsanmeldelse
- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Oversigtskort over området (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at de tre vindmøller ændrer området væsentlig og har betydning for udsigten fra både køkken og terrasse. Ejer er også bekymret for lavfrekvent støj. Ejer anfører, at lokale mæglere vurderer, at møller af den højde giver værditab.

Ejeren var ikke tilstede på besigtigelsestidspunktet, men har efterfølgende indsendt bemærkninger. Af disse fremgår det, at der ved ophold på terrassen (som ejer angiver at benytte meget) er frit udsyn til alle tre møller.

Ejer anfører videre, at det fremsendte materiale (visualiseringsmaterialet med støj- og skyggekastberegninger) giver stor bekymring på øget støj, størrelse samt andre ændringer.

Opstilleren er ikke kommet med bemærkninger til sagen.

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 stuehus med et samlet grundareal på 7 ha. 6.414 m², heraf 0 m² vej.
Boligen er opført i 2003.

Den er opført i røde mursten med glaseret tegltag og træ / træ-alu vinduer.
Boligarealet er registreret til i alt 206 m², i to plan.

Der er tale om en velbygget rødstensvilla fra 2003 på 206 m². Villaen er beliggende på en god grund med kort afstand til stærk befærdet asfaltvej.

Plantegning er fremskaffet via www.filarkiv.dk – boligen består af:
Entré.
Køkken.
Spisestue med udgang til terrasse.
Stue.
Badeværelse med bruser og kar.
Soveværelse.
Værelse.

Første sal:
Trappeopgang.
Fire værelser.
Badeværelse med bruser.

Der er off. vand, og afløb er mekanisk rensning med privat udledning.

Beboelsesejendommen fremtræder i virkelig pæn stand.
Til boligen hører en velanlagt have.

Boligen er besigtiget fra gårdspladsen.

Taksationsmyndigheden har i den konkrete sag medtaget hele stuehuset og de nære udendørs opholdsarealer.
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.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 3, der vil blive placeret cirka 777 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret syd vest for ejendommen

Fra fotopunktet, der er placeret på terrassen i haven, vil der være udsyn til vindmølle nr. 2 og 3 skærmet lidt af bevoksning.

Taksationsmyndigheden havde ikke adgang til boligen under besigtigelsen, som derfor alene er besigtiget fra gårdspladsen. Ejer har efterfølgende sendt en

beskrivelse til Taksationsmyndigheden, hvoraf det fremgår, at følgende vinduer samt en glasdør er orienteret mod vindmøllerne i projektet:

- Glasdøren mod gårdspladsen er boligens hovedindgang, som fører til en hall, hvorfra der er adgang til køkken, stue, samt værelser på 1. salen.
- 3 vinduer i køkken/alrum (placeret til venstre for hoveddøren).
- 2 vinduer i værelse (placeret til højre for hoveddøren).
- Fra terrassedøren mod vest er der adgang til køkken/alrum

Ved besigtigelse fra gårdspladsen sammenholdt med ejers efterfølgende forklaring samt visualiseringsmateriale fra terrassen vil der fra gårdspladsen være frit udsyn mod syd til alle møllerne.
Fra haven og terrassen vest for boligen er der udsyn til vindmølle nr. 2 og 3

Der er i dag udsyn til højspændingstracé og ældre vindmøller i området.
Der opleves trafikstøj fra Kongshusvej.

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

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 23,6 dB(A) ved 6 m/s og 25,1 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 32,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 35,4 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 -2,2 dB(A) ved 6 m/s og 1,6 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 11,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 14,3 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 er lagt til grund, at navnlig den lavfrekvente støj fra vindmøller vil blive øget markant, og at der også vil være en betydelig stigning i den øvrige, vindmøllerelaterede støj på ejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 2 timer og 44 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioden fra medio november til primo februar i tidsrummet ca. kl. 14:45 til ca. kl. 16:15. Det vil være vindmølle nr. 1 og nr. 2, 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 vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.800.000 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 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.

Vejledning om gebyrtilbagebetaling

Idet du er tilkendt værditab og har indbetalt gebyr i forbindelse med anmeldelsen, kan dette gebyr tilbagebetales. Du bedes udfylde og fremsende tilbagebetalingsblanketten, der ligger på forsiden på www.taksationsmyndigheden.dk og sende den til post@tksm.dk. Alternativt kan samme oplysninger fremsendes i en mail til post@tksm.dk.

Med venlig hilsen

_____

Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden