Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
15. marts 2022

J nr.
2021-4577
LBA/NASJ

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Kaj Munks Vej 17, 6950 Ringkøbing, som følge af opstilling af vindmøller ved Vesterhav Syd II

Taksationsmyndigheden har den 15. marts 2022 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).

Afgørelsen er truffet af formanden Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på beboelsesejendommen.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 26. august 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Kaj Munks Vej 17, 6950 Ringkøbing.

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

Ejeren var til stede sammen med [redacted]

For opstilleren Vattenfall mødte Merete Bertelsen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Materialet fra borgermødet den 13. januar 2021
- Kommuneplantillæg nr. 53 til Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2013-2025 for landanlæggene til Vesterhav Syd Havvindmøllepark inkl. VVM-redegørelse for Vindmøller ved Vesterhav Syd, april 2015
- Miljøkonsekvensrapport – Vesterhav Syd Vindmøllepark (med tilhørende bilag), 1. maj 2020
- Sammenfattende redegørelse for Vesterhav Syd af november 2015
- Forundersøgelsestilladelse for Vesterhav Syd af 22. december 2016
- Etableringstilladelse af 22. december 2016
- Afgørelse i sag om genoptagelse af etableringstilladelse af 22. december 2016 for Vesterhav Syd Havvindmøllepark
- Værditabsanmeldelse

- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Ejendomsvurdering indhentet fra SKAT
- Visualiseringsbilleder
- Støjberegninger
- E-mails af 7. september 2021 fra Vattenfall med supplerende oplysninger til besigtigelsesmaterialet om lys, støj og rette betragtningsafstand
- Anmelders skriftlige partsindlæg udleveret ved besigtigelsen d. 26. august 2021
- Følgeskrivelse fra Vattenfall af 30. november 2021 vedlagt brev fra Trafikstyrelsen af 23. november 2021, som giver tidsbegrænset dispensation til, at luftfartsafmærkningen kan styres med et radarsystem om natten.

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.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at grundværdien og herlighedsværdien ved fjordgrunden forringes ved møllernes opstilling. Ejer gør gældende, at priserne i området er faldet i handelsværdi efter opmærksomhed på vindmølleprojektet og forventer et værditab [redacted]

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at villaen er en ældre kunstnervilla i træ hvor hovedattraktionen er fjorden, himlen og klitbjergene. Fremover vil man kun se de snurrende vindmøller, hvor klitbjergene nu er.
Ejeren er ked af den store ændring for området og forventer, at det vil afspejle sig på bundlinjen i form af faldende grund- og ejendomspriser.

Ejeren har i partsindlæg udleveret ved besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen og området mister herlighedsværdi på grund af visuelle gener fra møllerne og lysgener fra møllernes blinkende lygter. Ejendommen ligger ifølge ejeren på en af Ringkøbings bedste beliggenheder, og ejer forventer mindst en negativ påvirkning af grundpriserne på 12-15%. Ejer har udleveret en oversigt over 9 ejendomshandler i området fra [redacted]. Ejer ser hellere en opgivelse af projektet end en erstatning for værditab.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget
Afgørelsen er 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). Det bemærkes, at VE-loven med virkning fra 1. juni 2020 er blevet ændret, men projektet er ikke omfattet af de nye regler, da der er tale om et havvindmølleprojekt i et område udpeget til kystnær havvindmøllepark, jf. § 5, stk. 6, i lov nr. 738 af 30. maj 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 strækker sig fra Hvide Sande op til Søndervig. Landskabet vest for hovedvejen Holmsland Klitvej mellem Nørre Lyngvig Fyr og Søndervig er primært bebygget med sommerhuse, som er orienteret mod fredede klitarealer og Vesterhavet. Landskabet øst for Holmsland Klitvej er hovedsageligt orienteret mod Ringkøbing Fjord og består af en blanding af helårshuse og sommerhuse.

Omkring både Hvide Sande og Søndervig er der stor aktivitet særlig grundet de mange turister, der er i området, ligesom hovedvejen Holmsland Klitvej er trafikeret. I området løber en højspændingsledning, ligesom Nørre Lyngvig Fyr kan ses fra store dele af området. I Hvide Sande er opført tre 150 meter høje vindmøller på havnen, som kan ses fra dele af området syd for Søndervig, ligesom der ved Ringkøbing Fjord er opsat et større antal vindmøller.

Fra stranden og fra dele af sommerhusområdet er der en uforstyrret udsigt over Vesterhavet. Størstedelen af området er endvidere karakteriseret ved uberørt natur ned mod havet. Dele af området er dog samtidig præget af blandt andet udsyn til eksisterende vindmøller, andre tekniske anlæg samt af trafik.

Projektet

Vindmølleparken Vesterhav Syd, der kommer til at bestå af 20 vindmøller med en effekt på 8,4 MW, etableres ud for Vestkysten i et område, der strækker sig fra det sydlige Klegod nord for Hvide Sande og op til Houvig Strand nord for Søndervig. Vindmøllerne placeres i en række på ca. 9 km fra kysten i en næsten direkte nord-sydgående retning. Vindmøllerne har en totalhøjde på 193 meter og en navhøjde på 109 meter samt en rotordiameter på 167 meter. Farverne på fundament og mølletårn vil være lys gråhvid, og møllerne bemales mellem fundament og mølletårn med et minimum 15 meter bredt gult bånd rundt om møllen (det gule bånd fremgår ikke af visualiseringsmaterialet).

Møllerne afmærkes med lys og markeringer efter retningslinjer fra Søfartsstyrelsen og Trafikstyrelsen. Hver mølle udstyres af hensyn til flysikkerheden med topmarkeringslys i form af to mellemintensive, blinkende lys på toppen af nacellen til advarsel af flytrafik. Lyset er hvidt (20.000 candela) om dagen og rødt (2.000 candela) om natten. Desuden placeres tre permanente lys (32 candela) rundt om møllen midt på

tårnet. Vedrørende det mellemintensive røde lys, har Trafikstyrelsen meddelt tidsbegrænset dispensation til, at luftfartsafmærkningen kan styres med et radarsystem om natten, som er gældende indtil den 30. november 2026. Såfremt der ved dispensationens udløb ønskes en udstedelse af en ny dispensation, skal en ansøgning om dette være Trafikstyrelsen i hænde senest 3 måneder før dispensationens udløb. Dispensationen er kun gældende under forudsætning af overholdelse af følgende vilkår:

1. Hindringsbelysningen kan kun behovsstyres af radarsystemet i mørkeperioden (fra solnedgang til solopgang).
2. Hindringsbelysningen på vindmøllernes nacelle (generatorhus) kan alene slukkes, når radarsystemet positivt kan godtgøre, at der ikke er luftfartøjer inden for en radius af 5.500 m fra vindmølleparken.
3. Radarsystemets sikringsområde skal inkludere alle vindmøller.
4. Hindringsbelysningen på vindmøllernes nacelle bibeholdes uændret med mellemintensive blinkende hvide lys om dagen og mellemintensive blinkende røde lys om natten, samt på deres mølletårn uændret med lavintensive røde faste lys.
5. Al lavintensitets belysning skal være aktiveret hele døgnet og kan ikke tilkobles radarstyringssystemet.
6. Hvis hindringsbelysningen på vindmøllernes mølletårn er placeret lavere end midtpunktet mellem toppunktsmarkeringen og havoverfladen, skal vindmøllerne også være forsynet med lavintensive faste røde lys placeret på mølletårnet i eller over midtpunktet eller på nacellen. Disse lavintensive faste røde lys skal opfylde de samme krav, som gælder for de øvrige hindringslys på mølletårnet, idet der dog ved en placering på nacellen skal være to hindringslys placeret således, at der er uhindret synlighed fra enhver retning 360 grader i vandret plan uanset møllevingernes position.
7. Der opretholdes et overvågningssystem af hindringsbelysningen, jf. kravet herom i Trafikstyrelsens godkendelse af 11. februar 2020. Overvågningssystemet skal omfatte både mellem-intensitetsbelysningen, lavintensitetsbelysningen og radarsystemet.
8. Al hindringsbelysning skal være tændt, hvis der opstår fejl i radarsystemet.
9. Radarstyringen af hindringsbelysningen skal deaktiveres efter krav fra Forsvaret i tilfælde af f.eks. træningsflyvning, flyve-øvelser eller redningsaktioner i området. Proceduren for deaktivering af radarstyringen skal udarbejdes i samarbejde med Flyverkommandoen og skal være tiltrådt af alle parter forud for idriftsættelse af radarstyringen.

Vingernes rotation bliver synkroniseret ved vindhastigheder over 8-10 m/s. For at sikre, at vindmøllen ikke overbelastes, vil møllen stoppe, når vindhastigheden når op til 24-25 m/s. Projektet vil have en samlet kapacitet på op til 180+/- 5 MW.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er en spændende og charmerende ejendom fra 1930 med ombygning/tilbygning i 1984 og senere. Ejendommen er særdeles velbeliggende med fantastisk udsigt over Ringkøbing Fjord, og der er tillige havkig fra ejendommen. Oprindelig var ejendommen en gammel kunstnerbolig. Boligen er træbeklædt og rødmalet. Der er tagpap med græs på taget og på værkstedsdelen er der Zendium-undertag også med græs. Boligarealet udgør 105 + 50 + 56 m^2 fordelt på 3 bygninger. Ejendommen er meget liebhaverbetonet i kraft af, at den oprindelige stil dels er

bevaret i den gamle del, bl.a. med alkover, men tillige er stilen fortsat i tilbygningen med værksted m.m. Ejendommens vedligeholdelsestilstand er generelt god, dog begynder sternbrædder og udvendig beklædning nogle steder at trænge til udskiftning/behandling.

Ejendommen indeholder stue med parketgulv og spisestue med brændeovn, udestue med gulvvarme, todelt køkken, kontor, entre, badeværelse med bruser, soveværelse med brændeovn og med walk-in garderobe og udgang til veranda.

På 1. sal i værkstedsbygningen er der indrettet stue, stue med brændeovn, badeværelse med bruseniche og køkken. Endvidere er der værksted i stueplan og kælder med gildesal m.m.

Ejendommen har træ-termovinduer, plast-termovinduer og velfac træ-alu. Opvarmning sker ved fjernvarme samt brændeovnene. Der er solcelleanlæg på 6 kW. på gammel ordning. Haven er særdeles velanlagt og hyggelig med mange forskellige hyggekroge, overdækkede terrasser, bede m.m.

Endvidere tilhører der en separat bolig med pudset murværk samt dele med træbeklædning, der er såvel udvendig som indvendig isolering i denne bygning. Der er plast-/træ-termovinduer. Indeholder stue, badeværelse med bruser og 1. sal med stue. Boligen har sin egen lille have og terrasse. Det bemærkes, at denne bygning alene er besigtiget udefra og ifølge oplysninger fra ejer, idet den er udlejet.
Ejendommen er tilsluttet byvand og offentlig kloak. Grundarealet er 1402 m^2 heraf vej 148 m^2.

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 ikke medfører et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 9, der vil blive placeret 18,3 km fra beboelsesejendommen. Den fjerneste vindmølle er placeret 19,6 km fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordvest, vest og sydvest for ejendommen.

Fra fotopunkt 1 på mindre terrasse vest for boligen vil der være fuldt udsyn til 18 møller. 2 møller er delvist skærmet af bygninger.

Fra fotopunkt 2 på vestvendt opholdsområde ved annekset vil der være fuldt udsyn til 16 møller. 4 møller er delvist skærmet af bygning og beplantning.

Fra hovedhuset er der fuldt udsyn til 18 møller fra to stuer i grundetagen, udestue og alkoveværelse.

Fra 1. sals lejlighed er der forventeligt fuldt udsyn til 18 møller fra køkken og to stuer lig med udsynet fra fotopunkt 1.

Fra mindre anneks/atelier er udsynet fra stuen forventeligt lig med udsynet fra fotopunkt 1. Annekset er udlejet og besigtiget udefra.

Fra de primære udendørs opholdsarealer, terrasse og opholdsarealer vest for ejendommen, vil der være udsyn til møllerne som fra fotopunkt 1 og 2.

Fra gårdhave med terrassemiljø er der ikke udsyn til møllerne, da ejendommen skærmer udsynet herfra.

Der er i dag udsyn henover fjorden til 3 større og 1 mindre vindmølle i Hvide Sande.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke har betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse lagt særlig vægt på afstanden til vindmøllerne. Udsynet til møllerne og lysmarkeringerne vurderes ikke at fremstå dominerende fra ejendommens primære opholdsarealer og vil ikke i betydeligt omfang påvirke udsigten.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 26,3 dB(A) ved 6 m/s og 29,2 dB(A) ved 8 m/s, og støjen vil ifølge beregningerne fremover være på op til 26,3 dB(A) ved 6 m/s og op til 29,3 dB(A) ved 8 m/s. Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 6,5 dB(A) ved 6 m/s og 11,7 dB(A) ved 8 m/s, og støjen vil fremover være på op til 6,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 12 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Ovenstående støjberegninger kan sammenholdes med de støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019 om støj fra vindmøller.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil have betydning for værdien af beboelsesejendommen.

I henhold til de fremlagte beregninger vil skyggekast fra møllerne ikke nå ind på land. Der er derfor ikke beregnet skyggekast ved ejendommen.

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

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 kan føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl, eller hvis 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, kan beboelsesejendommens ejer eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet, jf. VE-lovens § 10, stk. 3.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt at, anlægge retssag mod opstilleren f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, 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 retssag ved domstolene mod Taksationsmyndigheden. Retssagen mod Taksationsmyndigheden skal anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndigheden 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 retssag udsættes.

Med venlig hilsen

Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden