Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
15. marts 2022

J nr.
2021-4485
RGO/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Klitsvinget 26, 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 Rikke Gottrup og den sagkyndige Heidi Thorsen.

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

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 27. august 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Klitsvinget 26, 6950 Ringkøbing.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen.

Ejeren var til stede sammen med [redacted]

For opstilleren Vattenfall mødte Bettina Skovgaard Jensen.

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 med bilag
- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Ejendomsvurdering indhentet fra SKAT

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- Visualiseringsbilleder
- Støjberegninger
- Partsindlæg fra ejeren af 16. august 2021
- Partshøringssvar fra opstiller af 22. august 2021
- E-mails af 7. september 2021 fra Vattenfall med supplerende oplysninger til besigtigelsesmaterialet om lys, støj og rette betragtningsafstand
- 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 erstatning for værditab navnlig gjort gældende, den ændring der er fortaget, hvor møllerne er flyttet 4-5 km længere væk, betyder, at der vil være færre møller, som er synlig fra ejendommen, men der vil være en generel værdiforringelse af ejendommen som følge af projektet. Ejeren har videre anført, at den eventuelle massive blinkende røde belysning på møllerne om natten indebærer en væsentlig forringelse af ejendommen og hele området, samt at herlighedsværdien af ejendommen og området vil blive forringet, da de 20 møller vil dominere området og spolere solnedgangen. Ejeren har endvidere påpeget, at der ikke er billeder fra baglandet, og at materialet ikke har samme kvalitet som det, der var udarbejdet som grundlag for den tidligere besigtigelse. Ejeren har som vedlagt 6 bilag, hvoraf bilag 1-5 vedrører anmeldelse af værditabserstatning i 2017 og efterfølgende indlæg fra 2018, som blandt andet beskriver prisudviklingen i området, mens bilag 6 er anmeldelse af værditabserstatning fra 2021.

Ejeren har i partsindlæg af 16. august 2021 navnlig gjort gældende, at det fremsendte visualiseringsmateriale er misvisende. Ejeren har videre anført, at kamerahøjden burde være 1.80 og ikke 1.60, samt at der vil være et større udsyn fra stuen end fra fotopunktet, da stuen er hævet med 22 cm over terrassen. Ejeren har endelig anført, at der fra udsigtspunktet vi være udsyn til alle møllerne, samt at udsigten vil blive spoleret.

Opstiller har i partshøringssvar af den 22. august 2021 navnlig gjort gældende, at Taksationsmyndighedens vejledning er fulgt i forbindelse med udarbejdelsen af visualiseringsmaterialet. Det betyder, at kameraet er blevet placeret så tæt på primære opholdsarealer som muligt, f.eks. foran stuevinduer eller på terrasser, samt at fotos er taget i retning mod møllerne. Formålet med billederne har været at kunne visualisere møllernes placering i landskabet set fra de primære opholdsarealer og specielt deres synlighed i forhold til horisontallinje, andre bygninger og lignende. Møllerne indsættes digitalt og påvirkes ikke af billedets fokus eller vejrforhold, så længe klitter og horisontlinjen er synlig. Opstiller har videre anført, at det har været muligt for ejeren at vælge et optionsfoto, hvor kameraplaceringen kunne vælges frit. Der er i denne sag lavet to optionsfotos. Opstiller har endelig vedrørende forsidebilledet anført, at det er samme forsidefoto, som er anvendt ved alle taksationsrapporterne og i miljø/visualiseringsrapporten, der er udarbejdet forud borgermødet. Forsidebilledet er skåret til for at passe A4-formatet, hvilket tilfældig er ved 18 møller.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at møller vil kunne ses ved tilkørslen fra adgangsvejen samt fra indkørslen. Ejeren har endvidere oplyst, at beplantningen skal fjernes, samt at det er et uberørt område, hvor solnedgangen nydes fra egen klit.

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 registreret som et sommerhus med et samlet grundareal på 3.372 m^2. Boligen er opført 1974 i træ med tagpaptag og plastikvinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 80 m^2. Ejendommen fremtræder i pæn stand med gode terrasser.

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 vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 11, der vil blive placeret 10 km fra beboelsesejendommen. Den fjerneste vindmølle er placeret 12 km fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra visualiseringsmaterialet og besigtigelsen, at der fra boligen og de nære udendørs opholdsarealer ikke vil være udsyn til møllerne, idet udsynet vil være skærmet af beplantning. Det kan dog ikke afvises, at der fra fotopunkt 1, der er placeret på den vestvendte terrasse foran stuen, samt fra stuen og soveværelset henover beplantning vil kunne ses enkelte vingespidser. Fra fotopunkt 2, der er placeret på den sydvest vendte terrasse, vil der ikke være udsyn til møllerne. Der vil være udsyn til møllerne ved tilkørslen til ejendommen.

Fra fotopunkt 3, der er placeret oppe på klitten, vil der formentlig være udsyn til dele af alle møller. I den forbindelse bemærkes, at klitten, som Taksationsmyndigheden var oppe på, ikke i VE-lovens forstand kan henregnes til de udendørs opholdsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Det bemærkes videre, at klitten ikke ses at være omfattet af ejerens matrikel.
Der er i dag udsyn til elmaster, vindmøllerne ved Hvide Sande og toppen af Lyngvig fyr fra den syd- og sydvest vendte terrasse. Der er endvidere udsyn til elmaster mod nord, syd og øst samt vindmøllerne ved Hvide Sande og Lyngvig fyr fra den østvendte terrasse og ved tilkørslen til ejendommen.

Det er herefter Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmøllerne ikke vil medføre en visuel påvirkning af betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden skal i forhold til visualiseringsmaterialet bemærke, at Taksationsmyndigheden på baggrund af svaret fra opstiller vedrørende visualiseringsmaterialet, som er beskrevet ovenfor, ikke har fundet anledning til at betvivle de visualiseringer og beregninger, som opstiller har udarbejdet for den pågældende ejendom. Såfremt visualiseringsmaterielt efterfølgende viser sig ikke at have været retvisende, er der mulighed for at søge om genoptagelse af sagen, jf. herom nedenfor.

Taksationsmyndigheden skal – med hensyn til det af ejeren anførte – endvidere bemærke, at Taksationsmyndigheden ikke finder grundlag for at antage, at vindmøllerne vil medføre en generel forringelse af værdien af sommerhusene i det område, hvor ejendommen er beliggende, som kan kræves erstattet efter VE-loven. Det bemærkes, at spørgsmålet om en generel påvirkning af boligværdierne har været genstand for fælles drøftelser blandt de tre juridiske formænd og de tre sagkyndige ejendomsmæglere, som deltog i besigtigelsen af ejendomme i forbindelse med Vesterhav Syd.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 16,4 dB(A) ved 6 m/s og 19,4 dB(A) ved 8 m/s, og støjen vil ifølge beregningerne fremover være på op til 19,3 dB(A) ved 6 m/s og op til 23,4 dB(A) ved 8 m/s. Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 3,8 dB(A) ved 6 m/s og 8 dB(A) ved 8 m/s, og støjen vil fremover være på op til 7,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 12,4 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.

Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen, at der var trafikstøj fra landevejen.

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 samlet set ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

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.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Med venlig hilsen

Rikke Gottrup
Formand for Taksationsmyndigheden