Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
15. marts 2022

J nr.
2021-4477

OTE/ANLT

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Lyngvejen 100, 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 Ole Terkelsen og den sagkyndige Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på beboelsesejendommen på 175.000 kr., som kan kræves erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 3.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 28. august 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Lyngvejen 100, 6950 Ringkøbing.

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

Ejerne [redacted] og [redacted] var til stede.

For opstilleren Vattenfall mødte Arne Rahbek.

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
- Visualiseringsbilleder
- Støjberegninger
- E-mails af 7. september 2021 fra Vattenfall med supplerende oplysninger til besigtigelsesmaterialet om lys, støj og rette betragtningsafstand samt e-mails af 5. september 2021, 7. september 2021 og 21. oktober 2021 med supplerende oplysninger og korrigeret visualiseringsmateriale vedrørende Lyngvejen 100
- 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
- Partsindlæg af 3. oktober og 22. december 2021 fra ejerne

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.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditabserstatning gjort gældende, at der er tale om en arkitekttegnet liebhaver fritidsejendom i første klitrække. Sommerhuset er opført i 1973, ombygget i 1989 samt om- / tilbygget ved totalrenovering påbegyndt i 2001 på baggrund af arkitekttegninger. Der er – bortset fra toilettet – uhindret udsigt over klitlandskabet mod vest og nordvest fra alle rum helt til klitfoden ved havet. Der er på grund af grundens størrelse mulighed for at bebygge op til 240 m^2 beboelse samt en 30 m^2 garage. På grundens nordøstlige del er der helt fri og uhindret udsigt over såvel Vesterhavet som Ringkøbing Fjord. Grunden er kuperet med klitter dækket af lyng samt marehalm og øvrig lav vegetation. Fra grunden er afstanden til kystens klitfod ca. 250 meter og fra ejendommen ca. 330 meter.

Ejendommens salgsværdi i dag (uden møller) vil være [redacted] baseret på en uvildig handelsværdivurdering [redacted] af beliggenheden, grunden, huset og det område, ejendommen er beliggende i. Lokalplanen for området skulle være garant for, at en sikring af de bygnings- og naturmæssige værdier for området fastholdes.

Ved etablering af Vesterhav Syd havvindmøllepark vil ejendommens handelspris blive væsentligt forringet. Dette værditab begrundes af ejerne ud fra fire overordnede forhold, som er nærmere uddybet i bilag 1:

1. Generel negativ påvirkning af områdets herlighedsværdi
2. Visuel negativ påvirkning
3. Støjmæssig negativ påvirkning
4. Øvrige forhold med negativ påvirkning, herunder at turismen vil blive alvorligt berørt af, at vindmøllerne kommer, hvilket vil medvirke til en nedgang lejeindtægter, som indgår i prissætningen på en fritidshusejendom.

Ejerne er på baggrund af de i partsindlægget anførte grunde kommet frem til, at de vil rejse krav om et værditab på [redacted] svarende til ca. 29 % af nuværende handelsværdi (uden havmøllepark) for ejendommen.

Værdiforringelse er fordelt således:
10 % for Generel negativ påvirkning af områdets herlighedsværdi
50 % for Visuel negativ påvirkning
30 % for Støjmæssig negativ påvirkning
10 % for Øvrige forhold med negativ påvirkning

Ejerne har under besigtigelsen fremført mundtligt partsindlæg med deres bemærkninger til sagen, som de også ville indsende skriftligt efterfølgende, jf. hertil nedenfor. Ejerne anmodede under besigtigelsen tillige opstilleren om forskellige oplysninger. Ejerne gjorde bl.a. gjorde gældende, at prikken på oversigtskortet i visualiseringsmaterialet var placeret forkert, hvilket sår tvivl om, hvorvidt der er benyttet de rigtige koordinater i forbindelse med visualiseringer, beregning af afstand og støj, og ejerne anmodede om at få udleveret højdekoterne i forhold til fotopunkterne på deres ejendom.

Ejerne har ved skrivelse af 3. oktober 2021 oplyst, at de som opfølgning på Taksationsmyndighedens besigtigelse samt partshøringsskrivelser af 13. og 20. september 2021 har følgende kommentarer og bemærkninger til det af opstiller udarbejdede materiale samt partsindlæg til brug for myndighedens vurdering af ejendommens værditab:

"Fejl og mangler i det af Vattenfall udarbejdede materiale:

- *Markering af ejendommens beliggenhed på oversigtskortet side 3 er fejlagtigt placeret ca. 400-500 meter mod nordøst i forhold til faktiske forhold. Af overskriften på samme side fremgår det at der er tale om "Worst Case", hvilket så naturligvis ikke kan være tilfældet. Af det fremsendte partsindlæg af 20. september 2021, hvor vor ejendoms eksakte placering er forsøgt rettet, må vi endnu engang konstatere at ejendommen stadig er fejlplaceret. Den i oversigtskortet angivne placering ligger nu 200-300 meter østsydøst i forhold til den eksakte placering af vores ejendom. Af partsindlæg 20. september 2021 fremgår det at fejlen alene berørte fire ejendomme. Dette kan vi klart afvise, da vi har kendskab til over 10 ejendomme alene i vores nære lokalområde. Der synes være tale om en generel fejl i det producerede materiale.*

- *Betragtningsafstand på side 2 under "Metode & Data" for visualiseringerne er opgivet til være 50 cm på A3 papir, men på de enkelte visualiseringer er betragtningsafstande opgivet til 62 cm. Opstiller kunne på dagen ikke redegøre for den korrekte afstand. Dette er af opstillers partsindlæg (20. september 2021) berigtiget til at skulle være 62 cm. Dette ses dog ikke rettet i det "nye" visualiseringsmateriale fremsendt som vedhæftet fil ved partsindlæg.*

- *Angivelse af lysafmærkning for søfart øst for møllerne er angivet til at ikke skulle lyse i mindre afstand end 5,8 sømil, dette ses at være ukorrekt der er tale om at de ikke skulle lyse ud over 5,8 sømil grænsen. Det konstateres af opstillers partsindlæg af 13. september 2021, at lysmarkeringen mod kysten i nord & syd enden vil være ud over 5,8 sømil grænsen. Altså endnu en tydelig indikation af at det fremsendte visualiseringsmateriale ikke kan være "Worst Case".*

- *Afstanden til møllerne fra ejendommen er ikke angivet i henhold til det af Taksationsmyndigheden udarbejdede dokument "Taksationsmyndighedens retningslinjer for udarbejdelse af besigtigelsesmateriale ved opstilling af vindmøller", da der alene er opgivet afstanden fra fotostandpunkt til nærmeste samt fjerneste mølle og ikke som det fremgår af retningslinjerne tillige som minimum skal angives afstanden til de tre nærmeste møller i forhold til ejendommen. Dette forhold er stadig ikke rettet i det "nye" visualiseringsmateriale af 20. september 2021. Vi vil endnu engang bede om at disse informationer indgår i materialet.*

- *Der savnes oplysninger omkring højdekoten (z-værdi) for fotostandpunkterne (punkternes højde over havoverfladen). Det bemærkes endvidere at den benyttede værdi på 1,6m højde på kameraet over terræn er absolut minimum ud fra Taksationsmyndighedens retningslinjer. Vores øjne sidder 1,8m/1,7m over terræn. Vi har ved opstillers partsindlæg modtaget 20. september 2021 fået oplyst højdekoterne til at være henholdsvis 7,3 meter over havet ved standpunkt 1 og 8,3 meter over havet ved standpunkt 2. I henhold til "Danmarks Højdemodel" fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivitet, fremgår det at overfladehøjden ved ejendommen mod vest er 5,5 meter over havet. Vores terrasse er 80 cm over terræn. Dette tillagt kamarastandpunktet på 1,6 meter over terrassen skulle vi ende i 7,9 meter over terræn. Ved simpel matematik betyder det at vil skulle kunne se 18 meter mere af møllerne på 9 km's afstand.*

- *Der savnes oplysninger omkring de data der er indgået i udregningen af støjberegningerne, her tænkes specifikt på kildestøjtal, rug hed (terræn type) og øvrige relevante input data benyttet i Wind PRO systemet. På baggrund af nu to modtagne visualiseringsmaterialer som faktuelt er fejlbehæftede, vil vi derfor anmode og dermed pålægge opstiller at oplyse alle input data som er benyttet i Wind PRO, således at vi har mulighed for at få visualiseringer og støjberegninger verificeret af uvildig part.*

- *Det fremgår ikke i hvilke specifikke punkter støjberegningerne er lavet, da det alene fremgår at der skulle være tale om støj ved ejendommen. Der savnes redegørelse for udregning i det/de mest støjplagede punkter på grunden således at de gældende støjgrænser overholdes overalt på grunden i henhold til "Vejledning 9214 af 16/5-2012" til "Bekendtgørelse 135 af 07/2-2019", hvoraf følgende fremgår: "For den almindelige støj gælder det, at der i bekendtgørelsen skelnes mellem støjgrænser, der skal overholdes ved beboelse i det åbne land og støjgrænser i områder til støjfølsom arealanvendelse. Beboelse i det åbne land er ofte kendetegnet ved, at ejendommen omfatter en relativt stor matrikel, for eksempel agerjord. Da formålet med støjgrænserne er at begrænse støjgener ved boligen, er det fastlagt, at de udendørs støjgrænser ikke skal overholdes overalt på den pågældende ejendom, men derimod ved selve boligen og på udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til denne. Det er endvidere fastlagt, at der er tale om udendørs opholdsarealer højst 15 m fra beboelsen. I områder, der anvendes til eller i en lokalplan eller byplanvedtægt er udlagt til støjfølsom arealanvendelse, kan bygninger til boligformål, institutioner, sommerhuse mm. placeres overalt i området, og derfor skal de udendørs støjgrænser overholdes overalt i området og ikke kun på områder, der aktuelt benyttes som opholdsarealer. Tilsvarende gælder det for områder, der er udlagt i lokalplan eller byplanvedtægt*

til rekreativ støjfølsom arealanvendelse, at hele området er støjfølsomt. Dog betragtes vejarealer, parkeringspladser, regnvandsbassiner og tilsvarend arealanvendelse samt delområder i en lokalplan, der specifikt er udlagt til ikke støjfølsom arealanvendelse, ikke som støjfølsomme. Tilsvarende gælder det for ved beregning af lavfrekvent støj, at beregningen gennemføres for punkter, der ligger højest 15 m fra beboelse i det åbne land, og i de mest støjbelastede punkter i områder til støjfølsom arealanvendelse. Vi beder opstiller på baggrund af ovenstående at redegøre for hvordan den beregnede støj ser ud i det mest støjplagede punkt på vor grund.

- *Der savnes visualiseringer der viser tilkørsel til området. Her tænkes specifikt hvordan kyststrækningen opleves ved tilkørsel dels fra landevejen mellem Ringkøbing og Søndervig hvor alle møller vil være synlige, samt dels ved kørsel af Holmsland Klitvej mellem Søndervig og Klegod. Samme gør sig gældende ved tilkørslen til selve ejendommen fra Vestkyststien og det sidste stykke ned til ejendomme mod vest. Der henvises eksempelvis til at der ved solcelleanlæg "Holmen II" i Ringkøbing Skjern kommune er truffet afgørelse af myndigheden for en ejendom (J.nr. 2020-3723), hvor det primært var tilkørselsforhold der blev lagt til grund for værditabet. Vi beder derfor opstiller om at fremlægge visualiseringer der viser ovennævnte forhold for vores ejendom, således at myndigheden kan træffe deres afgørelse på fuldstændigt oplyst materiale.*

- *Da der på dagen for myndighedens besøg blev udført sammenligning af de eksisterende møller ved Hvide Sande Nordstrand og den kommende mølle-park Vesterhav Syd var det tydeligt for alle parter at møllerne i visualiseringsmaterialet tog sig mindre ud end Hvide Sande møllerne. Dette til trods for at begge står i en afstand på ca. 10 km fra klittop mod nordøst på vores grund. Møllerne ved Hvide Sande er dog kun 140 meter høje mod 193 meter for de kommende møller ved Vesterhav Syd. At opstiller forklarede at det var på grund af at der stod tre møller ved Hvide Sande kunne klart afvises. Siden myndighedens besøg har vi haft lejlighed til at se materiale udarbejdet af vores nabo mod nord (Lyngdraget 48), hvor der er lavet visualisering af højden på de eksisterende møller ved Hvide Sande, lagt ind på visualiseringsmaterialet for Vesterhav Syd mølleparken. Det er ganske tydeligt at højden på VHS møllerne er langt lavere end Hvide Sande Møllerne. Der ses hermed at være dokumenteret at visualiseringsmaterialet ikke er retvisende.*

- *Vingespidserne i visualiseringsmaterialet er ikke placeret med øverste vingespids i opretstående position i henhold til "Taksationsmyndighedens retningslinjer…", hvilket for vores ejendom betyder at mølle 1 og 7 ikke skulle være synlige, disse vil dog være synlige fra fotostandpunkt 1 hvis retningslinjerne var fulgt. Dette forhold ses stadig ikke være tilrettet på det "nye" materiale vi har modtaget 20. september 2021.*

- *Der savnes information omkring hvilke kontrolpunkter der er benyttet til brug for visualiseringerne i henhold til "Taksationsmyndighedens retningslinjer…"*

- *Med hensyn til oplysning omkring lysafmærkning fremgår det ikke af materialet at topmarkeringerne på hver af møllerne består af to lysenheder pr. mølle, der hver i sær er opdelt i syv enheder. Den oplevede lysstyrke vil således som minimum udgøre to gange de oplyste lysstyrke. Der henvises til vort partsindlæg af 16. december 2018 (Bilag 1) udarbejdet i forbindelse*

med tidligere værditabs sag for den af opstiller ønskede opstilling på daværende tidspunkt.

- *Konklusionen for det udarbejdede visualiserings materiale: På baggrund af de mange konstaterede fejl og mangler i materialet, mener vi ikke at det udarbejde materiale på nogen måde er i stand til at give et retvisende billede af påvirkningerne fra projektet for vores ejendom og dermed ikke er i stand til at udgøre et troværdigt grundlag for beregning af værditabet. Vi anmoder derfor myndigheden om at se bort fra materialet indtil opstiller ses være i stand til at fremlægge korrekt, troværdigt og retvisende materiale af "Worst Case" senariet. I særdeleshed er det de mange direkte fejl i materialet der skaber usikkerhed omkring om visualiseringer og støjberegninger er sket på det rigtige grundlag. Det visuelle ses nu med naboens udarbejdede materiale faktisk nu også at være fejlagtigt! Opstiller har haft mulighed for at rette op på de fejl der blev konstateret ved myndighedens besøg, men har tilsyneladende ikke set sig i stand til at rette disse. Da materialet ej heller er i stand til at gengive den påvirkning lysmarkeringernes blitz belysning dag og nat samt snurrende møllevinger har på det menneskelige øje og dermed i hvor høj grad blikket vil blive draget mod møllerne, er det vores klare holdning at påvirkningerne fra projektet ikke fremtræder retvisende. Som oplyst ved mødet er følgende værdistigninger konstateret i perioden umiddelbart før Vesterhav Syd området blev udlagt til "kystnært havmølleområde" 4. kvartal 2011 (FT beslutning skete i 1. kvartal 2012) og frem til seneste sammenlignelige 4. kvartals periode i 2020: Udvikling i gennemsnits pris pr. m2 i perioden q4-2011 til q4-2020 for solgte sommerhuse:*

  - *Hele landet +22%*
  - *Postnummer Ringkøbing +15%*
  - *Postnummer Blokhus +38%*
  - *Postnummer Henne +66%*
  - *Postnummer Hornbæk +79%*
  - *Postnummer Liseleje +203%*

  (Kilde: Finans Danmark) (https://finansdanmark.dk/tal-og-analyser/boligstatistik/boligmarkedsstatistikken/)

  Med andre ord så er der evidens for at der allerede er sket et værditab på ejendommene i postnummer Ringkøbing (6950) både i forhold til hele Danmark og i særdeleshed ved en direkte sammenligning med tilsvarende sommerhusområder. Der er tale om at hele områdets samlede oplevede herlighedsværdi er steget markant mindre i forhold til tilsvarende områder uden kystnære vindmøller. Vores ejendom vil ud over dette tillige være påvirket af de visuelle og støjmæssige gener. Netop det visuelle har både VVM rapporten og Energistyrelsen samt senest Energiklagenævnet slået fast; "...at projektet må forventes at medføre en væsentlig visuel påvirkning." "

Ejerne har ved partsindlæg af 22. december 2021 navnlig gjort gældende, at den givne dispensation til radarstyring af hindringslys for flytrafikken er en forsøgsvirksomhed i begrænset tidsrum. Den givne dispensation gælder frem til den 30. november 2026, hvilket vil sige i tre år af vindmølleparkens levetid. Ligeledes vil dispensationen alene gælde en del af markeringslysene om natten og ved overgangen til nat.

Der er på ingen måde tale om, at alt lys slukkes. De store gener i dagtimerne, hvor de meget kraftige lysglimt i høj grad fanger øjet, vil stadig være til stede.

Ejerne forventer, at den opnåede tidsbegrænsede tilladelse til forsøg med radarstyret markeringslys på ingen måde vil kunne påvirke Taksationsmyndighedens vurdering af det samlede værditab for deres ejendom i hele vindmølleparkens levetid. Ejerne mener, at der rent juridisk ikke vil kunne tillægges et mindre værditab på baggrund af en eventuel mulighed for at ansøge om fortsat dispensation omkring markeringslysene.

Opstilleren har under besigtigelsen ikke haft bemærkninger til sagen. Opstilleren har den 5. september 2021 oplyst koterne for ejendommen. Opstilleren har den 7. september 2021 fremsendt opdateret visualiseringsmateriale og oplyst, at prikken på oversigtskort i visualiseringsmaterialet er opdateret i den nye rapport. Prikken var forrykket en smule. Det ændrer dog ifølge opstilleren ikke ved, at alle data i forbindelse med visualiseringer, beregning af afstand og støj forsat er korrekte. Opstilleren har den 21. oktober 2021 fremsendt oplysninger om paspunkterne / kontrolpunkterne for ejendommen og om afstanden til alle møllerne fra de to fotopunkter på ejendommen.

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 meter 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, flyveøvelser 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 et sommerhus opført i 1973. Der er ifølge BBR-meddelelsen foretaget til- / ombygning i 1989 og ifølge det af ejerne oplyste siden sket til- / ombygning ved en totalrenovering påbegyndt i 2001. Sommerhuset er opført i træ. Det har tagpap med stor hældning og træ-alu vinduer. Boligarealet er registreret til i alt 84 m² i ét plan.

Boligen består af et overdækket vindfang, en entré, en stor køkken-stue i ét med udsigt over klitterne og god spiseplads samt nyere gulve, et badeværelse med bruser, to store soverum og en hems.

Opvarmning sker ved elvarme. Der er alment vandforsyningsanlæg, og afløb er anført som anden type.

Sommerhuset fremtræder i virkelig pæn og moderniseret stand. Til boligen hører en overdækket terrasse på 9 m² samt endnu en terrasse mod vest

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 bemærkes i den forbindelse særligt, at garagen på 30 m² og et disponibelt rum ikke er medtaget i vurderingen.

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 175.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 7, der vil blive placeret 9,7 km fra beboelsesejendommen. Den fjerneste vindmølle vil blive placeret 12,6 km fra beboelsesejendommen.

Fra fotopunkt 1, som er placeret ved den vestvendte terrasse, vil der henover klitterne være udsyn til ca. 7 vindmøller, hvoraf nacellen vil være synlig på 4-5 af møllerne, mens vingespidserne vil være synlige på de øvrige møller. Fra boligen vil der være et tilsvarende udsyn til møllerne fra køkken-stue, soveværelse og gæsteværelse. Der vil tillige være udsyn fra hemsen. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der, når man ser mod vest, også være udsyn til møllerne svarende til udsynet fra fotopunkt 1.

Det bemærkes, at der fra fotopunkt 2 på klitten ved siden af huset vil være et friere udsyn til vindmøllerne, og ejerne fremviste i forbindelse med besigtigelsen udsigtspunkter fra på grunden, hvorfra der vil være et endnu friere udsyn til møllerne. Taksationsmyndigheden har imidlertid vurderet, at disse ikke i VE-lovens forstand kan henregnes til de udendørs opholdsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Ejendommen er beliggende i første klitrække med udsyn til klitterne mod vest.

Der er ikke udsyn til andre tekniske anlæg fra beboelsesejendommen eller de nære udendørs opholdsarealer.

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

Taksationsmyndigheden skal – med hensyn til det af ejerne anførte – i øvrigt 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.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af den visuelle påvirkning lagt til grund, at der etableres radarstyring af luftfartsafmærkningen i overensstemmelse med Trafikstyrelsens tidsbegrænsede dispensation.

Ejerne har bestridt, at det af opstilleren fremlagte materiale giver et retvisende billede af påvirkningen fra vindmølleprojektet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at

det foreliggende materiale og besigtigelsen giver det fornødne grundlag for at vurdere værditabet. Om mulighederne for genoptagelse henvises til afsnittet herom nedenfor.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 16,2 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 19,5 dB(A) ved 6 m/s og op til 23,7 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 8,2 dB(A) ved 8 m/s, og støjen vil fremover være på op til 7,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 12,7 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 samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 3.000.000 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.

Det bemærkes, at Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommen som nævnt alene omfatter bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har anmelder 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 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. Tilsvarende kan opstilleren anlægge retssag mod anmelder af krav om erstatning for værditab. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge retssag, 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

Der er indbetalt gebyr i forbindelse med anmeldelsen. Idet der er tilkendt værditab, vil dette gebyr automatisk blive tilbagebetalt til NemKonto tilhørende [redacted], som er anført som kontaktperson i forbindelse med behandling af værditabssagen.

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

Med venlig hilsen

Ole Terkelsen
Formand for Taksationsmyndigheden