Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
15. marts 2022

J nr.
2021-4487

OTE/ANLT

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Lyngvejen 104, 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 300.000 kr., som kan kræves erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 3.300.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 29. august 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Lyngvejen 104, 6950 Ringkøbing.

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

Ejerne var ikke til stede, men ejendommen blev med deres indforståelse besigtiget sammen med [redacted]. Ejerne fremkom telefonisk med synspunkter i forlængelse af besigtigelsen.

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, 6. oktober 2021 og 21. oktober 2021 med supplerende oplysninger og korrigeret visualiseringsmateriale vedrørende Lyngvejen 104
- 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 fra ejerne af 19. september 2021 og 3. oktober 2021

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. Parterne fik mulighed for at fremføre deres synspunkter (ejerne telefonisk).

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditabserstatning navnlig gjort gældende, at der er tale om en 124 m^2 arkitekttegnet fritidsejendom i første klitrække. Huset er bygget og placeret på en sådan måde, at der er direkte udsigt til klitterne og havet fra både stuer, køkken/alrum og terrasser rundt om huset og fra udsigtsterrassen på klitten bag huset. Da ejerne købte huset i 2003, var denne unikke beliggenhed afgørende. Fra grunden er afstanden til klitfoden 254 m og fra ejendommen 310 m.

Ejendommen vurderes i dag til at have en salgsværdi (uden møller) på [redacted] kr. baseret på en uvildig lokal ejendomsmæglers vurdering af beliggenheden, grunden, huset og det område, ejendommen er beliggende i. Lokalplanen for området skulle være garant for, at sikring af de bygningsmæssige- 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 rejse krav om værditab på [redacted] baseret på den forventede nuværende handelsværdi på [redacted]

[redacted] tilkendegav under besigtigelsen bl.a., at ejerne ønsker kotetallet i forhold til fotopunkterne på deres ejendom. Han fremhævede endvidere, at udsynet fra grunden til møllerne vil variere meget afhængig af, hvor man står.

Ejerne har pr. telefon under besigtigelsen navnlig gjort gældende, at visualiseringsmaterialet indeholder flere fejl, herunder:

- Prikken på oversigtskortet er placeret forkert i forhold til, hvor huset faktisk ligger. Det sår tvivl om, hvorvidt materialet i øvrigt er rigtigt.
- Afstanden til mølle 8 (nærmeste mølle) varierer med mere end 100 meter i materialet. Det stemmer ikke med de faktiske forhold.
- Det er svært at forstå, hvad der menes med beskrivelsen på side 2 vedrørende afmærkning af lys. Der er en fejlformulering.
- Materialet er ikke udarbejdet i overensstemmelse med Taksationsmyndighedens retningslinjer, hvorefter afstanden til nærmeste tre møller burde fremgå.

Ejerne har endvidere gjort gældende, at skyggerne fra vindmøllerne vil påvirke ejernes synsindtryk, da øjnene søger noget, der skiller sig ud i landskabet. De hvide lys vil endvidere fange øjet. Det vil påvirke herlighedsværdien for området negativt.

Visualiseringerne har varieret meget gennem tiden, og det er vanskeligt at vide, hvad der er det rigtige. Møllerne har påvirket priserne i området, siden det blev vedtaget, at møllerne kommer.

Ejerne har ved partsindlæg modtaget af Taksationsmyndigheden den 19. september 2021 (dateret 13. september 2021) navnlig gjort gældende, at besigtigelsesmaterialet indeholder en række fejl og mangler, som samlet set gør det utroværdigt, herunder:

1) I det fremsendte materiale angives sommerhuset at være placeret betydeligt længere nord på, end tilfældet er.
2) Afstanden fra de to fotopunkter på matriklen og til mølle nr. 8 i projektet angives til at være henholdsvis 9,6 og 9,7 km. Denne forskel på 100 meter kan på ingen måde passe.
3) I materialet på side 2 er der følgende formulering i afsnittet ”afmærkning” sidste afsnit: Lys rettet mod vest skal lyse med minimum 5 sømils lysintensitet, men afskærmes mod øst (ind mod kysten), så de ikke lyser mod kysten i mindre afstand end 5,8 nm. Denne formulering er direkte forkert og giver ingen mening.
4) Ejerne har ikke tillid til, at Vattenfalls supplerende oplysninger omkring støj og lys er objektive og fagligt korrekt - ikke mindst når de under ”Støj pkt 2” skriver ”Den samlede eksisterende støj er meget beskeden” og senere i samme afsnit ”Den bliver utrolig lav”. Efter ejernes opfattelse er det subjektive beskrivelser, der alene må tjene til at overbevise Taksationskommissionen om, at ejere er ”pivede”, når de bekymrer sig om støjgenerne. I samme afsnit må der igen være en fejl – en såkaldt dobbelt negation i konklusionen svarende til pkt. 3 i vores bemærkninger: at ”… ny bekendtgørelse, der reducerer støjdæmpning for indendørsstøj…” – kan man reducere støjdæmpning? – det må i så fald betyde at støj må øges. Det er ejernes konklusion, at materialet fra Vattenfall på ingen måder må antages at være ”Worst case”.
5) Adgangsvejene bliver medregnet i andre sager, når det angår påvirkning af herlighedsværdierne. Ejerne anfører, at også tilkørslen til deres ejendom går

via en vej, hvor man har fuld udsigt til havet – og dermed til alle møller i et omfang, der som minimum som svarer til fotopunkt 2.

6) Vingespidserne i visualiseringsmaterialet er ikke placeret med øverste vingespids i opretstående position i henhold til Taksationsmyndighedens retningslinjer, hvilket betyder, at møllerne 10, 11, 16 og 19 ikke eller kun delvist er synlige i materialet, hvilket de i praksis vil være også fra fotostandpunkt 1. Tilsvarende med fotostandpunkt 2, hvor kameraet er placeret således, at ved blot at rykke det 0,5 m frem på terrassen, ville også møllerne 17, 18 og måske 19 være synlige.
7) Der savnes oplysninger omkring højdekoten (z-værdi) for fotostandpunkterne (punkternes højde over havoverfladen). Det bemærkes at den benyttede værdi på 1,6 m højde for kameraet over terræn er absolut minimum ud fra Taksationsmyndighedernes retningslinjer. Ejerne er begge højere end de 1,6 m, hvorfor de i almindelig oprejst position vil kunne se mere end det i materialet angivne af møllerne.

Herlighedsværdien af ejendommen er af stor betydning både for ejerne og for deres lejere / sommergæster. Denne herlighedsværdi er det selvsagt svært at opgøre – især på forhånd. Dog er der visse indikationer på, at værdistigningerne på Holmsland Klit er væsentlig mindre end i øvrige tilsvarende sommerhusområder ved Vestkysten. Denne reducerede stigningstakt er åbenlys ved en sammenligning af sommerhuspriser i Danmark siden 2012, hvor Havvindmøllepark Vestehav Syd blev besluttet, og hvor hele sagen kom til offentlighedens kendskab. Så en vurdering af værditabet på ejendommen må ikke alene bero på en aktuel pris – men på den prisstigning, der måtte være sket, såfremt vindmøllesagen ikke havde eksisteret. Endelig er den visuelle påvirkning, som henholdsvis vingernes rotation, de blinkede lys samt natbelysningen har på det menneskelige øje, ikke i materialet gengivet på en måde, at ejerne har mulighed for en vurdering af de kommende vilkår ved ophold på deres ejendom.

Ejerne har ved partsindlæg af 3. oktober 2021 navnlig gjort gældende, at de undrer sig over, at ikke alle punkter i deres sidste partsindlæg er blevet yderligere belyst, herunder at det nye visualiseringsmateriale fortsat ikke er korrigeret i forhold til punkt 6 om vingernes placering.

Ejerne har anmodet om yderligere oplysninger fra opstiller vedrørende beregningerne af koterne.

Placeringen af huset er forbedret i det nye visualiseringsmateriale, men fortsat ikke præcist. Den meget store "klat" forhindrer ejerne i at placere huset præcist – og det er vanskeligt at forstå og tro på, at beregninger er troværdige, når man så nemt kan flytte på et kort og hævde, at det ikke har betydning for visualiseringer, beregninger og afstand.

Ejerne anerkender hvad angår afstanden til nærmeste mølle fra de to fotopunkter, at der med angivelsen af yderligere decimaler er en mere troværdig afstand mellem de to fotopunkter.

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 endvidere oplyst, at grunden til, at afstanden til nærmeste mølle varierer med over 100 meter mellem de to fotopunkter, er, at decimalerne ikke er medtaget. Afstandene fra fotopunkterne til nærmeste mølle er henholdsvis 9,711 km og 9,694 km. Dermed er forskellen mellem fotopunkter 17 meter og ikke 100 meter. Opstilleren er den 6. oktober 2021 fremkommet med følgende præcisering til afsnittet "afmærkning", som fremgår på side 2 i visualiseringsmaterialet: "Lys rettet mod vest skal lyse med minimum 5 sømils lysintensitet, men afskærmes mod øst (ind mod kysten), så de ikke lyser mod kysten i mere end 5,8 nm". Opstilleren har den 21. oktober 2021 fremsendt et kort med frie højdedata samt et kort fra WindPro, som viser kamerapunkterne. Der er vedlagt beskrivelse og dokumentation i forhold til opmålingen 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 vindmøl-

lerne 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, som er opført i 1975. Der er foretaget til-/ombygning i 2016. Sommerhuset er opført i røde mursten og har stråtag og PVC-vinduer. Boligarealet er registreret til i alt 115 m² i ét plan.

Boligen består af en entré, et stort køkken-alrum og en stue med udsigt mod sydvest mod klitter. Der er brændeovn og udnyttelse til kip. Derudover er der en fjernsynsafdeling. Der er tre soverum. Der er et badeværelse med bruser og et badeværelse med badekar og bruser. Der er gulvvarme i hele huset.

Opvarmning sker i form af elvarme, luft til vand og brændeovn. Der er alment vandforsyningsanlæg, og afløb er mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse.

Sommerhuset fremtræder i pæn stand. Til boligen hører flere terrasser, herunder en overdækket terrasse på 9 m².

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 300.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 8, der vil blive placeret 9,7 km fra beboelsesejendommen. Den fjerneste vindmølle vil blive placeret 12,5 km fra beboelsesejendommen.

Fra fotopunkt 1, som er placeret på den vestvendte terrasse, vil der være udsyn til ca. 19 vindmøller. 1-2 møller vil være synlige i deres helhed over havet, og på hovedparten af de øvrige møller vil nacelle og en del af tårnet være synlig over klitterne. Fra boligen vil der være tilsvarende udsyn til møllerne fra køkken-alrum og "pejsestue".

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der som nævnt bl.a. fra den vestvendte terrasse være udsyn til vindmøllerne som fra fotopunkt 1, men udsynet kan variere afhængig af placering. Fra fotopunkt 2 på en fliseterrasse på en klit nordøst for huset (en trappeopgang fører herop) vil der være endnu friere udsyn til vindmøllerne over havet.

Beboelsesejendommen er beliggende i første klitrække. Der er ikke udsyn til andre tekniske anlæg fra huset 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 givet udtryk for, at det af opstilleren fremlagte materiale er utroværdigt. 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 19,3 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 3,7 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. 3.300.000 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 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.

Taksationsmyndigheden

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