Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
15. marts 2022

J nr.
2021-4565

OTE/ANLT

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Lyngvejen 108, 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 50.000 kr., som kan kræves erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 29. august 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Lyngvejen 108, 6950 Ringkøbing.

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

Ejeren [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 og 7. september 2021 med supplerende oplysninger og korrigeret visualiseringsmateriale vedrørende Lyngvejen 108
- 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 4. oktober 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 navnlig gjort gældende, at etableringen af havvindmølleparken Vesterhav Syd vil betyde et markant værditab for deres ejendom på baggrund af følgende:

Med havvindmøllernes foreslåede placering er der fra husets vinduer og i særdeleshed fra husets højtliggende terrasse frit udsyn til mølleparken, der dermed skæmmer udsigten markant for mod vest, nordvest og sydvest. Her vil udsigten efter møllernes opsætning blive domineret af møllerne, der hver især har en højde på op mod 220 meter over havet. De meget høje vindmøller vil om dagen dominere området visuelt i horisonten med henholdsvis hvide om dagen og røde lysglimt om natten fra de mange advarselslys (såfremt der ikke etableres en radarløsning). Der kan derudover være risiko for skyggekast og / eller reflekser i særlige situationer samt risiko for forskellige typer af støj fra møllernes drift, vingeposition eller vingegeometri.

Derudover betyder etableringen af de meget store havvindmøller, at hele området fra Hvide Sande til nord for Søndervig by ændrer karakter efter møllernes etablering. Ligeledes kan det heller ikke afvises, at turisterhvervet påvirkes, og konsekvensen af dette er, at især ejernes hus vil blive fravalgt af de potentielle lejere, som efterspørger det uforstyrrede blik til horisonten, som huset har i dag. De nævnte påvirkninger vil ligeledes kunne få indflydelse i forbindelse med et eventuelt salg af huset, hvor mulige købere enten fravælger huset, eller prisen kan påvirkes negativt i konkurrencen med huse i samme afstand, der ikke har samme udsyn og påvirkning af møllerne.

I forhold til sagens faktuelle forhold har ejerne anført, at de visualiseringer, som er udarbejdet af såvel myndighederne som af Vattenfall, ikke er retvisende set fra deres hus og grund. De officielle visualiseringer underdriver i betydelig grad den faktiske belastning af området, hvilket også betyder, at bl.a. VVM-redegørelsen ikke er retvisende.

Havvindmøllepark Vesterhav Syd er den første kystnære havvindmøllepark, og der foreligger derfor intet præcist erfaringsgrundlag, der kan inddrages, når tabet på den

enkelte ejendom skal opgøres. Ejerne gør derfor gældende, at enhver tvivl, der i denne sag måtte opstå, nødvendigvis må komme dem som erstatningssøgende til gode.

Etableringen af Vesterhav Syd må ifølge ejerne forventes at have en betydelig negativ indvirkning på især deres ejendoms herlighedsværdi og for sommerhusområdet ved Klegod, og der vil være en væsentlig risiko for værditab. Ifølge ejerne vil værditabet udgøre mindst 20 % af ejendommens nuværende værdi på minimum [redacted]

Den tilstedeværende ejer har under besigtigelsen navnlig gjort gældende, at der har været flere fejl i materialet, herunder f.eks.:

- Betragtningsafstanden er i visualiseringsmaterialet angivet på to forskellige måder. Hvilken er korrekt?
- Vingespidserne er ikke sat til kl. 12 i visualiseringerne, sådan som retningslinjerne fra Taksationsmyndigheden ellers foreskriver.

Der vil være en påvirkning af udlejning og tab af lejeindtægter i forbindelse med opstilling af møllerne. Herlighedsværdien for huset er de 180 grader havudsigt, som vil blive spoleret af møllerne. Solnedgangen og stranden er det, som man kommer for f.eks. som lejer af huset. Lejerne giver udtryk for, at de er kede af, at møllene kommer. Lysene er meget kraftige, og ejerne forventer, at de også vil være til gene i dagtimerne. Vindmøllerne ved Hvide Sande, som er ca. 9,7 km fra huset, er meget tydelige. Det giver et indtryk af, at møllerne ved Vesterhav Syd vil blive meget synlige.

Ejerne har ved partsindlæg af 4. oktober 2021 henstillet til, at Taksationsmyndighedens vurdering objektivt afspejler den reelle værdi af huset på et sammenligneligt grundlag i forhold til tilsvarende huse i området og indregnet den værdi, der tillægges udsigten i dag, sammenholdt med påvirkninger efter etablering af mølleparken. De har anført:

- Salgspris og vurderingspris: Husets beliggenhed er blandt områdets absolut bedste med ugeneret udsyn over havet og klitter fra huset. Både salgs- og vurderingsprisen påvirkes af de gener og påvirkninger, som ejerne har fremlagt via partsindlægget samt vedhæftede tilføjelser, uanfægtet hvorledes nuværende eller fremtidige ejere ønsker at anvende overetagen.
- Herlighedsværdi: Uanfægtet husets eksisterende arealbetegnelse samt anvendelse, er husets udsigt fra overetagen en betydelig del af herlighedsværdien, hvilket ifølge ejerne bør medtages i Taksationsmyndighedens samlede vurdering.

Ejerene har gjort gældende, at det af det fremsendte vurderingsmateriale fremgår, at det er tiltænkt at "sikre at møllerne fremstår så tæt på den oplevelse man vil få i virkeligheden som muligt". Dette er misvisende, fordi:

- Sammenlignet med allerede opsatte møller på land, herunder de 3 møller i Hvide Sande Nordstrand på ca. 9.7 km afstand, må ejerne konstatere, at størrelsesforholdet er særdeles misvisende.
- Billederne i materialet er taget på en gråvejrsdag, hvor møllernes synes at falde i et med bagrunden. Dette står dog i stærk kontrast til de mange dage med klart vejr, hvor både lokale og turister strømmer til stranden for at opleve

lyset og ikke mindst de uspolerede solnedgange, som kan opleves fra både huset og grundens terrasse.
- Sammenlignes med mølleparken Lem Kær med væsentlig mindre møller (ca. 150 meter) på en afstand at ca. 16 km på en solbeskinnet dag, fremstår disse klart tydeligere og meget dominerende til trods for deres placering i landskabet.
- Det er på ingen måde muligt at gengive de kraftige hvide blink, der vil blive meget synlige i dagtimerne fra 18 af de 20 møller set fra terrassen og 14 set fra husets overetage. Ejerne har vedlagt fotos for at illustrere lyspåvirkningen fra eksisterende møller i området.
- I forhold til påvirkning af lejeindtægter er det almindeligt kendt, at især tyske turister lægge stor vægt på den uspolerede natur ved Vestkysten og især ved og i umiddelbar nærhed af huset. Det kan ikke udelukkes, at området til en vis grad bliver fravalgt især af tyskere, der er "mættede" af vindmølleopsætning i Tyskland.

Samlet konkluderer ejerne, at det udarbejdede materiale på ingen måde illustrerer den påvirkning, som etablering af mølleparken vil få, og det fremlagte statiske fotomateriale kan på ingen måde anvendes til en repræsentativ vurdering af påvirkningen af området eller udsigten fra huset, fra husets terrasse eller fra stranden. Som det fremgår af de fremlagte punkter, kan de bevægelser og lysmæssige påvirkninger, som mølleparken forårsager i løbet af døgnet, på ingen måde retfærdiggøres via illustration i et trykt medie. Derudover får mølleparkens tilstedeværelse markante økonomiske konsekvenser for ejernes ejendom i form af potentiel reduktion af ejernes lejeindtægter, fald i efterspørgsel og især på ejendommens pris som den væsentligste faktor. Den primære årsag til dette er en væsentlig påvirkning af herlighedsværdien i og omkring ejendommen. Især på den højtliggende terrasse, hvor der i dag er uforstyrret udsyn over klitlandskabet og havet mod vest, vil udsigten fremover blive påvirket markant af udsynet til 18 af de 20 roterende og blinkende møller i horisonten.

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.

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, som er opført i 1969. Der er foretaget til- / ombygning i 1987 og i 2019. Sommerhuset er opført i rød / brune mursten. Det har stråtag og træ-alu vinduer. Boligarealet er i BBR registreret til i alt 60 m² i ét plan.

Der er ifølge BBR en uudnyttet første sal på 50 m², jf. nærmere om første sal nedenfor.

Boligen består af en entré, en køkken-stue i ét med delvis udnyttelse til kip og brændeovn, badeværelse med bruser og to soverum.

Opvarmning sker i form af elvarme og brændeovn. Der er alment vandforsyningsanlæg, og afløb er mekanisk rensning med nedsivningsanlæg. Der foreligger ingen kendt udledningstilladelse.

Sommerhuset fremtræder i pæn stand. Til boligen hører en stor flisebelagt terrasse og en lille terrasse på en klittop nær huset.

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. Sommerhusets første sal, der er indrettet som en hems med sovepladser, er som nævnt ikke registreret som beboelse, og første sal indgår derfor ikke i Taksationsmyndighedens vurdering.

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 50.000 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 12,5 km fra beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har på baggrund af besigtigelsen lagt til grund, at der fra boligen ikke vil være udsyn til vindmøllerne. Fra første sal (fotopunkt 2) vil der gennem skråvinduer være udsyn til et større antal vindmøller over havet, klitterne og anden beboelse, men dette er ikke tillagt betydning, da første sal ikke indgår i vurderingen, jf. ovenfor. Hvad angår de nære udendørs opholdsarealer har Taksationsmyndigheden lagt til grund, at der fra terrassen umiddelbart ved siden af boligen heller ikke vil være udsyn til møllerne. Fra en flisebelagt terrasse (fotopunkt 1) på en klit sydvest for huset (en trappeopgang fører herop) vil der derimod være udsyn til omkring 19 vindmøller, hvoraf hovedparten vil være synlige i deres helhed over havet.

Huset er beliggende i anden række med anden bebyggelse omkring. Mod øst er der udsyn til en højspændingsledning.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil have en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Det skal for god ordens skyld præciseres, at det navnlig er udsynet fra den højtliggende terrasse, som er tillagt betydning.

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.

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 19,3 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 3,8 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. 2.000.000 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.

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