Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
10. marts 2023

J nr.
2022-18467

JUON/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Sletten 49, 6950 Ringkøbing, som følge af opstilling af vindmøller ved Vesterhav Syd II.

Taksationsmyndigheden har den 10. marts 2023 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 Jøren Ullits Riismøller og den sagkyndige Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på beboelsesejendommen på 600.000 kr., som kan kræves erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 4.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 30. januar 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Sletten 49. 6950 Ringkøbing.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige.

Advokat [redacted] mødte efter det oplyste som repræsentant for arvingerne [redacted]

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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- 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
- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Ejendomsvurdering indhentet fra SKAT
- Visualiseringsbilleder
- Støjberegninger
- Anmodning om dispensation af 26. juli 2022
- E-mail af 7. oktober 2022 med anmeldelsesblanket
- E-mail af 23. januar 2023 med partsindlæg fra advokat [redacted]
- E-mail af 6. februar hvori Taksationsmyndigheden anmoder om skifteretsattest
- Skifteretsattest af den 6. februar 2023

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Advokat [redacted] har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at ejendommen er beliggende i første række og vil derfor blive berørt, når vindmøllerne bliver opstillet.

Advokat [redacted] har ved partsindlæg af 23. januar 2023 gjort gældende, at ejendommen er en af de bedst beliggende ejendomme i Ringkøbing. Ejendommen er højtbeliggende i første række mod Vesterhavet, i et totalt ugeneret miljø og uden egentlig påvirkning fra andre bebyggelser eller tekniske anlæg. Den visuelle påvirkning vil få en væsentlig negativ betydning på ejendommens værdi, idet den i dag uspolerede udsigt udgør en meget stor værdi for ejendommen, som vil forsvinde, når vindmøllerne opstilles. Endvidere gøres det gældende, at der er en bekymring for påvirkningen af støj og at den lavfrekvente støj fra vindmøllerne, vil få en betydning for ejendommen værdi.

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 et sommerhus med et samlet grundareal på 40392 m^2, heraf 2062 m^2 vej. Boligen er opført i 1936 i træ med strå på taget og senere ombygget i 1974. Boligarealet er registreret til i alt 73m^2 heraf 18 m^2 udnyttet overetage. Huset indeholder: Entre med indgang til husets stue, køkken, bad samt trappe til 1.sal. Køkken/ alrum med udgang til den nordlige del af grunden. Badeværelse med bruseniche og fliser på vægge og gulv. Mindre kosteskab samt dejlig stue med pejs. 1. sal med repos samt to ens værelser. Beboelsesejendommen fremtræder i fin stand

og er beliggende på dejlig kuperet naturgrund med udsigt over Vesterhavet samt Søndervig og Ringkøbing fjord.
Opvarmning sker med elvarme og pejs. Vand fra privat vandforsyningsanlæg og afløb registreret som nedsivningsanlæg.

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 600.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på følgende.

Den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 4, der vil blive placeret 9,7 km fra beboelsesejendommen. Den fjerneste vindmølle vil blive placeret 14,5 km fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen.

Fra fotopunkt 1 der er placeret på terrassen foran stuevinduet, vurderes der at være udsyn til 15 møller, hvor naceller, vinger og dele af tårn vurderes synlige, de fleste til vandspejl. En mindre del af vingespidserne vurderes synlige fra yderligere 3 møller, mens de resterende to møller ikke vurderes synlige.

Fra boligens entre, køkken og spiseplads vurderes møllerne at kunne synes gennem de vestvendte vinduesparter som fra fotopunkt 1, dog ikke med et tilsvarende frit udsyn grundet vinduernes art (sprosser) og placering i rummet.

Udsynet fra boligens soveværelse i stueetagen vurderes af tilsvarende karakter, mens udsynet fra stuen er mere frit, grundet det større vestvendte vinduesparti. Fra boligens 1. sal vurderes der at være et meget begrænset udsyn til møllerne fra det sydvendte værelse, mens der ikke findes at være udsyn til møllerne fra det vestvendte værelse. Fra de primære udendørs vestvendte opholdsarealer vurderes udsynet til møllerne at modsvare visualiseringen fra fotopunkt 1.

Det bemærkes, at udsynet fra fotopunkt 3, taget fra en nærtliggende klittop beliggende indenfor matriklen, omtrent 16 meter fra boligen og ca. 9 meter over boligens kote (afmålt via skraafoto.dataforsyningen.dk), der kan tilgås via en natursti, efter Taksationsmyndigheden vurdering ikke kan henregnes til beboelsesejendommens nære udendørsareal. Dette kan sammenholdes med Taksationsmyndighedens afgørelse af 15. marts 2022 vedrørende Viktoriavej 42, 7673 Harboøre. En eventuel vindmøllerelateret genepåvirkning oplevet fra dette punkt, indgår på den baggrund ikke i værditabsvurderingen.

Som en følge af ejendommens placering på et højdedrag i første klitrække, hvorfra udsynet mod vest i øvrigt ikke brydes af nærtliggende ejendomme eller tekniske anlæg i øvrigt, vurderes udsynet til møllerne fra beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer at være fremtrædende.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har betydning for værdien af beboelsesejendommen.
Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af den visuelle påvirkning lagt til grund, at der etableres radarstyring af luftfartsafmærkningen i overensstemmelse med Trafikstyrelsens tidsbegrænsede dispensation.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 16,5 dB(A) ved 6 m/s og 19,7 dB(A) ved 8 m/s, og støjen vil ifølge beregningerne fremover være på op til 19,7 dB(A) ved 6 m/s og op til 23,9 dB(A) ved 8 m/s. Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 3,9 dB(A) ved 6 m/s og 8,5 dB(A) ved 8 m/s, og støjen vil fremover være på op til 7,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,0 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. Ifølge anmelder når vindstyrken i området ofte op over 8 m/s, hvorfor støjniveauet efter anmelders vurdering må antages at blive højere end de værdier, der fremgår af støjberegningen. Taksationsmyndigheden bemærker hertil for det første, at de støjværdier, som er beregnet for ejendommen, efter myndighedens vurdering og praksis ikke findes at være af betydning for værdien af beboelsesejendommen. For det andet bemærkes det, at den merstøj som møllerne måtte afgive ved vindhastigheder over 8 m/s vurderes udlignet af vindstøjen.

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. 4.500.000 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. Taksationsmyndigheden har også inddraget øvrige sammenlignelige afgørelser om værditab fra nærområdet.

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

Idet du er tilkendt værditab og har indbetalt gebyr i forbindelse med anmeldelsen, vil det indbetalte gebyr automatisk blive tilbagebetalt til din NemKonto. Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk

Jøren Ullits Riismøller
Formand for Taksationsmyndigheden