Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
21. marts 2019

J nr. 2019-1176

RGO/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Bredvejen 9, 9460 Brovst som følge af opstilling af vindmøller ved Nørre Økse Sø

Taksationsmyndigheden har den 19. marts 2019 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 53 af 18. januar 2019.

Afgørelsen er truffet af formanden, Rikke Gottrup, og den sagkyndige ejendomsmægler, Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 40.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 650.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 9. januar 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Bredvejen 9.

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

Ejeren var til stede.

For opstilleren Vattenfall mødte Henrik Kamp Justesen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 16-001 for Jammerbugt Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 17 til Jammerbugt Kommuneplan 2016 - 2017
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Nørre Økse Sø. Jammerbugt Kommune, november 2016
- VVM-tilladelse af d. 27. september 2018
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 70 20 13 53
E: Sekretariat@Taksationsmyndigheden.dk

- Støj- og skyggekastberegninger
- Mail af 25. januar 2019 fra Taksationsmyndighedens sekretariat til anmelder vedrørende registrering af registrering af boligareal i BBR
- Oplysninger fra opstiller fra den 31. januar og 26. februar 2019 om skyggekastpåvirkningen

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.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om erstatning for værditab ikke gjort noget gældende.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at han er bekymret for støjgener, da han i dag kan høre støj fra de eksisterende møller ved 6 ms.

Opstiller har under sagens behandling præciseret, at det skal lægges til grund, at det årlige skyggekast på ejendommen vil kunne udgøre op til 10 timer.

Opstiller har oplyst, at det er en fejl, at det fremgår af taksationsmaterialet, side 4, at skyggekastkalenderen vedrører ”nye møller med skyggestop”. Skyggekastkalenderen vedrører nye møller uden skyggestop.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

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.

Området

Det berørte område kaldes Nørre Økse Sø. Det ligger i det åbne land omgivet af landområder med spredt bebyggelse. De nærmeste byer er Brovst, Halvrimmen og Arentsminde. De fleste af de nærmeste naboer ligger ved Nørre Økse mod sydøst,

langs Tranum Engevej mod nord samt omkring Mou Kær mod nordvest. Ca. 1 km nord for de nye vindmøller løber Tranum Engevej forbi mølleområdet, som den nærmeste større landevej. De nærmeste veje i og omkring mølleområdet er mindre lokalveje, der servicerer lokalområdet og de spredte bebyggelser omkring vindmølleområdet. I området omkring det nye vindmølleprojekt er der gravet en del grøfter og mindre kanaler, som opdeler de enkelte markstykker.

I Nørre Økse Sø-området er der i dag opstillet 23 vindmøller. Der er tale om ældre 750 kW vindmøller med en totalhøjde på ca. 70 meter. Forud for opstillingen af de nye vindmøller i Nørre Økse sø-området forudsættes de eksisterende møller fjernet. Gennem mølleområdet løber der i dag to højspændingsledninger. Der er tale om en større 150 kV linje samt en mindre 60 kV linje. Det fremgår af VVM-redegørelsen, at 60 kV linjen jordlægges i forbindelse med opførslen af de nye vindmøller.

Dyrkningen af jorden, den eksisterende vindmøllepark og højspændingsledningerne gennem området betyder, at Nørre Økse Sø-området i dag fremstår som et produktionslandskab.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget, at vindmølleprojektet kommer til at bestå af 11 vindmøller i fire rækker, der etableres ved Nørre Økse Sø. Projektet er et repowering-projekt, hvor de eksisterende 23 vindmøller i området udskiftes med de 11 nye og større vindmøller. Møllerne vil få en totalhøjde på op til 150 meter. Vindmøller med en totalhøjde på op til 150 meter vil have en væsentlig visuel indflydelse på omgivelserne og kan ses på stor afstand.

Det fremgår af VVM-redegørelsen, at tårnet på den enkelte mølle er et malet konisk ståltårn. Hele vindmøllen vil blive malet i en lys grå farve. Hver vindmølle markeres med lavintensivt fast rødt lys på minimum 10 candela (svarerende ca. til en 9 W glødepære), som vil være tændt hele døgnet. Lyset er først og fremmest orienteret mod luften, og set fra jorden vil det fortrinsvis være synligt inden for en afstand af 1,5 km.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen en landbrugsejendom med et samlet grundareal på ca. 4,2 ha, heraf 0 m^2 vej. Boligen er opført i 1990 i teglsten med tegl på taget. Boligarealet er registreret til i alt 94 $m^{2.}$ Boligen indeholder entre med klinkegulv, køkken med spiseplads, stue med trægulve og brændeovn samt udgang til sydvendt terrasse. forgang med klinker, soveværelse med skabe samt badeværelse med bruseniche. På førstesalen er repos, toilet, soveværelse, værelse samt stue. På tidspunktet for besigtigelsen af ejendommen er overetagen ikke registreret i BBR og indgår således ikke i vurderingen af ejendommen. Beboelsesejendommen fremtræder i middel stand og er beliggende på plan grund med græsplæne. Opvarmning sker med elvarme, vand er fra alment vandforsyningsanlæg, og afløb er registreret som nedsivning.

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 fore-

tages 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 40.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 11, der vil blive placeret 873 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1118 til 2926 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen.

Fra fotopunktet, der er placeret på terrassen nord for beboelsen, vil der være udsyn til to møller gennem træer. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til mølle nr. 7 og 10 fra indkørslen og indgangen og fra den østvendte have vil der være udsyn til mølle nr. 3, 7 og 10. Laden og tæt beplantning skærmer for de øvrige møller. Der vil ikke være udsyn til møller fra terrassen og haven syd for boligen.

Fra boligen vil der være udsyn til mølle nr. 10 fra køkkenet, og fra et lille vindue i gangen vil der være udsyn til møllerne som fra fotopunktet.

Der er i dag udsyn til egen lade og træer.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den ændrede visuelle påvirkning ved opstilling af de nye møller vil have en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 33,7 dB(A) ved 6 m/s og 34,8 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller ved opstilling af en Vestas mølle vil være på op til 37,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 37,9 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Ved opstilling af en Siemens mølle vil den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen være på op til 37,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 38,8 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller (bekendtgørelse nr. 1736 af 21. december 2015). Støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land må ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgør 8,9 dB(A) ved 6 m/s og 12,5 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af en Vestas mølle vil være på op til 10,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 11,8 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Ligeledes lægges til grund, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af en Siemens mølle vil være på op til 12,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s

Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Taksationsmyndigheden har lagt de højeste støjtal til grund ud fra opstillers oplysninger om, at der enten bliver opsat en Siemens eller en Vestas mølle.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har herved lagt vægt på, at der er en mindre støjpåvirkning fra de eksisterende møller, men at ejendommen ellers er beliggende i et område uden væsentlig støjpåvirkning.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 3 timer og 53 minutter med skyggestop. Efter oplysninger fra opstiller lægges det dog til grund, at der vil være et skyggekast på 10 timer pr. år, da der fortsat er tvivl om mølletypen, der bliver opsat.

Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra april til medio maj i tidsrummet ca. kl. 19:30 til ca. kl. 21:00 og fra primo juni til primo juli i tidsrummet ca. kl. 21:15 til ca. kl. 21:50 og igen fra ultimo juli til primo september i tidsrummet ca. kl. 19:30 til ca. kl. 21:00. Det vil være vindmølle 9, 11, 8 og 7, der kan forårsage skyggekast.

Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 2 minutter uden skyggestop.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil få en mindre betydning for værdien af beboelsesejendommen, da tre af møllerne (8, 9 og 11), der forårsager skyggekastet, er placeret bag en bygning, og da skyggekastet fra mølle nr. 7 forekomme i de sene aftenstimer. Det bemærkes, at det er Taksationsmyndighedens vurdering, at mølle nr. 7 alene vil kunne ses fra gangen og ikke den øvrige del af beboelsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 650.000 kr. værd. Det bemærkes, at det alene er beboelsesejendommen og de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen, der indgår i vurderingen, jf. VE-lovens § 6, stk. 2.

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 af krav om erstatning for værditab 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 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, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er muligt at anlægge sag mod opstilleren om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet.

Søgsmål vedrørende Taksationsmyndighedens sagsbehandling anlægges ved domstolene mod Taksationsmyndigheden. Sagen mod Taksationsmyndigheden skal anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndigheden har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor, kan der også i den situation anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

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

Med venlig hilsen

Rikke Gottrup
Formand for Taksationsmyndigheden