Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
20. november 2020

J nr.
2020-1134

OTE/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Kanstrupvej 6, 7700 Thisted, som følge af opstilling af vindmøller ved Tagmark

Taksationsmyndigheden har den 20. november 2020 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.

Afgørelsen er truffet af formanden lektor, ph.d. Ole Terkelsen, og den sagkyndige ejendomsmægler Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 900.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 18. august 2020 samledes Taksationsmyndigheden på Kanstrupvej 6, 7700 Thisted.

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

Ejeren var til stede sammen med [redacted] og partsrepræsentant [redacted] fra LandboThy.

For opstilleren NRGi mødte Visti Hougaard Frost.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 300-005 vedtaget den 20. marts 2018
- Kommuneplantillæg nr. 47, november 2017
- Miljørapport (bestående af VVM-redegørelse og miljøvurdering) og ikke-teknisk resume af rapporten fra november 2017 samt miljøkonsekvensrapport fra oktober 2019 (projektændringen)
- VVM-tilladelse af 17. maj 2018 samt tilladelse til projektændring af 28. februar 2020
- Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens dispensation for gennembrydning af hindringsplanet til Thisted Lufthavn af 16. maj 2019
- Værditabsanmeldelse
- Tingbogsudskrift

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 7021 5074
E: fo@ens.dk

- BBR-meddelelse
- Oversigtskort over området (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

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 under besigtigelsen bl.a. gjort gældende, at de kunne høre de gamle møller og derfor var bekymrede for, at de nye møller vil kunne høres mere. Endvidere anførte ejeren, at der vil komme krybestøj, hvilket kan påvirke stalden og dyrene.

Partsrepræsentant [redacted] anførte under henvisning til bl.a. rapporten "Analyse af vindmøllers påvirkning på priser på beboelsesejendomme" udarbejdet af COWI i 2016:

- Nærhed til landvindmøller påvirker i store træk ejendomspriser for hhv. helårshuse og sommerhuse negativt. Dette stemmer overens med, hvad en række tidligere studier er kommet frem til.
- Jo tættere på helårshuse og sommerhuse landvindmøllerne samlet set er, jo større er tabet i ejendommens værdi.
- Jo flere landvindmøller inden for en radius af 3 km, jo større tab.

Ved dette projekt erstattes 6 eksisterende vindmøller med 8 vindmøller af en betydelig større højde.

Ejendommen er en driftsbygning, der ikke visuelt er påvirket af andre tekniske anlæg og master. Boligen er beliggende således, at der for store dele af ejendommen er hæk mod nabo, og træer der skærmer, men disse kan fjernes, og så vil ejendommen have frit udsyn til møllerne. Der vil være udsyn til møllerne fra første sal samt dele af have og gårdspladsen.

Der vil være lysmarkering 24 timer i døgnet. Der vil være rødt lys på tre møller, hvidt / rødt blinkende lys på fem møller, hvilket vil indebære en betydelig påvirkning. Det vil give en meget uharmonisk og iøjnefaldende lysmarkering.

Fra de primære indendørs arealer vil der være en betydelig påvirkning fra vinduespartiet på første sal. Fra de primære udendørsarealer vil der blive en betydelig påvirkning ved indkørsel til ejendommen samt synlighed fra gårdspladsen og dele af haven.

Der vil ske en forøgelse af både den almindelige støj og den lavfrekvente støj på ejendommen. Gårdspladsen er omgivet af høje bygninger, og det kan medvirke til øget støjpåvirkning. Den usikkerhed, der består med hensyn til de negative helbredsmæssige konsekvenser af støj, vil påvirke ejendommens værdi i negativ retning.

Skyggekast vil blive forøget på ejendommen. Huse, der er placeret øst og vest for vindmøller, vil være mere udsat for skyggekast, fordi solen står lavest på himlen i begge disse verdenshjørner.

Opstilleren har under sagens behandling bl.a. gjort gældende, at lysene på møllerne vil få en anden lysstyrke end ved testcenter Østerild, og at bygninger m.v. vil skærme for møllerne.

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.

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 kaldes Tagmark. Selve vindmølleområdet ligger i fladt, lavtliggende terræn i et landbrugsområde præget af store, åbne markstykker. På bakkepartierne sydøst og nord for mølleområdet findes mindre skov- og plantagestykker, men ellers består de nære omgivende landområder primært af åbent landbrugslandskab med spredt bebyggelse. De nærmeste landsbyer er Kåstrup ca. 1 km vest for den nærmeste vindmølle samt Hillerslev ca. 1 km mod syd. Øvrige bysamfund ligger på relativt stor afstand. Bortset fra nye og eksisterende markveje er der ingen veje i umiddelbar nærhed af de nye vindmøller. De nærmeste omkringliggende lokalveje går blandt andet gennem Kåstrup og Hillerslev. Hovedvej A11 er en af regionens væsentligste færdselsruter og passerer sydøst om vindmølleområdet på knap 2 km afstand.

Der har stået seks ældre vindmøller med totalhøjder på 100 meter, som er nedtaget i forbindelse med projektet. Der findes i området i øvrigt spredte ældre møller i varierende størrelser. Fra dele af området ses Testcenter Østerild på afstand. Den nye vindmøllepark vil fremstå markant i det flade, lavtliggende terræn.

Projektet

Vindmølleprojektet består af otte vindmøller med en totalhøjde på op til 150 meter. Møllerne opstilles i to forskudte parallelle rækker med fire møller i hver. Projektet er et repowering-projekt, hvor seks eksisterende vindmøller med en totalhøjde på 100 meter udskiftes med de otte nye og større vindmøller. Vindmøller med en totalhøjde på op til 150 meter vil have en væsentlig visuel indflydelse på omgivelserne og kan ses på stor afstand.

Vindmølletårnene opføres som ensartede koniske, lukkede rørtårne. Vindmøllerne afmærkes med to faste lavintensive røde hindringslys med en intensitet på 10 candela, som placeres på overdelen af nacellen, så der er uhindret synlighed fra enhver retning. Fem vindmøller (nr. 1, 2, 3, 5 og 6) er omfattet af skærpede afmærkningskrav og afmærkes med mellemintensive hvide blinkende lys med en lysstyrke på minimum 20.000 candela om dagen og mellemintensive røde blinkende lys på minimum 2.000 candela om natten. Lysene placeres øverst på nacellen, så de er synlige hele vejen rundt. Midt på mølletårnet vil der være lavintensivt lys på minimum 32 candela. Der placeres mindst to lys på hver side af mølletårnet, så lyset er synligt hele vejen rundt.

Taksationsmyndigheden er bekendt med, at vindmølleopstiller er ved at undersøge, hvorvidt der kan installeres en løsning med radar, som giver mulighed for at deaktivere belysningen, når der ikke er fly i nærheden. Der er ikke på nuværende tidspunkt meddelt tilladelse hertil. Taksationsmyndighedens vurdering tager udgangspunkt i, at der ikke er mulighed for brug af radarteknologi til at slukke for lysafmærkningen.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er et hvidmalet fritliggende stuehus til en landbrugsejendom. Stuehuset er opført i 1918 og løbende restaureret. Der er rødstensmarkeringer ved hushjørner, ved vinduer og ved tandsnit. Der er ældre cementtegltag. Boligarealet er på 290 m^2, heraf 100 m^2 på første sal. Ejendommen er noteret som landbrug, og der er således bopælspligt på denne.

Beboelsesejendommen indeholder stue med udgang til østvendt træterrasse, spisestue, soveværelse, køkken-alrum, ét værelse, bryggers og entre samt badeværelse med bruseniche. På første sal er der et stort aktivitetsrum med fyrretræsgulv og loft til kip med synlige hanebånd samt tre værelser. Der er elvarme i værelserne på første sal, og i stueplan er størstedelen med gulvvarme.

Der er plast-termovinduer i størstedelen af boligen og enkelte er træ-termovinduer, som trænger til reparation / vedligeholdelse. Der er sætningsskade i mur mellem stue / køkken.

Boligens vedligeholdelsestilstand skønnes at være lidt under middel.

Opvarmning sker ved jordvarmeanlæg fra 2009. Der er vandforsyning fra egen vandboring. Boligens kloakafledning sker til septiktank med sivedræn i et ikke-godkendt anlæg.

Der er træterrasse mod øst. Der er have anlagt med græs. Der er grusbelagt gårdsplads.

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 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet er mølle nr. 4, der vil blive placeret 640 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil blive placeret 651 til 1512 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen

Fra boligens stueetage vil der fra stuen være udsyn til nacellen på mølle nr. 8 og spidsen af mølle nr. 7, ligesom spidsen af mølle nr. 3 og hele mølle nr. 4 vil kunne ses gennem bevoksning ved løvfald. Fra aktivitetsrummet på første sal vil der være udsyn til mølle nr. 5, 6, 7 og 8 og spidsen af mølle nr. 1, 2, 3 og 4 ud af gavlvinduer.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være samme udsyn til møllerne fra terrassen som fra boligens stueetagen, jf. det ovenfor anførte, ligesom det ikke kan udelukkes, at der vil være et vist udsyn fra gårdspladsen og dele af haven.

Der har alene i begrænset omfang været udsyn til de nu nedtagne vindmøller ved Tagmark.

Der er udsyn til møllerne ved testcenter Østerild mod øst fra gavlvinduer i stuen og fra terrassen.

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

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 36,3 dB(A) ved 6 m/s og 36,9 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 41,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 43,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 11,4 dB(A) ved 6 m/s og 14,2 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 de nye vindmøller vil være på op til 15,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 18,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden noterede under besigtigelsen, at der var maskinstøj på ejendommen.

Det årlige skyggekast på ejendommen vil kunne udgøre op til 10 timer, som er det maksimalt tilladte. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioden fra primo april til ultimo august i tidsrummet ca. kl. 19:50 til ca. kl. 22:00. Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 1 timer og 51 minutter.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den forøgede skyggekastpåvirkning vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 900.000 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. 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 anlægge sag 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.

Taksationsmyndigheden

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 bl.a. Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder. 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. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndigheden har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor kan der også i den situation også 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 blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Med venlig hilsen



_____
Ole Terkelsen
Formand for Taksationsmyndigheden