Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
20. november 2020

J nr.
2020-7039

OTE/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Kanstrupvej 8, 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 110.000 kr., men at der foreligger konkrete omstændigheder i sagen i form af ejers medvirken, som medfører, at værditabserstatningen nedsættes til 85.000 kr., jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 875.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 8. oktober 2020 samledes Taksationsmyndigheden på Kanstrupvej 8, 7700 Thisted.

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

Ejeren var til stede sammen med [redacted] og [redacted] samt advokat [redacted]

Der deltog ikke en repræsentant fra opstiller NRGi i besigtigelsen.

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)

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- 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 samt bilag
- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Oversigtskort over området (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- E-mail fra advokat [redacted] af 18. maj 2020 vedrørende dispensation fra anmeldelsesfristen samt supplerende bemærkninger af 3. juni, 24. juli og 6. august 2020

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

Ejerens advokat [redacted] har i anmeldelsen af krav om værditabserstatning navnlig gjort følgende gældende:

"Overordnet er begrundelsen følgende:

Min klient er nærmeste nabo til vindmøllerne og beliggende lige omkring grænsen på minimum fire gange vindmøllernes totalhøjde, jf. § 2, stk. 2 i bekendtgørelsen om planlægning af vindmøller (BEK 923/2019), dvs. ca. 604 meter fra den nærmeste vindmølle.

Der vil således komme betydelige visuelle gener samt støj- og skyggekastgener, hvilket underbygges af oplysningerne i miljørapporten fra november 2017.

Vindmøllerne vil blive placeret midt i et åbnet landbrugsområde og vil derfor visuelt virke meget dominerende i landskabet. Der er et læhegn på min klients beboelsesejendom, men beplantningen er løvfældende, hvorfor der vil være uskærmet udsyn til vindmøllerne fra beboelsesejendommen, herunder haven, fra oktober til maj.

For så vidt angår støj er der i bekendtgørelsen om støj fra vindmøller (BEK 135/2019) fastsat støjniveauer på højst 42 dB(A) og 44 dB(A) ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Det beregnede støjniveau ved min klients beboelsesejendom er 39,4/41,4 dB(A) ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s.

Det maksimalt tilladte støjniveau for lavfrekvent støj er 20 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s og 6 m/s og er for min klients beboelsesejendom beregnet til 16,6 dB(A).

For så vidt angår skyggekast vil retningslinjerne for maksimalt 10 timers årligt, reelt skyggekast i vindmøllevejledningen (VEJL 9296/2009) ikke kunne overholdes ved min klients beboelsesejendom, medmindre der installeres miljøstop på vindmøllerne.

Selv hvis det lægges til grund, at miljøstoppet virker efter hensigten, således at skyggekast holder sig under 10 timer årligt, må skyggekastniveauerne forventes at ligge i den høje ende af retningslinjerne og forårsage betydelige gener for min klient.

Hertil kommer, at der vil blive opsat kraftigt blinkende hvidt lys på minimum 20.000 candela om dagen og et rødt blinkende lys på minimum 2.000 candela om natten, og belysningen må særligt i overskyet vejr og i mørke (dvs. allerede fra ved 15-tiden i vinterhalvåret) forventes at være særdeles tydelig og generende.

Fælles for de nævnte forhold er, at min klients beboelsesejendom er placeret så tæt på vindmøllerne, at kravene til afstand, støj og skyggekast mv. kun lige akkurat kan overholdes, hvilket indebærer, at generne vil "ligge i den høje ende". Generne er derfor af en sådan karakter, at de vil føre til et værditab på min klients beboelsesejendom.

Der er ikke grundlag for nedsættelse eller bortfald af beløb for værditab:

Min klient har indgået en lejeaftale vedrørende vindmølle 3 og 4 den 24. februar 2017 og har den 18. juni 2020 modtaget 1. rate for leje af møllegrund på 1.680.000 kr. Vindmølleopstiller har oplyst, at den samlede betaling vil være 5.040.000 kr. + betaling for veje og kranpladser. Lejemålet gælder i 30 år med ret til fornyelse og kan af min klient opsiges med 30 års varsel.

I den konkrete sag er der de særlige forhold, at det først i forbindelse med miljørapporten fra november 2017 (og dermed ca. 9 måneder efter indgåelsen af lejeaftalen for vindmølle 3 og 4) blev oplyst, at kravene til afstand, støj og skyggekast kun lige akkurat kan overholdes for min klients beboelsesejendom, og at generne ved vindmøllerne dermed vil "ligge i den høje ende". Derudover blev projektet først 2 ½ år efter indgåelsen af lejeaftalen for vindmølle 3 og 4 ændret på den måde, at der nu skal være en betydeligt kraftigere og blinkende type hindringslys døgnet rundt samt lavintensive faste røde lys på mølletårnene. Min klient kunne derfor af gode grunde ikke forudse omfanget af generne ved vindmøllerne på tidspunktet for indgåelsen af lejeaftalen.

Min klient har desuden kun indgået lejeaftale for så vidt angår vindmølle 3 og 4. Vindmølle 8 og 7 er imidlertid beliggende lige så tæt på min klients beboelsesejendom, og min klient kan derfor på ingen måde have udvist egen skyld for så vidt angår disse vindmøller, der kan bevirke, at værditabsbeløbet nedsættes eller bortfalder. Det samme gør sig gældende for de øvrige vindmøller i vindmølleparken.

Sammenfattende er der ikke udvist en sådan form for egen skyld, at beløbet for værditab skal nedsættes eller bortfalde."

[redacted] anførte i forbindelse med besigtigelsen, at perspektivet ikke forekommer korrekt på første billede fra fotopunkt 1 i visualiseringsmaterialet.

[redacted] procederede i øvrigt i det væsentlige i overensstemmelse med de skriftlige indlæg. Hun gjorde gældende, at det bør pålægges opstiller at udrede en passende godtgørelse til sagkyndig bistand efter princippet i ekspropriationsproceslovens § 29.

Opstilleren har ikke fremsendt bemærkninger til sagen.

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 1876 med senere ombygninger. Der er flot tandsnitsgesims, og der er ældre tegltag. Boligarealet er på 220 m^2, heraf 10 m^2 på første sal. Ejendommen er noteret som landbrug, og der er således bopælspligt.

Boligen indeholder to stuer, en spisestue, tv-stue, spisekøkken, et værelse, soveværelse, stor entre / forgang, badeværelse med bruseniche og gulvvarme samt bryggers med oliefyr og trappeopgang til første sal. På første sal er der et værelse, som ikke har været i brug i flere år. Der er træ-termovinduer i god stand. Opvarmning sker ved oliefyr.

Boligens vedligeholdelsestilstand skønnes udvendigt at være almindelig, hvorimod den indvendigt skønnes at være under standard.

Haven er omkranset af beplantning, hække m.m. og er mod syd henlagt i græs med diverse blomsterbede m.m. Der er en stor grusbelagt gårdsplads, hvoraf en del er med piksten.

Der er vandforsyning fra egen vandboring. Boligens kloakafledning sker via septiktank til sivedræn i et ikke-godkendt anlæg.

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 lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 8, der vil blive placeret 604 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil blive placeret 606 til 1.467 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der fra haveområdet i det højeste være et begrænset udsyn ved løvfald. Fra gårdspladsen vil der være udsyn til nacellen på mølle nr. 4 og vingerne på mølle nr. 3, jf. billedet fra fotopunkt 3 i visualiseringsmaterialet. Taksationsmyndigheden har noteret, at der for enden af driftsbygningerne vil være et frit udsyn til vindmøllerne, men området kan efter Taksationsmyndighedens vurdering ikke henregnes til de primære udendørs opholdsarealer i VE-lovens forstand.

Fra boligens stueetage vil der ligesom fra gårdspladsen være udsyn til mølle nr. 3 og 4 fra køkken, bryggers, spisestue, forgang og den store stue. Taksationsmyndigheden har ved afgørelsen lagt til grund, at der vil være et lidt større udsyn fra de nævnte rum i boligen end fra fotopunkt 3, eftersom rummene ligger en smule højere end dette. Fra gavlvinduet fra værelset på første sal vil der være et friere udsyn til vindmøllerne.

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

Taksationsmyndigheden har noteret det af ejers advokat anførte om perspektivet på første billede fra fotopunkt 1 i visualiseringsmaterialet, men finder på baggrund af besigtigelsen, at der ikke har været grund til at indhente supplerende oplysninger om udsynet fra haveområdet.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 36,8 dB(A) ved 6 m/s og 37,4 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 42,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 43,9 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 11,7 dB(A) ved 6 m/s og 14,5 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 de nye vindmøller vil være på op til 16,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 18,7 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens grænseværdi på 20 dB.

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

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 primo september i tidsrummet ca. kl. 19:45 til ca. kl. 21:45. Det vil være vindmølle 1, 2, 5, 6, 7 og 8, der kan forårsage skyggekast. Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 2 timer og 13 minutter.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den beregnede øgede skyggekastpåvirkning alene vil få begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen, jf. det anførte om udsynet til vindmøllerne.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som nedenfor anført. Det bemærkes, at det ved værditabsvurderingen er tillagt betydning, at beboelsesejendommen – som fremhævet af ejers advokat – er placeret så tæt på vindmøllerne, at kravene til afstand og støj kun lige akkurat overholdes.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 875.000 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 vurderet, at der vil være et værditab på 110.000 kr., men kravet på værditabserstatning nedsættes til 85.000 kr. på grund af ejers medvirken.

Efter VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt. kan et krav om erstatning for værditab nedsættes eller bortfalde på grund af ejers medvirken. Det fremgår af forarbejderne, at medvirken omfatter både egen skyld og accept af risiko. Egen skyld kan foreligge i det tilfælde, hvor ejer f.eks. har frasolgt eller udlejet et jordstykke til opstilling af vindmøller. Det forhold, at en ejer har indgået en aftale om frasalg eller udlejning af jordstykke til opstilling af vindmøller, indebærer ifølge forarbejderne til VE-loven, at ejer umiddelbart har accepteret vindmøllernes opstilling, og at det således ikke kan udelukkes, at værditabserstatningen bør nedsættes eller helt bortfalde. Det vil afhænge af de konkrete omstændigheder i den pågældende sag.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at ejer ved indgåelse af aftalen med opstiller om udlejning af jordstykke umiddelbart har accepteret vindmøllernes opstilling. Ejer har ved aftalen opnået en betydelig økonomisk gevinst. På den anden side har Taksationsmyndigheden også tillagt omstændighederne omkring indgåelse af lejeaftalen betydning, herunder at aftalen blev indgået på et tidspunkt, hvor der ikke var stillet skærpede afmærkningskrav. På den baggrund vurderer Taksationsmyndigheden, at ejers værditabserstatning skal nedsættes som anført.

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.

Taksationsmyndigheden har ikke hjemmel til at tilkende ejer godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand.

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.

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