Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
20. November 2020

J nr.
2020-228

OTE/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Kanstrupvej 16 B, 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 250.000 kr., men at der foreligger konkrete omstændigheder i sagen i form af ejers medvirken, som medfører, at værditabserstatningen nedsættes til 190.000 kr., jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.445.000 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 16 B, 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]

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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- Værditabsanmeldelse
- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Oversigtskort over området (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- E-mail af 16. januar 2020 fra ejeren samt materiale udleveret under besigtigelsen
- Leje og brugsaftale vedrørende vindmøller af 7. marts 2017 fremsendt af opstiller

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 navnlig gjort gældende, at vindmøllerne bliver meget synlige fra beboelsesrum og udearealer. De røde blinkende lys om natten vil være synlige fra stort set alle rum. Der vil komme flere og større vindmøller end hidtil, og de vil fremstå mere forvirrende, da de opstilles i to rækker. Det er ejers opfattelse, at det tilsendte materiale er misvisende, da det er zoomet ud, hvorfor møllerne virker mindre på visualiseringen, end de er i virkeligheden. De røde blinkende lys om natten kan ikke visualiseres på papir. Ejer er bekymret for den lavfrekvente støj og det større vejanlæg, der giver mulighed for uvedkommende trafik. Ejendommen bliver reelt eksproprieret, da den er usælgelig, når bortses fra frasalg af jord i mindre bidder til omboende.

Hvad angår leje og brugsaftalen har ejer bl.a. gjort gældende, at da de sagde ja til at udleje grund til opstiller, var det til en mølle uden røde blinkende lys på om natten.

Opstilleren har i forbindelse med besigtigelsen bl.a. gjort gældende, at det er opstillers opfattelse, at visualiseringsmaterialet er korrekt.

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 gulstens stuehus til en landbrugsejendom. Stuehuset er ifølge BBR-meddelelsen opført i 2003. Der er falset zinktag. Der er brugt helbrændte sten. Boligarealet er på 189 m^2 i forskudt plan. Der er en integreret dobbeltgarage på 49 m^2. Ejendommen er noteret som landbrug, og der er således bopælspligt på denne.

Beboelsesejendommen indeholder stue med brændeovn i åben forbindelse med køkken, to værelser, soveværelse med garderobeafdeling og badeværelse, som tillige virker som gæstetoilet fra entreen, bryggers / grovkøkken, badeværelse med bruseniche samt kontor. Der er træ-alu termovinduer. Opvarmning sker ved luft til vand varmepumpe samt brændeovnen.

Boligen fremstår særdeles velholdt. Der er overalt brugt gode gedigne materialer.

Der er terrasser og små opholdssteder hele vejen rundt om boligen, hvor der også er flisebelagt gangareal. Der er flot haveanlæg med bede, stensætninger, hække og planter. Store dele er med græs. Der er udepejs på den store nordvendte terrasse, og der er lavet lille overdækket træterrasse nordvest for boligen. Der er grusbelagt gårdsplads.

Der er vandforsyning fra byens vandværk. Boligens kloakafledning sker via septiktank til sivedræn i et 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. 7, der vil blive placeret 744 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil blive placeret 794 til 1332 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nord for ejendommen.

Fra boligen vil der være udsyn til samtlige vindmøller fra stue samt køkkenet og et værelse ud af store vinduespartier. Fra soveværelse og et andet værelse vil der tillige være udsyn til flere møller, herunder møller omfattet af skærpede afmærkningskrav.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra terrasser og haveanlæg. Fra den sydvendte have vil der dog højst i begrænset omfang være udsyn.

Der har hidtil fra fotopunktet været udsyn til fem af de nu nedtagne vindmøller ved Tagmark.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den ændrede visuelle påvirkning har betydning for værdien af beboelsesejendommen. Der er tale om en ejendom med en meget flot udsigt både fra boligen, terrasser og have.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 37,9 dB(A) ved 6 m/s og 38,5 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 40,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 42,3 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 12,2 dB(A) ved 6 m/s og 14,9 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 14,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 17,3 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 har betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil der ikke komme forøget skyggekast som følge af de nye vindmøller.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som nedenfor anført. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.445.000 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 250.000 kr., men kravet på værditabserstatning nedsættes til 190.000 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 det betydning, at aftalen blev indgået på et tidspunkt, hvor der ikke var stillet skærpede afmærkningskrav, og at den visuelle påvirkning har væsentlig betydning for værdien af ejendommen. På den baggrund vurderer Taksationsmyndigheden, at ejers værditabserstatning skal nedsættes som anført.
Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har ejer 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.

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