[redacted]

Dato
20. november 2020

J nr.
2020-2625

OTE/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Kanstrupvej 22, 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 85.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.180.000 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 22, 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
- Værditabsanmeldelse
- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- 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 i anmeldelsen bl.a. gjort gældende, at det grundet de nye vindmøllers højde vil være muligt at se dem alle fra samtlige rum i beboelsen. Man vil især blive generet af det blinkende lys fra fem af møllerne i opholdsrum såsom køkken, tv-stue, spisestue, loft med to værelser samt den udendørs terrasse, der aktivt bliver brugt om sommeren. Beboelsesejendommen vil miste væsentlig ejendomsværdi. Ejeren har tillige i forbindelse med besigtigelsen udtrykt bekymring for bl.a. lysgener.

Opstilleren har ikke haft 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 fritliggende rødstens stuehus til en landbrugsejendom. Stuehuset er opført i 1927, og der er foretaget til- / ombygning i 1983. Der er eternittag. Boligarealet er på 192 m^2, heraf 62 m^2 på første sal. Ejendommen er noteret som landbrug, og der er således bopælspligt.

Huset indeholder stue, køkken / alrum med udgang til haven, soveværelse med garderobeafdeling, gæstetoilet, entre samt badeværelse med bruseniche. På første sal er der resposrum / stue med loft til kip, synlige hanebånd og udgang til altan samt et værelse og et soveværelse. Der er træ-termovinduer i bondehusstil.

Boligen fremstår almindeligt vedligeholdt.

Der er nordøstvendt terrasse i gården og en lille terrasse mod syd i haven samt altan mod vest fra første sal. Haven henligger hovedsageligt i græs og med store træer. Der er stor grusbelagt gårdsplads.

Opvarmning sker ved stokerfyr og oliefyr, der står i udhus. Der er vandforsyning fra byens vandværk. Boligens kloakafledning sker via septiktank til sivedræn i et ikke-godkendt anlæg.

Der er i 2016 installeret en 10 kw husstandsvindmølle.

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 85.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 5, der vil blive placeret 1055 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil blive placeret 1116 til 1962 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordøst for ejendommen.

Fra fotopunktet, der er placeret nord for beboelsen, vil der være udsyn til mølle nr. 3 og 7 i deres helhed samt mølle nr. 2,4, 6 og 8 gennem bevoksning. Inde fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra køkken, spisestue og stue. Taksationsmyndigheden har ved afgørelsen lagt til grund, at der vil være et lidt større udsyn fra de nævnte rum i boligen end fra fotopunktet, eftersom rummene ligger en smule højere end dette. Fra boligens første sal vil der være friere udsyn til møllerne fra reposrum / stue ud af et skråvindue samt fra to værelser ud af skråvinduer.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra terrassen og gårdspladsen.

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

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

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er uden egen husstandsvindmølle beregnet til at udgøre 33,4 dB(A) ved 6 m/s og 34,1 dB(A) ved 8 m/s. Tallene er 44,2 dB(A) og 44,5 dB(A), hvis støjen fra egen husstandsvindmølle medregnes. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede vindmøllestøj på beboelsesejendommen uden egen hustandsvindmølle efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 36,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 38,4 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Tallene er 44,5 dB(A) og 45,2 dB(A), hvis støjen fra egen husstandsvindmølle medregnes.

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 uden egen husstandsvindmølle beregnet til at udgøre 8,7 dB(A) ved 6 m/s og 11,3 dB(A) ved 8 m/s. Tallene er 12,5 dB(A) og 14,0 dB(A), hvis støjen fra egen husstandsvindmølle medregnes. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen uden egen husstandsvindmølle efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 11,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 14,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Tallene er 13,8 dB(A) og 15,7 dB(A), hvis støjen fra egen husstandsvindmølle medregnes.

Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få nogen betydning for værdien af beboelsesejendommen henset til støjen fra egen husstandsvindmølle.

Efter beregningerne vil de nye vindmøller kunne forårsage et forøget årligt skyggekast på ejendommen på 1 time og 46 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioden fra primo juni til medio juli i tidsrummet ca. kl. 05:00 til ca. kl. 05:30. Det vil være vindmølle nr. 8, der kan forårsage skyggekast. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den forøgede skyggekastpåvirkning vil få en vis begrænset 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. 1.180.000 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.

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.

Vejledning om gebyrtilbagebetaling

Idet du er tilkendt værditab og har indbetalt gebyr i forbindelse med anmeldelsen, kan dette gebyr tilbagebetales. Du bedes udfylde og fremsende tilbagebetalingsblanketten, der ligger på forsiden på www.taksationsmyndigheden.dk og sende den til post@tksm.dk. Alternativt kan samme oplysninger fremsendes i en mail til post@tksm.dk.

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