Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
20. november 2020

J nr.
2020-3738

OTE/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Ballerumvej 265, 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 200.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.590.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 19. august 2020 samledes Taksationsmyndigheden på Ballerumvej 265, 7700 Thisted.

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

Ejerne var til stede sammen med 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.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab gjort gældende, at møllerne vil blive placeret lige uden for deres køkken-alrum, og at vindmøllernes vinger vil reflektere i udhusets vinduer og kastes tilbage til køkken-alrummet. Ejerne har under besigtigelsen bl.a. gjort gældende, at deres kastanjetræ er ved at gå ud, og at mølle nr. 5 derfor vil blive mere synlig end tidligere fra køkkenet.

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 seks eksisterende vindmøller med otte vindmøller af en betydelig større højde.

Ejendommen er et landbrug, der ikke visuelt er påvirket af andre tekniske anlæg og master. Der er stort set ingen bevoksning, og der er udsyn til alle møllerne fra fotopunkterne.

Der vil være lysmarkering 24 timer i døgnet. Der vil være rødt lys på tre møller og hvidt / rødt blinkende lys på de 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 påvirkning da der er udsyn fra alle rum vendt mod øst i stueetagen. Fra første sal vil der være udsyn fra to værelser og stuen. Fra de primære udendørsarealer vil der være en påvirkning på store dele af haven og gårdspladsen.

Der vil ske en forøgelse af både den almindelige støj og den lavfrekvente støj på ejendommen. 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 i forbindelse med besigtigelsen bl.a. anført, at det næppe har større betydning, om kastanjetræet er ved at gå ud, idet opstiller er enig i, at der under alle omstændigheder er udsyn til alle vindmøllerne fra store dele af ejendommen.

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 rødstens grundmuret enfamilieshus med eternittag. Huset er opført i 2002. Boligarealet er på 228 m^2, heraf 99 m^2 på første sal.

Boligen indeholder stue, køkken-alrum med udgang til vestvendt terrasse og trappe til første sal, entre og bryggers med klinkegulv, soveværelse, kontor samt badeværelse med bruseniche. På første sal er der stue med kvist mod øst, tre værelser samt badeværelse med bruseniche. Der er gulvvarme i stueplan. Der er plast-termovinduer. Opvarmning sker ved stokerfyr og elvandvarmer, som står i udhus.

Boligen fremstår meget velholdt. Der er brugt helbrændte sten, eternitbeklædte stern og kvistsider. Der er en enkelt mindre sætningsskade / svindrevne i sokkel og murværk ved det sydøstlige hjørne.

Grundarealet er 2.739 m^2, heraf vej 114 m^2. Der er terrasse mod vest. Der er gårdhave mellem udhus og bolig mod nordvest. Der er arealer henlagt i græs, område med buske m.m. og en lang betontrappe til en højtbeliggende pavillon, hvorfra der er udsigt over landskaber mod øst. Der er grusbelagt gårdsplads / holdeplads.

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 vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 200.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 5, der vil blive placeret 1.004 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil blive placeret 1.253 til 2.124 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret øst for ejendommen.

Fra boligens stueetage vil der være udsyn til alle møllerne fra bryggers, køkken-alrum, kontor og stuen. Fra første sal vil der bl.a. være udsyn fra stuen med spiseplads. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til alle møllerne fra gårdspladsen og fra pavillonen. Fra den nordvendte terrasse vil der alt efter placering være udsyn til de to mølleræk ker.

Der har hidtil været udsyn til de nu nedtagne vindmøller ved Tagmark.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den ændrede visuelle påvirkning vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen. Boligen er beliggende med centrale rum og udendørsarealer orienteret mod mølleområdet.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 31,6 dB(A) ved 6 m/s og 32,3 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 35,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 38,0 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 7,8 dB(A) ved 6 m/s og 10,3 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 11,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 14,0 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.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 5 timer og 9 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra primo februar til ultimo marts i tidsrummet ca. kl. 06:45 til ca. kl. 09:10 og fra medio september til primo november i tidsrummet ca. kl. 07:30 til ca. kl. 09:30. Det vil

være alle vindmøllerne, der kan forårsage skyggekast. Det lægges til grund, at der ikke forekom skyggekast på beboelsesejendommen fra de nedtagne vindmøller.

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. 1.590.000 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 I er tilkendt værditabserstatning og har indbetalt gebyr i forbindelse med anmeldelsen, kan dette gebyr tilbagebetales. I 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