Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
20. november 2020

J nr.
2020-2621

OTE/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Ballerumvej 273, 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 125.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.845.000 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 273, 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 værditabserstatning henvist til de nye vindmøllers placering, antal og højde samt gener fra blinkende lys og vingeslag. Ejerne har tillige under besigtigelsen udtrykt bekymring for belysningen på møllerne.

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 frit udsyn fra havestuen og fra altandøren ved soveværelset og i underetagen. Der er kun begrænset bevoksning, der skærmer for udsynet til møllerne. Hele den østlige og sydlige side af ejendommen samt indkørslen vil have frit udsyn til alle otte møller.

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 på stueetagens værelse og stue og fra soveværelset på første sal samt fra udestuen. 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. 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 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 stuehus til en landbrugsejendom med vandskuret murværk og eternittag. Det er opført 1880, og der er foretaget til- / ombygning i 1974 og senere. Boligarealet er på 314 m^2, heraf 109 m^2 på første sal. Der er udestue på 26 m^2. Der er integreret carport på 30 m^2. Ejendommen er noteret som landbrugsejendom, og der er således bopælspligt.

Boligen indeholder stue med trægulv, stort spisekøkken-alrum med klinkegulv og synlige bjælker og udgang til den sydvendte udestue og haven, to værelser, bryggers, entre, badeværelse med to brusepladser og to håndvaske samt kontor med trappe til første sal. På første sal er der stort soveværelse med loft til kip og synlige hanebånd, toilet, gang og tre værelser. Der er træ-alu termovinduer, dog er udestuen med træ-termovinduer og termotag. Der er gulvvarme i hele stueplan bortset fra de to værelser. Opvarmning sker ved varmepumpe.

Boligen fremstår meget velholdt. Der er eternitbeklædte sternkanter og underbeklædning ved gavle, og der er hardy-plank på kvistsiderne.

Der er terrasser mod øst og syd, og hele vejen langs boligen mod syd er der flisebelægning m.m. Haven er hovedsagelig anlagt med græs og med store træer. Der er også afdeling med større grønt område omgivet af træer.

Der er vandforsyning fra egen vandboring. Boligens kloakafledning sker via septiktank til sivedræn.

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 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 5, der vil blive placeret 1.555 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil blive placeret 1.638 til 2.472 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen.

Fra boligens stueetage vil der være udsyn til alle møllerne fra de to østvendte værelser. Fra udestuen vil der være udsyn til mølle nr. 5, 6, 7 og 8 (den sydlige række) og – såfremt man placerer sig helt ud mod haven – i begrænset omfang til mølle nr. 1, 2, 3 og 4 (den nordlige række). Fra køkken-alrum og ud af et lille stuevindue vil der kunne være udsyn til møllerne gennem udestuen. Fra soveværelset på første sal med fransk altan vil der være et friere udsyn til alle møllerne.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til alle vindmøllerne bl.a. fra store dele af haven samt den østvendte terrasse. Fra den sydvendte terrasse vil der være et lidt mere begrænset udsyn, jf. ovenfor om udsynet fra udestuen.

Der har hidtil været udsyn til de nu nedtagne vindmøller ved Tagmark. Der er tillige udsyn til møller ved Testcenter Østerild.

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

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 29,8 dB(A) ved 6 m/s og 30,8 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 33,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 35,1 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 6,3 dB(A) ved 6 m/s og 8,7 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 8,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 11,7 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.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 1 time og 48 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio januar til ultimo februar i tidsrummet ca. kl. 7:45 til ca. kl. 9:45 og fra medio oktober til ultimo november i tidsrummet ca. kl. 7:45 til ca. kl. 9:30. Det vil være alle vindmøller, der kan forårsage skyggekast. Det lægges til grund, at der ikke forekommer skyggekast på beboelsesejendommen fra eksisterende vindmøller.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen 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. 1.845.000 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.

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