Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
19. september 2019

J nr.
2017-10156 / 2019-3134

LBA/ANMKR/JMPO

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Gøttrupvej 480, 9690 Fjerritslev som følge af opstilling af vindmøller ved Vindpark Thorup-Sletten

Taksationsmyndigheden har den 19. september 2019 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 356 af 4. april 2019.

Afgørelsen er truffet af formanden Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 45.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 950.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 7. juni 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Gøttrupvej 480, 9690 Fjerritslev.

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

Ejeren var til stede.

For opstilleren Eurowind Energy A/S mødte Bo Schøler og Jeannette Tøttrup.
Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 03-001 for Jammerbugt Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 33 til Kommuneplan 2016
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Vindpark Thorup-Sletten. Jammerbugt Kommune, December 2016
- VVM-tilladelse af 4. oktober 2018
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 78729130
E: post@tksm.dk

www.taksationsmyndigheden.dk

- 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 ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at det beregnede støjniveau, som ligger meget tæt på det maksimalt tilladte, vil få betydning for ejendommens værdi. Derudover udtrykkes der bekymring for ejendommens beliggenhed i vindfeltet samt skyggekast i sommerhalvåret. Ejer forventer derfor en værditabserstatning, som langt overstiger 1 %.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at han primært er bekymret for støj, som han mener, er tæt på støjgrænsen. Han spørger ind til, om støjberegningerne kan passe. Han angiver endvidere, at udsynet til møllerne vil være begrænset om sommeren på grund af beplantning. Han er dog bekymret for skyggekast. Han tilkendegiver, at han er uforstående overfor, at projektet er påbegyndt inden det er endeligt godkendt.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at de aftaler, der skal være med lodsejerne i forhold til opstilling af møllerne, er på plads.
I forhold til støjberegninger forklarer opstiller, at det er kildestøjen, der måles – det vil sige tæt på møllerne. Opstiller forklarer endvidere, at det er ved 7-8 m/s, at møllerne larmer mest. Ved vindhastigheder herover bliver støjen fra træer mv. større.

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.

Området

Projektet er beliggende i en landzone, der primært bliver brugt til landbrugsdrift samt til drift af vindmølleanlæg. Der er ingen beboelser indenfor lokalplanområdet, som er på 37 ha og består af arealer til 18 vindmølleplaceringer, herunder permanente, grusbelagte kran- og vendepladser samt vejanlæg udført som grusveje til betjening af vindmøller. Desuden indgår arealet til udvidelse af eksisterende transformerstation. Vejadgangen til området sker fra Thorupvej via Vestergårdsvej.

Vest for lokalplanområdet ligger strandengene ud mod Løgstør Bredning. Mod nord ligger Gøttrupstrandvej, mod øst Gøttrupvej og Vestergårdsvej, mens Thorupvej ligger sydøst for området. Langs disse veje ligger hovedparten af områdets beboelser og landbrugsejendomme.

Lokalplanområdet og dets nære område er stort set fladt bestående af mindre marklodder, hvoraf mange er afgrænset af afvandingskanaler. Nord for området løber Nørre Bjerge Å og midt igennem området løber Bjerge Å. Mod vest, langs med fjorden og strandengene i den sydlige del af lokalplanområdet, ligger åen Lille Bredsning. Der findes enkelte beskyttede dige samt flere læhegn i området, og der er nogle få, mindre beplantninger.

Området præges af tekniske anlæg. I den sydlige del står 10 vindmøller (ca. 69 meters højde), og i den nordlige del står yderligere 7 mindre møller. Nord og øst for området står et antal eksisterende møller, hvoraf 5 møller ved Drøstrup samt 22 møller ved Klim Fjordholme er nyere, større møller. Nordøst for området findes desuden to masterækker med højspændingsledninger.

Projektet

Vindmølleprojektet Thorup-Sletten indebærer en opstilling af 18 Siemens vindmøller med en totalhøjde på lige under 150 meter fra terræn til vingespids i topposition. Der gives mulighed for installering af vindmøller med en kapacitet på 3,6 MW pr. mølle, dvs. at den samlede kapacitet for hele projektet er på 72 MW. Navhøjden vil være ca. 85 meter over terræn og rotorens diameter er på 130 meter.

Vindmøllerne opstilles i to parallelle rækker med henholdsvis ti møller i den vestlige række og otte i den østlige række med ca. 400 meter mellem rækkerne. Møllerne i hver række opstilles på en ret linje med en afstand på ca. 322 meter i hver række. I forbindelse med projektet nedtages der i alt 20 eksisterende vindmøller, heraf to hustandsvindmøller, i eller omkring mølleområdet.

Vindmøllernes udformning svarer til traditionelle moderne danske vindmøller med rørtårn, tre vinger samt i lys grå farve. Der skal etableres lysafmærkning på møllerne, som udsender lavintensivt fast rødt lys. Vindmøllerne ved Thorup-Sletten er placeret i landzone hen over kommunegrænsen mellem Vesthimmerlands og Jammerbugt Kommune. Hvor naboboliger ligger i et boligområde, gælder støjkravene for områder med støjfølsom arealanvendelse. Det følger endvidere af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at ingen naboboliger må udsættes for mere end 10 timers reel udendørs skyggekast om året. I vindmøllen vil der således være installeret et skyggestopsprogram.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er et enfamilieshus med et samlet grundareal på 7715 m^2. Heraf 0 m^2 vej. Boligen er opført i 1922 i letbeton med eternit på taget. Boligarealet er registreret til i alt 174 m^2 i et plan og indeholder: Entre med skabe. Bryggers samt nyere køkken med spiseplads. Mindre stue med udgang til haven samt stor stue med brændeovn og udgang til uisoleret udestue. Tre værelser med skabe samt soveværelse med skabe. Endvidere badeværelse med bruseniche og skabe, gæstetoilet samt garage og vaskerum. Beboelsesejendommen fremtræder i pæn stand og er beliggende på dejlig velplejet grund med græs og forskellig beplantning.
Opvarmning sker med centralvarme. Vand fra alment vandforsyningsanlæg og afløb registreret som nedsivning.

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 45.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 16, der vil blive placeret 873 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 878 til 2302 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret i sydvestlig retning for ejendommen.

Fra fotopunkt 1 i visualiseringsmaterialet, placeret i haven syd for beboelsen, vil der være udsyn til ca. 1 vindmølle igennem den tætte beplantning i haven. De resterende møller vil kun ved løvfald kunne skimtes svagt igennem den tætte beplantning og kun enkelte vingespidser vil kunne komme til syne.
Fra fotopunkt 2, placeret i urtehaven vest for beboelsen, vil der ligeledes kun svagt ved løvfald kunne skimtes møller gennem den tætte beplantning.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra det sydvendte soveværelse ud mod baghaven, som fotopunkt 1. Fra værelset i den vestlige ende af huset vil der være udsyn til møllerne, som fotopunkt 2. Derudover vil der fra udestuen samt stuen mod vest være udsyn til møllerne, som fotopunkt 2.

Der er i dag udsyn til højspændingsmaster og -ledninger fra haven syd for beboelsen. Udsynet hertil er dog begrænset af den tætte beplantning.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 40,6 dB(A) ved 6 m/s og 42,1 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 41,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 43,4 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019 om støj fra vindmøller. Støjbelastningen fra vindmøller ved spredt bebyggelse i det åbne land må ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 14,7 dB(A) ved 6 m/s og 17,0 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 16,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 18,3 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 en vis betydning for vurderingen af værditabet. Taksationsmyndigheden har under besigtigelsen bemærket en vis trafikstøj på ejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 24 timer og 56 minutter. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne medio januar i tidsrummet ca. kl. 09.30 til ca. kl. 09.45, fra ultimo januar til medio april i tidsrummet ca. kl. 15.45 til ca. kl. 20.00, i primo maj i tidsrummet 05.30 til ca. kl. 06.00, i primo august i tidsrummet ca. kl. 06.00 til ca. kl. 06.30, i perioden ultimo august til medio november i tidsrummet ca. kl. 15.30 til ca. kl. 20.00, fra medio november til ultimo januar i tidsrummet ca. kl. 14.30 til ca. kl. 15.30 og fra medio december til ultimo december i tidsrummet ca. kl. 13.45 til ca. kl. 14.15. Det vil være vindmølle nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17 og 18, der kan forårsage skyggekast.
Der vil blive installeret skyggestop på vindmøllerne, således at det faktiske skyggekast på ejendommen ikke vil overstige 10 timer årligt.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen har en vis betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 8 timer og 30 minutter og forekommer i perioderne primo januar til medio februar i tidsrummene ca. kl. 09.15-09.45, 13.00-14.30, 15.00-15.30 og 16.00-17.00, i primo april i tidsrummet ca. kl. 19.30 til ca. kl. 20.00, i primo maj i tidsrummet ca. kl. 05.30 til ca. kl. 06.00, i primo august i tidsrummet ca. kl. 06.00 til ca. kl. 06.30, i primo september i tidsrummet fra ca. kl. 19.30 til ca. kl. 20.00, fra ultimo oktober til medio december i tidsrummene ca. kl. 09.00-09.30, 12.30-14.00 og 14.45-16.30.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 950.000 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 af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller opstilles. 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 vil føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl, eller at 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 lægge sag an udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan anmelder af krav om erstatning for værditab eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt, at anlægge sag mod opstilleren fx om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag an mod anmelder af krav om erstatning for værditab. 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, jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi 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.

Taksationsmyndigheden

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden