Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
19. september 2019

J nr.
2017-9985 / 2019-3155

LBA/ANMKR/JMPO

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Thorupvej 53, 9670 Løgstør 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 den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom, som kan kræves erstattet i henhold til VE-lovens værditabsordning. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at dit engagement i vindmølleprojektet udgør en sådan medvirken, at retten til værditabserstatning bortfalder, jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 7. juni 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Thorupvej 53, 9670 Løgstør.

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 sammen med [redacted].

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. 1065 for Vesthimmerlands Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 33 til Kommuneplan 2016
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Vindpark Thorup-Sletten. Vesthimmerlands 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)

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Partsindlæg fra anmelder af 17. juni 2019
- Partsindlæg fra opstiller af 21. juni 2019
- Partsindlæg fra anmelder, udarbejdet af natur- og miljørådgiver Morten Linnemann Madsen fra LandboThy, af 9. juli 2019

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 husets terrasser ligger ud til vindmølleparken.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at denne ejendom kun anvendes til udlejning i forbindelse med ferie, fester og lignende. De gør gældende, at ejendommen rummer 215 m2 gildesal med køkken, to toiletter og en ekstra lille stue. Anmelder stiller spørgsmålstegn ved, hvorfor Taksationsmyndigheden skal have dokumentation for udlejning.

Opstilleren har under besigtigelsen navnlig gjort gældende, at erstatning efter deres mening bør bortfalde på grund af medvirken, da [redacted] er engageret i projektet. Taksationsmyndigheden anmodede om, at dette blev fremsat skriftligt og med nærmere redegørelse.

Ejeren har under sagens behandling, i e-mail af 17. juni 2019, navnlig gjort gældende, at opgørelsen for indtægter på Thorupvej 53 er som følger:
I alt var nettoomsætningen i 2018 på [redacted]
Vedligeholdelse / forbrug / inventar og forsikring: [redacted]
Bruttoresultat: [redacted]

Opstiller har under sagens behandling, i e-mail af 21. juni 2019, navnlig gjort gældende, at [redacted] har anmeldt om værditab på Thorupvej 53, 9670 Løgstør. Ejendommen ejes alene af [redacted]. Endvidere gøres det gældende, at [redacted] afgiver jord til fundamenter til brug for opstilling af, hvad der svarer til 2,5 vindmøller i projektet. Endvidere har [redacted] udnyttet optionsaftaler i forbindelse med opstilling af vindmøllerne, hvilket betyder, at opstiller køber [redacted] eksisterende ældre mølle. Endvidere betyder udnyttelsen af optionsaftalerne, at [redacted]

Ejeren har, i e-mail af 9. juli 2019, fremsendt bemærkninger til opstillers høringssvar af 21. juni 2019 vedr. medvirken til og i projekt Vindpark Thorup-Sletten. Bemærkningerne er, [redacted], udarbejdet af Morten Linnemann Madsen, som er natur- og miljørådgiver hos LandboThy. I bemærkningerne er det navnlig gjort gældende, at [redacted] ejer 1 ud af de nuværende 10 vindmøller i området og det har tidligere været på tale mellem de nuværende ejere af de 10 vindmøller, at disse muligvis kunne erstattes af 6-7 store vindmøller i én række. Der var dengang kontakt til GK-vind, som ønskede at udvikle et projekt i området. GK-vind blev opkøbt af nuværende projektmanager, som udarbejdede et projekt bestående af 18 stk. 150 meter høje vindmøller i stedet for de nuværende 10 og dermed et helt andet og mere omfattende projekt. Det gøres endvidere gældende, at [redacted] ikke har anmeldt om

værditabserstatning på sin egen beboelsesejendom, [redacted], da han har andele i projektet. Dette til trods for, at der fra ejendommen er direkte udsyn til det nye projekt. Der er anmeldt om værditabserstatning for Thorupvej 53, der fungerer som selvstændig udlejningsejendom. Det bemærkes yderligere, at denne ejendom er sammenlagt med ejendommen Thorupvej 66 i 2007. Dog er ejendommen Thorupvej 53 opført og fungerer udelukkende som en ferieudlejningsejendom. Det anføres, at egen skyld kan foreligge i det tilfælde, hvor skadelidte eksempelvis har frasolgt eller udlejet et stykke jord til opstilling af vindmøller. Dette vil dog afhænge af de konkrete omstændigheder i en given sag. Dermed angives det, at [redacted] bør tilkendes værditabserstatning for ejendommen Thorupvej 53, da han netop har undladt at anmelde om værditabserstatning for sin egen beboelsesejendom, [redacted] eftersom han bliver medejer af vindmøller i projektet.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Taksationsmyndigheden har truffet afgørelse om, at ejerens mulighed for værditabserstatning i henhold til VE-loven er bortfaldet grundet ejerens medvirken gennem hans engagement i vindmølleprojektet.

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.

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 hos Taksationsmyndigheden anmodes om at genoptagelse af sagen. snarest efter, at de konstaterer forhold, som menes 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 anlægge sag ved domstolene udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, kan anmelder af krav om erstatning for værditab 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 dog muligt, at anlægge sag mod opstilleren fx om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen,, 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 ved domstolene mod Taksationsmyndigheden. Sagen mod Taksationsmyndigheden skal anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndigheden har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor, kan der også i den situation 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



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden