Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
19. september 2019

J nr.
2017-10031 / 2019-3153

LBA/ANMKR/JMPO

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Thorupvej 59, 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 der vil være et værditab på 65.000 kr., hvoraf I kan kræve 50 % (32.500 kr.) erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Det følger af VE-lovens § 6, stk. 1, 2. punktum, at såfremt ejeren af en beboelsesejendom har medvirket til det værditab, som ejendommen påføres, kan erstatningen nedsættes eller bortfalde. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at Anders Hundahls engagement i vindmølleprojektet har en sådan karakter, at det begrunder bortfald af værditabserstatning, men henset til, at han ikke er eneejer af ejendommen, nedsættes erstatningen i stedet forholdsmæssigt med 50 %.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 7. juni 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Thorupvej 59, 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.

Ejerne 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. 1065 for Vesthimmerlands Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 33 til Kommuneplan 2016

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- 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)
- 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.

Ejerne har ikke haft yderligere bemærkninger ved anmeldelse af krav om værditab.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at denne ejendom er udlejet på fuldtid.

Opstilleren har under sagens behandling 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 59 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 følgende to ejendomme: Thorupvej 53, 9670 Løgstør og Thorupvej 59, 9670 Løgstør. Ejendommen Thorupvej 53 ejes alene af [redacted], mens Thorupvej 59 ejes 50/50 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, på vegne af [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 og Thorupvej 59, som begge fungerer som selvstændige udlejningsejendomme. Det bemærkes yderligere, at ejendommen Thorupvej 59 ikke har samme ejerkreds som Thorupvej 66. Thorupvej 59 ejes af [redacted] og er matrikulært en selvstændig enhed, altså en ejendom i landzone. Ejendommen udlejes fast. I forhold til ejendommen Thorupvej 53 bemærkes det 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 ejendommene Thorupvej 53 og Thorupvej 59, da han netop har undladt at anmelde om værditabserstatning for sin egen beboelsesejendom, [redacted], eftersom han bliver medejer af vindmøller i projektet.

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 inden for 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. Der findes enkelte beskyttede diger 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 1,3 ha. Heraf 0 m^2 vej. Boligen er opført i 1937 i teglsten med eternit på taget og ombygget i 1995. Boligarealet er registreret til i alt 147 m^2 i to plan og indeholder: Entre med

klinkegulv. Stort badeværelse med skabe, bruseniche og spabad. Køkken i forbindelse med stue samt spisestue. 1. Sal med tre store værelser. Beboelsesejendommen fremtræder i pæn stand og er beliggende på dejlig grund med græs og forskellig beplantning.
Opvarmning sker med elvarme og varmepumpe. Vand fra privat 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, som efter den ovennævnte reduktion på grund af ejers medvirken til projektet vil udgøre 32.500 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 11, der vil blive placeret 847 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1038 til 3323 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret i nordvestlig retning for ejendommen.

Fra fotopunkt 1 i visualiseringsmaterialet, placeret på terrasse vest for beboelsen, vil der, primært ved løvfald, være svagt udsyn til to møller gennem tæt beplantning og træer. Derudover vil der kunne forekomme kig til vingespidser fra mølle nr. 1, 3 og 12, primært ved løvfald.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra 1. salen, hvorfra der er vinduer i gavlen mod vest, som fotopunkt 1.

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

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 35,7 dB(A) ved 6 m/s og 36,9 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 39,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 41,6 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 10,9 dB(A) ved 6 m/s og 13,6 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 14,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 16,4 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, begrænset betydning for ejendommens værdi.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 20 timer og 23 minutter. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra primo februar til ultimo marts i tidsrummet ca. kl. 17.15 til ca. kl. 18.30, fra ultimo marts til medio september i tidsrummet ca. kl. 19.00 til ca. kl. 21.30, fra ultimo september til medio oktober i tidsrummet ca. kl. 18.00 til ca. kl. 18.30 og fra ultimo oktober til primo november i tidsrummet 15.30 til ca. kl. 16.00. Det vil være vindmølle nr. 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13 og 14, 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 vil have en vis betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 1 time og 1 minut og forekommer i perioderne fra primo februar til medio februar i tidsrummet ca. kl. 16.00 til ca. kl. 16.30 og fra ultimo oktober til primo november i tidsrummet ca. kl. 15.30 til ca. kl. 16.00.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.000.000 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 dette 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