Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
19. september 2019

J nr.
2017-10326 / 2019-3123

LBA/ANMKR/JMPO

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Gøttrupstrandvej 160, 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 200.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.850.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 6. juni 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Gøttrupstrandvej 160, 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.

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. 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
- Partsindlæg fra anmelders advokat, Niels Vase, af 21. juni 2019 med bilag 1 – Sundhedsstyrelsens notat vedr. den danske vindmølleundersøgelse
- Høringssvar fra opstiller af 21. juni 2019 med 2 bilag – Afgørelse om projektændring, Jammerbugt Kommune og Afgørelse om projektændring, Vesthimmerlands Kommune

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 navnlig gjort gældende, at de bliver projektets nærmeste nabo med 760 meter til nærmeste mølle. De frygter dermed ikke blot værditabet, men føler også, at huset vil blive usælgeligt på grund af vindmølleprojektet. Huset er renoveret og er blevet en unik naturperle med omdrejningspunkt mod syd, hvor møllerne nu skal stå. Det gøres gældende, at man fra husets 1. sal kan se dyreliv og fugle samt en helt speciel solnedgang mod vest. På sydsiden er der et stort orangeri, en stor træterrasse samt børnebørnenes legeområde, som vil påvirkes af udsynet til møllerne. Fra huset vil man fra køkken og dagligstue ligeledes have direkte udsyn til alle møllerne. Ligeledes fra husets 1. sal, hvor alle rum er i sydsiden, vil der være direkte udsyn til møllerne gennem store velux-vinduer. Det gøres gældende, at der mod syd forefindes en bøgehæk samt anden lav buskads på omkring 2 meters højde, og ikke, som det fremgår i VVM-rapporten, træer og anden beplantning, som vil kunne begrænse udsynet til møllerne i sommerhalvåret, år der er blade på træerne. Derfor påpeges det, at VVM-rapporten underspiller påvirkningen af ejendommen meget. Det påpeges endvidere, at der har været udfordringer i forhold til visualiseringsmaterialet, da den nærmeste mølle ikke kunne påtegnes korrekt, grundet møllens højde. Udover visuelle gener vil der på ejendommen også være skyggekast på boligen. Det angives, at skyggekastet vil ramme sidst på formiddagen og først på eftermiddagen, ligesom det vil ramme ind i køkkenet, stuen i underetagen samt de tre soveværelser på 1. sal. Derudover frygter de støjgenerne. Der henvises til, at flere studier påpeger, at der er sygdomsrisiko ved lavfrekvent støj. Det gøres gældende, at projektlederen har udtalt, at man ønsker at gennemføre forarbejdet, så møllerne kan godkendes inden de nye regler i 2018. Anmelder frygter, at disse nye regler vil påvirke værdien af boligen yderligere i negativ retning. Det angives afslutningsvist, at alle de parametre, som skulle gøre denne bolig unik og noget specielt vil med dette projekt blive påvirket i en meget negativ retning.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at visualiseringsmaterialet ikke stemmer overens med VVM. Ud fra visualiseringsmaterialet mener anmelder ikke, at det er korrekt, at der kun er 120 meter op til møllens top, når en elmast er 38 meter samt at møllerne kun er godkendt til test og dermed ikke er typemøller. Endvidere bemærkes det, at der er lavet undersøgelser, som påpeger, at der kan være sundhedsskadelighed forbundet med opstilling af møller, så tæt på beboelse.

Opstilleren har under besigtigelsen navnlig gjort gældende, at der vil blive tjekket op på anmelders påstand om, at visualiseringsmaterialet ikke stemmer overens med VVM-rapporten. Opstiller har endvidere bemærket, at der lige nu ligger et prototypecertifikat på møllerne, men at de inden opstilling vil blive lavet om til et A-certifikat. Det betyder, at softwaren i møllerne optimeres fra 3,6 MW – 4,1 MW.

Ved partsindlæg af 21. juni 2019 har ejerens advokat bemærket, at ejeren er berettiget til erstatning for værditab, jf. VE-lovens kapitel 2. Det gøres desuden gældende, at grundlaget for at træffe afgørelse i sagen på nuværende tidspunkt ikke er tilstrækkeligt, idet advokaten, på ejers vegne, har påklaget lokalplanen til Planklagenævnet med påstand om, at planen ophæves og at der gennemføres en fornyet miljøvurdering, som indeholder en vurdering af de generatorer som faktisk påtænkes anvendt. Det er advokatens opfattelse, at en forøgelse af generatorstørrelsen fra 3,6 MW til 4,3 MW er en så væsentlig ændring af projektet, at der bør gennemføres en ny miljøvurdering. Det påpeges, at sagsbehandlingen med hensyn til erstatning bør stilles i bero, mens der afventes en afgørelse fra Klagenævnet. Endvidere angives det, at ejer ikke med sikkerhed er omfattet af køberetten, jf. lovens § 13 stk. 2 nr. 5, da møllerne alene er godkendt som prototyper, hvilket bør tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Derudover nævnes Sundhedsstyrelsens notat af 21. februar 2019 vedrørende den danske vindmølleundersøgelse, i forbindelse med usikkerhed om vindmøllers helbredsmæssige påvirkning af naboer, som indeholder nogle delkonklusioner, der tyder på, at der kan være en sammenhæng mellem vindmøllestøj og fremme af visse sygdomme. Sundhedsstyrelsens notat er vedlagt som bilag til partsindlægget. Det anføres, at dette kan påvirke interessen for køb af denne ejendom, hvorfor det påpeges, at den mulige sammenhæng mellem støj fra vindmøller og helbredsforhold bør tillægges betydning ved fastsættelse af erstatning. Ejer har under besigtigelsen fået den opfattelse, at det tillægges betydning, hvorvidt der er beplantning eller anden afskærmning mellem vindmøller og ejendom. Det anføres, at dette ikke bør tillægges betydning og at fastlæggelse af møllernes visuelle påvirkning bør ske uden hensyn til eksisterende beplantning.

Opstilleren har under sagens behandling, i høringssvar af 12. juli 2019, navnlig gjort gældende, at værditabsmaterialet, der giver baggrundsoplysninger til Taksationsmyndighedens vurdering, er udarbejdet på baggrund af det godkendte projekt, herunder den godkendte mølletype. Der henvises til VVM-tilladelserne samt til Vesthimmerlands og Jammerbugt Kommunes afgørelser om betydning af ændring af møllernes generatorstørrelse. Kommunerne har truffet afgørelse om, at ændringen ikke er VVM-pligtig. Afgørelserne er vedlagt som bilag til høringssvaret. Det bemærkes, at køberetten til andele i henhold til VE-loven ikke vedrører værditabserstatning. Det bemærkes endvidere, at køberetten til andele i Vindpark Thorup-Sletten er afholdt fra uge 15 til uge 23.

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. Mod vest, langs med fjorden og strandengene i den sydlige del af lokalplanområdet, ligger åen Lille Bredsning. 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 3,8 ha. Heraf 365 m^2 vej. Boligen er opført i 1877 i pudset teglsten med eternit på taget og ombygget i 1978. Boligarealet er registreret til i alt 259 m^2 i to plan samt 105 m^2 udhus og indeholder: Entre med klinkegulv. Køkken alrum med spiseplads og udgang til terrasse. Stue med brændeovn og udgang til terrasse. Stort bryggers/værksted samt stort badeværelse. 1. sal med soveværelse med skabsvæg, værelse samt soveværelse med udgang til terrasse. Badeværelse med bruseniche. Beboelsesejendommen fremtræder i meget fin stand og er beliggende på dejlig grund med græs, planter og vand. Til ejendommen hører dobbelt garage. Opvarmning sker med fastbrændsel og solceller. 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 200.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 10, der vil blive placeret 763 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1008 til 3469 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret i sydlig retning for ejendommen

Fra fotopunkt 1 i visualiseringsmaterialet, placeret på terrasse syd for beboelsen, vil der være udsyn til 14 møller, som vil fremstå ganske dominerende. Nedre halvdel af mølletårnene vil være afskærmet af bøgehækken, men øvre halvdel samt nacelle og møllevinger vil fremstå helt tydelige. Fra fotopunkt 2, placeret på altan ved beboelsens vestgavl, vil der være udsyn til samtlige 18 møller, og disse vil fremstå dominerende i landskabet. Der vil dog være begrænset udsyn til mølle 11 og 12, da disse er beliggende i ydrekanten af et mindre skovareal.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra stue, køkken og gang, som fotopunkt 1. Fra 1. sal vil der være udsyn til møllerne fra alle værelser mod syd samt værelset i den vestvendte gavl, som fotopunkt 2.

Der er i dag udsyn til en enkelt mindre vindmølle samt en højspændingsmast fra fotopunkt 1 samt 14 mindre møller og en højspændingsmast fra fotopunkt 2.

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

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 36 dB(A) ved 6 m/s og 36,7 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 39,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 41,7 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 12,7 dB(A) ved 6 m/s og 14,2 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 15,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 17,1 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 ejendommens værdi.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 6 timer og 41 minutter. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio november til medio januar i tidsrummet ca. kl. 13.30 til ca. kl. 14.30 og fra primo december til primo januar i tidsrummet 10.45 til ca. kl. 11.15. Det vil være vindmølle nr. 10 og 18, der kan forårsage skyggekast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen har en vis betydning for ejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at skyggekastet vil forekomme i vinterhalvåret, hvor det i mindre grad påvirke benyttelsen af de udendørs opholdsarealer.

Det lægges til grund, at der ikke forekommer skyggekast på beboelsesejendommen fra eksisterende vindmøller.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.850.000 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