Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
5. september 2018

J nr. 2014-30745

RGO/SAMBS

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Solbakken 903, 5330 Munkebo som følge af opstilling af vindmøller ved Odense Ny Havneterminal i henhold til lokalplan nr. 258 for Kerteminde Kommune

Taksationsmyndigheden har den 5. september 2018 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1003 af 27. juni 2018.

Afgørelsen er truffet af formanden, Rikke Gottrup, og den sagkyndige, ejendomsmægler Kjeld Faaborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på 50.000 kr. på grund af opstilling af vindmøllerne, som I kan kræve erstattet uden ugrundet ophold fra opstiller. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.100.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 21. marts 2018 samledes Taksationsmyndigheden på Solbakken 903, 5330 Munkebo.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Som sekretær for myndigheden mødte Sabrina Michelle de Beets Sindahl.

Ejerne var ikke til stede under besigtigelsen. Taksationsmyndigheden har ved mail fra anmelder af 20. marts 2018 fået tilladelse til at besigtige ejendommen indenfor og udenfor uden anmelders tilstedeværelse.

For opstilleren mødte Benn Erik Grav fra Rambøll.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 7020 1353
E: fo@ens.dk

www.taksationsmyndigheden.dk

Taksationsmyndigheden

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 258 for Kerteminde Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 6 til Kertemindes Kommuneplan 2013
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Odense Ny Havneterminal. Kerteminde Kommune, august 2014
- VVM-tilladelse af 27. februar 2015
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (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. Ejer havde givet tilladelse til at besigtige ejendommen både ude og inde.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab gjort gældende, at opstilling af vindmøllerne tager udsigten fra ejendommen, hvilket er en stor forringelse i forhold til et kommende salg af ejendommen. Ejeren er endvidere bekymret for store støjgener fra vindmøllerne, da det oftest blæser fra Odense Fjord.

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.

Efter lovens § 7, stk. 1, træffer Taksationsmyndigheden på baggrund af en individuel vurdering afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren.

Det fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage et konkret, individuelt skøn baseret på de konkrete lokale forhold og herved bl.a. tager hensyn til områdets karakter og ejendomspriserne i området, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, om der er andre tekniske anlæg i området samt vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

Området

Det fremgår af VVM-redegørelsen og lokalplanen, at vindmølleområdet er beliggende på Odense Ny Havneterminal ved Munkebo. Området er et erhvervsområde nordøst for Lindø Port of Odense Industripark.

Selve anlægsområdet for de nye vindmøller ligger inde på havnen på et areal, som tidligere lå ude i Odense Fjord. Havnen er således blevet udvidet i forbindelse med opstilling af vindmøllerne. Landskabet omkring vindmøllerne er derfor i høj grad præget af Odense Fjord samt Lindø Havn. Havneområdet har flere markante tekniske elementer i landskabet med store pladskrævende anlæg, master, kraner m.v.

Fjordområdet har flere elementer i landskabet som Fyns Hoved mod nord, Enebærodde ved Gabet, den største ø Vigelsø og de kunstigt skabte landskaber ved Stige Ø. Ud for området ligger de to øer Flintholm og Roholm vest for sejlrenden.

Øst for vindmølleområdet ligger der strandeng, spredt bebyggelse og sparsom beplantning for foden af Munkebo Bakke, og på den anden side af bakken ligger selve Munkebo. Ved kysten, øst for området, ligger Boels Bro Bådehavn.

Vindmølleplaceringerne overholder Vindmøllecirkulæret, som stiller krav om, at afstanden mellem vindmøller og nabobeboelser skal være minimum 4 gange møllens totalhøjde. Det svarer til 600 meter for dette projekt. De nærmeste beboelsesejendomme ligger præcist omkring 600 meter fra nærmeste vindmølle. Afstandskravet er således overholdt for alle nabobeboelser.

Der findes i dag eksisterende vindmøller i nærheden af de nye vindmøller, som er placeret ved Dræby Fed. Afstanden mellem de nye vindmøller og vindmøllerne ved Dræby Fed er dog ca. 2,8 km.

Projektet

Det fremgår af VVM-tilladelsen og VVM-redegørelsen, at vindmølleprojektet ved Odense Ny Havneterminal indebærer opstilling af 3 vindmøller med en totalhøjde på op til 150 meter og en rotordiameter på op til 120 meter samt en navhøjde på maksimum 95 meter. Vindmøllerne har hver en kapacitet på 3,3 MW. Vindmøllerne vil være malet hvide og være refleksionsbehandlet, og toppen af nacellerne vil blive afmærket med to lavintensive røde faste lys.

Vindmøllerne vil blive opstillet i et let opfatteligt geometrisk mønster i forhold til landskabet, så møllerne vil følge det kommende beplantningsbælte på Odense Havneterminal og have den samme afstand til hinanden.

Det fremgår af VVM-tilladelsen, at det er en forudsætning for opstilling af vindmøllerne, at nabobeboelser maksimalt påføres 10 timer reel skyggetid per år, og at dette skal sikres ved et såkaldt miljøstop, som gør den enkelte vindmølle i stand til selv at afbryde driften, når maksimalt antal skyggetimer er nået.

Det fremgår endvidere af VVM-tilladelsen, at det er en forudsætning for opstilling af vindmøllerne, at støjgrænserne efter dagældende bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011 om støj fra vindmøller overholdes i forhold til nabobeboelse.

Der er udarbejdet visualiseringer samt foretaget støj- og skyggekastberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab.

Beboelsesejendommen

Ejendommen er et klassisk etplans gulstensparcelhus fra 1963, som er beliggende for enden af boligkvarter i Munkebo ud mod grønt område med kig til Odense fjord og erhvervsområde ved det tidligere Lindøværft. Ejendommen har et grundareal på 656 m2 med lukket have med primær terrasse mod syd/sydvest.

Boligen har 123 m2 boligareal, foruden muret 21 m2 garage. Huset er belagt med originalt skifertag. Indvendigt er huset renoveret med køkken for ca. 10 år siden og har forsænket stue med parketgulv. Boligen indeholder to værelser, soveværelse samt originalt badeværelse, der er lettere renoveret. Stort bryggers med fjernvarmeinstallation.
En velholdt bolig som er lettere renoveret, men stadig mangler renovering af tag, bad og en del vinduer, som er originale fra 1963.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af terrasse og have.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøllerne medfører et værditab på jeres beboelsesejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 3, der er placeret 747 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1.134-1.462 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne er placeret nord for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til tårn og vinger på mølle nr. 1 og tårnene på møllerne nr. 2-3 fra vinduerne i køkken og bryggers. Der er ikke udsyn til møllerne fra boligens øvrige opholdsrum. Fra de primære udendørs opholdsarealer omkring forhaven og indgangen til huset er der tilsvarende udsyn til tårn og vinger på mølle nr. 1 samt tårnene på møllerne nr. 2-3 fra området. Der er i dag også udsyn til marker, hav og

træer samt Odense industrihavn til venstre for møllerne. Træerne afskærmer delvist for mølle nr. 2 og 3. Der er ikke udsyn til de nye møller fra haven, hvorimod det fra haven er muligt at se de eksisterende møller samt industri fra havnen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en vis betydning for værdien af beboelsesejendommen, idet størstedelen af udsynet nord og nordøst for huset før opstilling af vindmøllerne udgjorde marker og hav.

Vindmøllestøjen på beboelsesejendommen fra de eksisterende vindmøller før opstilling af de nye vindmøller var beregnet til at udgøre 26,3 dB(A) ved 6 m/s og 28,2 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 er på op til 35,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 37,8 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller (bekendtgørelse nr. 1736 af 21. december 2015). Støjbelastningen fra vindmøller 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. Støjbelastningen fra vindmøller i et boligområde må ikke overstige 37 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen fra de eksisterende vindmøller før opstilling af de nye vindmøller var beregnet til at udgøre 2,0 dB(A) ved 6 m/s og 3,8 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 er på op til 10,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,1 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Taksationsmyndigheden noterede sig, at der under besigtigelsen var støj fra den nærliggende industri ved havnen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen i begrænset grad påvirker værdien af beboelsesejendommen, idet der allerede, især i dagstimerne, forekommer andre støjkilder fra industriområdet ved havnen, hvor vindmøllerne er opstillet.

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

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.100.000 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. Vi har taget hensyn til ejendommens 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 I 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. Da vindmøllerne allerede er opstillet, skal betalingen forfalde uden ugrundet ophold fra modtagelsen af denne afgørelse.

Taksationsmyndigheden beklager den lange sagsbehandlingstid.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det viser sig, at de beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener, bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I mener, at der er begået væsentlige formelle fejl, eller at vi 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 ved domstolene udsættes.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenig i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres beboelsesejendom, kan I anlægge sag ved domstolene mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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 eller taksationsmyndighedens afgørelse, jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. I kan som anført ovenfor i den situation også anmode os om at genoptage sagen, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Taksationsmyndigheden

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Rikke Gottrup
Formand for Taksationsmyndigheden