Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
5. september 2018

J nr. 2014-30724

RGO/SAMBS

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Boels Bro 2A, 5330 Munkebo som følge af opstilling af vindmøller ved Odense Ny Havneterminal i henhold til lokalplan nr. 258 for Kerteminde Kommune

Taksationsmyndighede 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 250.000 kr. på grund af opstilling af vindmøllerne, som I kan kræve erstattet uden ugrundet ophold fra opstiller. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 3.000.000 mio. 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 Boels Bro 2A, 5330 Munkebo.

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

Ejer, [redacted], og ejendomsmægler Søren Schou Lilienhoff var til stede.

For opstilleren mødte Benn Erik Grav fra Rambøll.

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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- 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
- Supplerende oplysninger til anmeldelsen fra advokat Mads Sommerlund af 9. marts 2018 med dertilhørende bilag.

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 ejendommen er en bolig, der ligger 40 meter over havets overflade og har en pragtfuld udsigt over Odense Fjord. Møllerne vil derfor tage en væsentlig del af udsigten. Møllerne vil endvidere spærre for solnedgangen over fjorden, og de vil forårsage glimt med sollys. Ejeren er også bekymret for støjgener, da der ikke er nogen form for planter, bygninger m.m. til at tage den lavfrekvente støj, som møllerne vil udsende. Ejeren gør gældende, at alle husene på toppen af Munkebo bakke vil få direkte støj fra møllerne, da husene næsten ligger på højde med vindmøllegeneratoren.

Ejerens advokat, Mads Sommerlund, har den 9. marts 2018 indsendt supplerende oplysninger til anmeldelsen. Det fremgår af advokatens skrivelse, at:

- Ejeren næsten har bygget en hel ny bolig, siden han erhvervede ejendommen
- Opstillingen af de 3 nye vindmøller er voldsomt generende for ejendommen
- To ejendomsmæglere har vurderet, hvad ejendommen er faldet i værdi efter opstillingen af møllerne. Den ene ejendomsmægler har vurderet ejendommen til at falde med 2.300.000-2.500.000 kr. i værdi, og den anden har vurderet ejendommen til at falde med 1.600.000 kr. i værdi.
- Ejeren er blevet påført et tab og forventer fuld erstatning for ejendommens værdiforringelse.

Der er til de supplerende oplysninger fra advokaten vedlagt følgende dokumenter:

- Vurdering af ejendommen beliggende Boels Bro 2A, 5330 Munkebo fra EDC af 30. august 2017. Det fremgår af vurderingen, at ejendommens handelsværdi på vurderingsdagen er 5.000.000 kr., men at opstillingen af vindmøllerne vil bevirke, at handelsværdien falder til 3.400.000 kr.
- Vurdering af ejendommen Boels Bro 2A, 5330 Munkebo fra Søren Schou Lilienhoff af 27. februar 2018. Det fremgår af vurderingen, at ejendommens

handelsværdi i 2015 lå på 5.5-6 mio. kr., men at handelsværdien efter opstilling af vindmøllerne i dag ligger på 3.2-3.5 mio. kr.
- Original oversigt over Odense Ny Havneterminal, hvor der er foretaget visualiseringer.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at vindmøllerne giver lysblink om aftenen, når der er solnedgang, og at der via en APP kan måles støj på op til 55 decibel.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at der laves støjmålinger 2 måneder fra opstillingstidspunktet, og at såfremt støjen er for høj, vil der blive skruet ned for møllerne hastighed.

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 gulstensparcelhus, som er opført i 1972. Boligen er ifølge BBR-meddelelse registret som et stuehus til en landsbrugsejendom. Der er 2,2 ha jord til ejendommen. Boligen er siden 2014 blevet næsten totalrenoveret såvel ude som inde. Boligen har fået ny tagkonstruktion med valmtag i med paptag med listedækning. Der er etableret jordvarme med 800 meter jordslanger, ventilationsanlæg, nyt køkken, akustiklofter og gulvvarme samt foretaget en generel renovering af boligen i stueplan. Boligen rummer 198 m2 bolig foruden 100 m2 kælder. Der er en stor parklignende have med nyere anlagt have og terrasse samt omkranset træbevoksning.

Ejendommen er højtliggende med udsigt over Odense Fjord med udsigt fra de primære opholdsrum. Ejendommen er registreret som landbrugsejendom. Et stykke fra beboelsesejendommen ligger en garage/lade på 88 m2 opført i 1965.

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

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøllerne medfører et værditab på din beboelsesejendom på 250.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 3, der er placeret 945 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1.087-1.170 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne er placeret nordvest for ejendommen.

Fra boligen er der fuldt udsyn til mølle nr. 1 og 2 og delvist udsyn til mølle nr. 3 fra det store vinduesparti i køkken-alrummet, hvor der både er spiseplads og tv-stue. Endvidere er der også samme udsyn til møllerne fra stuen i den vestlige del af beboelsen. Fra de primære udendørs opholdsarealer er der fuldt udsyn til mølle nr. 1 og 2 og delvist udsyn til mølle nr. 3 fra husets indgang og fra terrassen, hvor der er udgang til fra køkken-alrum og stue. Der er endvidere fuldt udsyn til alle 3 møller fra pavillonen i haven. Der er i dag også udsyn til hav, marker og træer samt Odense industrihavn, hvor der også er tekniske elementer i form af kraner og høje skorstene. Det er træerne, som afskærmer for udsynet til tårnet og størstedelen af vingerne på mølle nr. 3.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning i høj grad har betydning for værdien af beboelsesejendommen, idet størstedelen af udsynet før opstilling af vindmøllerne udgjorde marker og hav. Beboelsesejendommen er højt beliggende og både boligen, der er meget åben med store vinduespartier, og den store terrasse er vendt mod fjorden, hvor der både inde og ude er udsigt over fjorden og dermed også møllerne. Der er tale om en liebhaverejendom, hvor en vigtig del af ejendommen er udsigten over fjorden.

Vindmøllestøjen på beboelsesejendommen fra eksisterende vindmøller før opstilling af de nye vindmøller var beregnet til at udgøre 23,0 dB(A) ved 6 m/s og 24,8 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 34,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 37,2 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.

Den lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen fra eksisterende vindmøller før opstilling af de nye vindmøller var beregnet til at udgøre minus 0,5 dB(A) ved 6 m/s og 1,3 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 9,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 12,6 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 kun i begrænset omfang påvirker værdien af beboelsesejendommen, idet der allerede, især i dagstimerne forekommer andre støjkilder fra industriområdet ved havnen, hvor vindmøllerne er opstillet.

Efter beregningerne udgør det årlige skyggekast på ejendommen 4 timer og 52 minutter udendørs og 4 timer og 53 minutter indendørs. Skyggekastet vil forekomme i perioderne fra medio april til primo maj i tidsrummet ca. kl. 19:45 til ca. kl. 20:30, fra ultimo maj til medio juli i tidsrummet ca. kl. 21:00 til ca. kl. 21:30 og fra primo august til ultimo august i tidsrummet ca. kl. 19:45 til ca. kl. 20:40. Det er vindmølle nr. 2 og nr. 3, der forårsager skyggekastet.

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

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen har en vis betydning for værdien af beboelsesejendommen, idet skyggekast forekommer om aftenen, når der er aftensol. Henset til antal timer vil skyggekastpåvirkningen alene have en mindre grad af betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 3.000.000 kr. værd. Det bemærkes, at det alene er beboelsesejendommen og de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen, der indgår i vurderingen, jf. VE-lovens § 6, stk. 2.

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 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 du 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 du anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. Du bør anmode om genoptagelse snarest efter, at du konstaterer de forhold, som du mener, bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis du 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 du er uenig i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af din beboelsesejendom, kan du anlægge sag ved domstolene mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. 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 du mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan du anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. Du 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.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Rikke Gottrup
Formand for Taksationsmyndigheden