Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
9. september 2019

J nr.
2019-54179, 2017-12875

RGO/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Haugårdsvej 23, 9670 Løgstør som følge af opstilling af vindmøller ved Nørrekær Enge II

Taksationsmyndigheden har den 9. 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, Rikke Gottrup, og den sagkyndige, Frank Elefsen

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 610.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 4.450.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 14. maj 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Haugårdsvej 23, 9670 Løgstør.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen.

For Ejeren deltog [redacted] sammen med advokat [redacted].

For opstilleren Vattenfall A/S mødte Kurt Kornberg Nielsen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 10-7-103 for Aalborg Kommune
- Lokalplan nr. 1064 for Vesthimmerlands Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 10.014 til kommuneplan 2013, Aalborg Kommune
- Kommuneplantillæg nr. KP09-311-063 til kommuneplan 2009, Vesthimmerlands Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Nørrekær Enge II, Vesthimmerlands Kommune og Aalborg Kommune, april 2017
- VVM-tilladelse af 17. december 1018, Aalborg Kommune
- VVM-tilladelse af 17. december 2018, Vesthimmerlands Kommune

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- 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.

Ejerens advokat [redacted] har ved anmeldelse af krav om erstatning for værditab navnlig gjort gældende, at ejendommen ifølge Energinet.dk er beliggende ganske få meter fra grænsen på 6 gange møllehøjde. Ejendommen er derfor udsat for støjpåvirkning, skyggekast og vil få en betydelig visuel påvirkning, da en stor del af de nye møller vil være beliggende umiddelbart i ejendommens primære udsigtsfelt.

Ejerens advokat [redacted] har under besigtigelsen gjort gældende, at det er en mangel, at der ikke er taget fotos fra 1. sal i de to tårne. Advokaten har endvidere anført, at der bliver en fordobling af den lavfrekvente støj, samt at ejendommen er liebhaveri.

Opstilleren har under sagens behandling ikke gjort noget gældende.

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

Vindmølleområdet ved Nørrekær Enge er beliggende i to kommuner: Vesthimmerland Kommune i den vestlige del og Aalborg Kommune i den østlige del. Mølleom-

rådet ligger i et fladt, åbent kystlandskab, der grænser op til Limfjorden mod nord. Dele af området syd for møllerne er kuperet, og højt beliggende ejendomme kan have udsigt over fjorden. Vindmøllerne i projektet opstilles i tilknytning til 13 eksisterende vindmøller, således at det bliver et sammenhængende område med 49 møller. Det skal bemærkes, at det alene er de ændringer i påvirkningen af naboejendommene, som forårsages at de 36 nyopførte møller, der ligger til grund for værditabsvurderingen.

De nærmeste naboer til det udvidede mølleanlæg vil være fritliggende ejendomme mod Tolstrup og Næsborg i sydvest og omkring Vår Mark og Vår Skov mod sydøst. Tolstrup, Næsborg og Kølby ligger som de nærmeste landsbyer omkring vindmølleområdet, med afstande fra byens udkant til nærmeste del af mølleområdet på henholdsvis ca. 1,9 km, 1,2 km og 1,5 km. Løgstør er den eneste større by i nærheden af mølleområdet. Der er ca. 6,5 km fra det centrale Løgstør til den vestlige del af det nye mølleområde. Byerne Nibe mod øst samt Brovst og Fjerritslev mod nord ligger på omkring 10 km afstand eller mere fra mølleområdet.

Generelt vil møllerne påvirke udsigten og landskabsbilledet som helhed, men vil ikke ændre på, at landskabet fortsat vil have en åben karakter med lange kig. Der er tale om et landbrugs- og produktionslandskab, hvor tekniske installationer såsom vindmøller optræder som en del af landområdets funktionelle brug og visuelt landskabelige karakter. Landskabsstrukturen er præget af store retlinede markstykker, kanaler og hegn samt af store, spredte landbrugsanlæg.

Projektet

Vindmølleparken ved Nørrekær Enge kommer til at bestå af 36 vindmøller med en totalhøjde på op til 150 meter og en effekt på 3,6 MW. Der er i besigtigelsesmaterialet beskrevet to mølletyper, Siemens SWT 130 og Vestas V136, hvor den ene har en navhøjde på 85 meter og en rotordiameter på 130 meter, mens den anden har en navhøjde på 82 meter og en rotordiameter på 136 meter. Valget af møllemodel er ikke endeligt fastlagt. Møllerne opstilles i et grid-system bestående af 4 rækker parallelt med de eksisterende 13 møller, der står ud mod Limfjorden. Alle vindmøller opstilles med ensartede indbyrdes afstande på ca. 540 meter mellem hver række og ca. 490 meter mellem møllerne i hver række. Hver mølle vil blive markeret med to lavintensive, faste, røde hindringslys med en intensitet på 10 candela, som afskærmes nedad. De to lys placeres på overdelen af nacellen, således at der er uhindret synlighed fra enhver retning 360 grader rundt om møllen, uanset møllevingernes position. Lyset skal være tændt 24 timer i døgnet. Der installeres skyggestop på møllerne, således at det maksimale antal skyggekasttimer ved de omkringliggende beboelsesejendomme ikke overstiger 10 timer pr. år.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er en liebhaverejendom med en usædvanlig flot beliggenhed og meget speciel indretning med et samlet grundareal på 1 ha. 5549 m^2 heraf vej 350 m^2. Ejendommen består af flere bygninger; en hovedbygning med 2 påbyggede udsigtstårne med udsigt over fjorden, hjortefarm og landskab samt 2 udlejede lejligheder og en ferielejlighed. Alle bygningerne er pudsede/vandskurede og gulmalet. Der er dog en udbygning af køkkenet mod vest i rødmalet trækonstruktion. Der er nyere stålpladetag på hovedbygningen, som også har nyere træ-alu. termovinduer næsten overalt. Ellers er der andre steder eternittage og træ-termovinduer af forskellig alder. Der er i enkelte vinduer gamle staldvinduer i jern-

rammer og med enkeltglas. Det bemærkes at ejendommens BBR-ejer meddelelse ikke stemmer overens med faktiske forhold, idet en verserende byggesag ikke er endeligt afsluttet. (Der mangler indsendelse af færdigmelding fra bygherre samt erklæring om teknisk dokumentation.) Der er således beregnet efter anførte arealer, som står nævnt i selve byggesagen og såvel erhvervsareal som bygning nr. 1 (BBR-nr.) er ikke medregnet i vurderingen, idet denne bygnings anvendelse skulle have været ændret til udhus, senest et år efter at bygning nr. 2 (BBR-nr.) blev ændret til enfamilieshus.

Bygning nr. 2 (hovedbygningen) er opført i 1907 med ombygninger/restaureringer i 2002 og 2012. Boligarealet er på 612 m^2 samt kælder på 32 m^2 og erhvervsareal på 246 m^2. Der er fjordudsigt fra denne bygning mod øst og nordøst. Boligen indeholdende en stor hall, stor stue/opholdsrum med loft til kip, kombineret køkken, der er stor åben pejs/bålsted, og der er loft til kip, hvor taget i midten bæres af kæmpe synlig limtræsbjælke. Der er en stor muret trappe, der fører videre til en 1. sal med mere stueplads og tårnet mod nord, hvorfra der er panoramaudsigt over fjorden. Der er endvidere soveværelse med garderoberum, badeværelse med rundmuret bruseniche, depotrum, spisestue, teknikrum og vaskerum. Under entreen i tårnet mod syd er der indrettet 32 m^2 vinkælder.

Fra tårnrummet mod nord, er der videre adgang til afdeling på 1. sal, som udlejes til ferieformål, og som indeholder stue/køkken, 4 soverum og 2 badeværelser med brusenicher. I stueplan er der indgang med trappe til denne ferielejlighed. Der er i stueplan endvidere en afdeling bestående af stue/køkken, værelse, soveværelse og badeværelse med bruseniche. Det bemærkes, at hverken ferieafdelingen eller den udlejede lejlighed er registreret som separate og adskilte lejemål.

Erhvervsafdelingen bestående af behandlerrum og mødelokaler m.m. er ikke medregnet i vurderingen, fordi det er erhvervsrelateret.

Hovedejendommen fremstår særdeles velholdt. Der er stort velanlagt terrassemiljø i gården mod sydvest med udepejs m.m. Der er endvidere flisebelægninger sydøst om hovedbygningen og stort grusbelagt parkeringsareal øst for hovedbygningen. Der er stor velanlagt have, hovedsageligt med græs. Opvarmning sker ved halmfyr, som kommer fra naboejendommen Mersvej 25, og opvarmning fra denne leverandør koster kr. 20-24.000 årligt. Vandforsyning er fra byens vandværk, og kloakafledning er en septiktank med sivedræn i et godkendt anlæg.

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 610.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 952 meter fra beboelsesejen-

dommen. De øvrige vindmøller er placeret 1265 til 6670 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordøst og øst for ejendommen.

Fra fotopunktet, der er placeret foran hoveddøren i hovedbygningen på østsiden af bygningen, vil der være tydeligt udsyn til alle møller.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra hovedhuset, hvor alle møllerne ses fra soveværelset og værelse samt fra alle de østvendte vinduer, hvor alle møllerne ses mod nordøst. Fra indgangspartiet mod øst, den store hall, alrummet med spiseplads og det åbne køkken mod vest er der udsyn til møllerne via de østvendte vinduer. Fra tårnet mod nord både 1. sal og stueetage ses alle møller mod nord og øst. Fra tårnet mod syd ses møllerne mod øst fra entreen i stueplan samt fra festlokalet/alrummet på 1. sal fra de østvendte vinduer, hvoraf det ene er et skråvindue.

Fra den nordvendte længe i stueetage ses enkelte møller fra 1. række fra 2 nordvendte værelser ved placering tæt på vinduet. Fra længens 1. sal (feriehuse/lejligheder til udlejning) ses første række møller fra værelset med nordvendte vinduer, og fra badeværelset med skråvindue mod nord ses enkelte møller. I køkken-alrummet på længens 1. sal længst mod vest ses enkelte møller fra det nordvendte skråvindue.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til alle møllerne ved tilkørslen til ejendommen, fra gårdspladsen mod øst og den østvendte terrasse samt fra den nordvendte terrasse og den nordlige del af haven ses alle møllerne alt efter placeringen.

Der er i dag udsyn til eksisterende møller, der ses tydeligt ved tilkørslen og gårdspladsen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en væsentlig betydning for værdien af beboelsesejendommen, da ejendommen er højtliggende med udsyn ud over fjorden og marker, og idet møllerne placeres tæt på ejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 31,8 dB(A) ved 6 m/s og 32,7 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 38,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 38,8 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. 135 af 7. februar 2019. 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 udgør 6,4 dB(A) ved 6 m/s og 8,8 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 vil være på op til 14,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 16,1 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 vil få en væsentlig betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 7 timer og 23 minutter. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra primo april til ultimo april i tidsrummet ca. kl. 06:30 til ca. kl. 07:10 og fra medio maj til ultimo juli i tidsrummet ca. kl. 05:00 til ca. kl. 05:45 og igen fra medio august til primo september i tidsrummet ca. kl. 06:30 til ca. kl. 07:15. Det vil være vindmølle nr. 15, 14 og 2, der kan forårsage skyggekast.

Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 0 timer pr. år.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil have en 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 beboelsesejendommen er ca. 4.450.000 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. 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 anlægge sag ved domstolene 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, jf. VE-lovens § 10, stk. 3.

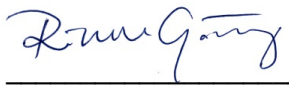
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er muligt, at anlægge sag mod opstilleren om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag 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 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



Rikke Gottrup
Formand for Taksationsmyndigheden