Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
9. september 2019

J nr.
2019-58496, 2017-12624

RGO/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Haugårdsvej 41A, 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 185.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.695.000 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 41A, 9670 Løgstør.

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

Ejeren var til stede 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: sekretariat@taksationsmyndigheden.dk

www.post@tksm.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.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om erstatning for værditab navnlig gjort gældende, at der primært er en bekymring for de visuelle gener, men også for støjgener samt skyggekast.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at der er en bekymring over, at der kommer så mange nye møller.

Ejerens advokat [redacted] har under besigtigelsen gjort gældende, at støjen bliver fordoblet 3 gange.

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. Mølleområdet 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 består af tre enheder; en ferieafdeling, en udlejet lejlighed og ejers egen bolig med et samlet grundareal på 4503 m^2 heraf vej 890 m^2.

Bygning nr. 1 (BBR-nr.) er opført i 1850 med om-/tilbygning i 1976 og senere. Murværket er pudset og gulmalet, der er eternittag, og gavle er beklædt med pandeplader. Boligarealer er registreret til i alt 114 m^2. Der er fjordudsigt fra såvel boligen som fra grunden. Boligen indeholder stue i åben forbindelse til køkken, soveværelse, 2 værelser, kontor samt badeværelse med bruseniche. Der er træ-termovinduer.

Bygning nr. 2 (BBR-nr.) indeholder en tidligere stald og udhus og er opført i 1960 med om-/tilbygning i 2009. Boligen er opført i mure af letbeton og med stålpladetag. Bygningerne er ombygget til 3 stk. boliglejemål, hvoraf de 2 lejemål på henholdsvis 160 m^2 og 189 m^2 anvendes til ferieudlejning igennem bureau. Boligen indeholder billard-/bordtennisrum, poolrum med spabad, badeværelse med bruseniche, sauna, 4 soverum, stue, køkken med brændeovn og badeværelse med bruseniche. På 1. sal er der soverum/reposrum/stue, 2 soverum og badeværelse med bruseniche. Der er i alt 14 sovepladser. Der er endvidere en udestue/overdækket terrasse med pejs. Lejligheden på 124 m^2 indeholder entre, integreret garage, stue/køkken og badeværelse med bruseniche. På 1. sal er der en stor stue/soveværelse og god udsigt til fjorden. Der er både plast- og træ-termovinduer.

Der er terrasser mod øst og nord. Der er endvidere bygget en ny lukket terrasse/orangeri på 23 m^2. Hele ejendommens vedligeholdelsestilstand skønnes generelt at være lidt under middel. Nogle steder bærer byggeteknisk præg af, at der har været brugt genbrugsmaterialer. Haven/grunden er hovedsageligt udlagt med græs, og der er nogle store gamle træer på grunden. Indkørsel er belagt med grus. Ejendommen forsynes med vand fra byens vandværk, og kloakafledning sker via septiktank til sivedræn i et ikke godkendt anlæg, men ifølge oplysning fra ejeren er der lavet trixtank med pumpeanlæg til sivedræn. Opvarmning for hele ejendommen sker ved halm-/flisfyr LINKA KEDEL, som henstår i separat fyrrum med tilstødende lagerrum til flis og halm. Der er endvidere en varmepumpe, luft til vand.

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 185.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 14, der vil blive placeret 1244 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1410 til 6499 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordøst for ejendommen.

Fra fotopunkt 1, der er placeret på terrassen nord for bygning 1, vil der være udsyn til alle møller, hvoraf enkelte vil være delvist dækket af træer. Fra fotopunkt 2, der er placeret ved udestuen i ferieafdelingen, vil der være udsyn til nogle møller. Fra fotopunkt 3, der er placeret foran lejlighedens stuevindue, vil der være udsyn til alle møller.

Fra boligen (bygning 1) vil der være udsyn til møllerne fra stuen med stort vinduesparti mod nord. Fra toilettet med et lille smalt vindue mod nord, vil en del møller kunne ses ved placering tæt på vinduet.

Fra ferieafdelingen (bygning 2) vil der være udsyn til nogle møller fra udestuen. Fra værelse med lille vindue mod nord og fra køkken-stue-alrum med vinduer mod nord til udestuen vil der være udsyn til nogle møller gennem udestuen. Fra stue og toilet

på 1. sal med vinduer mod nord vil nogle møller kunne ses, der er dog træer, der skærmer.

Fra lejligheden (bygning 2) vil der være udsyn til møllerne fra stuen og køkkenalrummet, hvor der er vinduer i hele gavlen mod nord og almindelige vinduer mod øst, hvor alle møllerne vil kunne ses afhængig af placering. Fra 1. sal vil der være udsyn til møllerne fra sove-/arbejdsværelse med panoramavinduer mod nord, hvor alle møller vil kunne ses.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til alle møllerne fra terrasse, orangeri og have mod nord ved bygning 1 samt terrasse og have mod nord og øst ved lejligheden i bygning 2. I haven nord for ferieafdelingen i bygning 2 vil der være udsyn til nogle møller, mens størstedelen af møllerne vil være skærmet af en bygning. Fra den ydre del af haven ved ferieafdelingen i bygning 2 vil alle møller kunne ses.

Der er i dag udsyn til de eksisterende møller og hønsefarm.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en væsentlig betydning for værdien af beboelsesejendommen, da ejendommen er højtbeliggende med udsigt over fjorden i hvilken retning terrasser og haven er rettet.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 30,1 dB(A) ved 6 m/s og 31 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 37,1 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. 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 5,5 dB(A) ved 6 m/s og 7,9 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 13,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 15,7 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 0 timer og 0 minutter.

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

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen ikke vil få nogen betydning for værdien af beboelsesejendommen, da de nye møller ikke vil medføre skyggekast.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.695.000 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 vurde-

ring 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