Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
9. september 2019

J nr.
2019-57188, 2017-12799

RGO/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Lyngvejen 47, 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 190.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.490.000 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 Lyngvejen 47, 9670 Løgstør.

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

Ejerne 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: 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
- Partsindlæg fra ejernes advokat af mail den 13. maj 2019
- Høringssvar fra opstiller af mail den 28. maj 2019
- Nyt visualiseringsmateriale af 22. maj 2019
- Opsamlende indlæg fra ejernes advokat af mail den 12. juni 2019
- Høringssvar fra opstiller af 28. juni 2019

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 erstatning for værditab navnlig gjort gældende, at en vindmøllepark af denne størrelse vil forringe den generelle ejendomsværdi i området. Der er en bekymring for de visuelle gener og lysgener, da ejendommen er beliggende med udsigt til fjorden, landskabet og møllerne fra ejendommens panoramavinduer og terrasse. Der er endvidere en bekymring for de lavfrekvente støjgener. Opstilling af møllerne vil få en negativ påvirkning af ejendommens værdi ved et evt. salg.

Ved partsindlæg af 13. maj 2019 har ejernes advokat navnlig gjort gældende, at en vindmøllepark på 36 vindmøller vil have en markant indflydelse på lokalområdet og denne ejendom i form af lysforurening, støj og visuelle gener. Vindmøllerne vil generere en markant større lysforurening i lokalområdet og ødelægge oplevelsen af natur- og landskabsværdierne. Herudover vil lokalområdet også være præget af gener som følge af refleksblink og skyggekast fra vindmøllerne. Hele området er beliggende sydvest for vindmøllerne og vil opleve betydelig mere støj, da vindretningen ofte vil føre støjen fra vindmøllerne direkte hen til ejernes lokalområde. I forhold til de visuelle gener vil vindmøllerne virke dominerende. Vindmøllerne vil medføre en betydelig ændring af herlighedsværdien for lokalområdet, da oplevelsen af lokalområdet og naturen vil være forandret. Udvidelsen af vindmølleparken vil få meget stor økonomisk betydning for lokalområdets lodsejere. Området vil som konsekvens af vindmølleprojektet opleve faldende tiltrækningskraft for nye beboere, hvorved der vil være stor risiko for, at lokalområdet vil miste ressourcer og opleve faldende huspriser. I forhold til den konkrete ejendom har advokaten anført, at ejendommen er beliggende inden for støjfølsomt boligareal og ikke i det åbne land, hvorfor støjkravene er 37 dB(A) ved 6 m/s og 39 dB(A) ved 8 m/s. Advokaten henviser til, at ejernes ejendom ifølge VVM-redegørelsen af april 2017, s. 50 er blevet kategoriseret som værende inden for det støjfølsomme areal i Næsborg By. Vindmølleparken vi have stor visuel påvirkning af ejendommen på grund af mængden og den tætte afstand til møllerne. Dette vil påvirke ejendommens herlighedsværdi. Ejerne er i gang med en gennemgribende renovering af deres ejendom, hvor der skal skabes en udsigt mod nord og Limfjorden. Muligheden for denne udsigt var en af de vigtigste årsager til, at ejerne erhvervede ejendommen. De vil dermed også miste en betydelig del af den værdiforøgelse, som renoveringen ville medføre, da udsigten vil være ud til møllerne. Advokaten har videre anført, at ejerne har mulighed for at udstykke to grunde mod nord, der vil få retning mod møllerne, hvorfor disse potentielle grunde vil falde betragteligt. Endelig har advokaten anført, at erstatningsudmålingen bør ske ud fra en vurdering af, at der ikke tidligere har været

opsat vindmøller, idet ejerne ikke tidligere har fået tilkendt erstatning efter værditabsordningen ved opførelsen af de nuværende vindmøller.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at de har sat renoveringen på stand by, da de ikke ved, hvilken betydning de kommende møller vil få for ejendommen. De er bekymret for, at de vil blive stavnsbundne.

Opstiller har i hørringssvar af 28. maj 2019 navnlig gjort gældende, at der tidligere har været en park med 77 møller i Nørrekær Enge, men at parken blev taget ned i 2009, da den nuværende række med 13 vindmøller blev opstillet. Opstiller har videre anført, at det ikke er korrekt, at der vil udsendes kraftigt lys fra lysmarkeringerne på vindmøllerne, da der ifølge Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen ikke vil forekomme mere middelintensivt blinkende rødt lys, end der er i dag. Der skal på alle vindmøller være fast lavintensivt rødt lys, som ikke kan ses med det blotte øje. Opstiller har endvidere anført, at der ikke vil kunne komme refleksblink fra en mat overflade. Der vil være skyggekast i selve vindmølleområdet, hvor der ikke bor mennesker, og der kan forekomme skyggekast hos nogle beboere, men det vil i så fald fremgå af det konkrete taksationsmateriale for den enkelte ejendom. Opstiller har i forhold til støj anført, at vindmøller gerne må høres, men at de ikke må være generende. Ved ca. 8 m/s overtager baggrundsstøjen, således at man ikke længere kan høre vindmøllerne, men alt andet. Vinden kommer ofte fra retninger, som gør, at beboelsen en stor del af tiden ikke vil opleve støj fra vindmøllerne. I forhold til støjforøgelsen har opstiller anført, at støjen forøges fra et niveau som hvisken til et niveau midt imellem hvisken på 30 dB(A) og hjemmefred i stuen på 40 dB(A), hvilket opstiller ikke mener kan betegnes som en stor stigning. Opstiller har videre anført, at den nuværende lavfrekvente støj er meget lav 7,5 dB(A), og at den maksimale støj fremover vil være 11,3 dB(A), hvilket svarer til en fordobling, men støjen skal ottedobles, før den kommer op på den gældende grænseværdi, idet en stigning på 3 dB(A) svarer til en fordobling. Opstiller har endvidere anført, at ejendommen med en afstand på 1.893 meter er langt fra nærmeste møller, henset til at man lovligt må bo 600 meter fra vindmøllerne. Ifølge opstiller vil der kun med lidt god vilje kunne ses 2-3 vindmøller fremtidigt. Opstiller har videre anført, at en eventuel erstatning skal tage udgangspunkt i tidspunktet for det offentlige møde, hvorfor fremtidige forhold ikke er af betydning hverken for så vidt angår renovering eller frasalg af grunde. Opstiller har endvidere anført, at der i forvejen er udsyn til en del vindmøller i området. Det er opstillers opfattelse, at en vindmøllepark af denne størrelse vil være en turistattraktion og dermed lokke besøgende udefra til området. Endelig har opstiller anført, at det faktum, at ejerne ikke tidligere har fået tilkendt erstatning efter værditabsordningen for eksisterende møller, ikke kan medregnes ved vurdering af erstatning for værditab i forbindelse med et nyt vindmølleprojekt. Afsluttende anfægter opstiller, at ejerne vil lide et betydeligt tab.

I opsamlende indlæg af 12. juni 2019 har ejernes advokat supplerende gjort gældende, at udvidelsen med 36 vindmøller vil gøre vindmølleparken ved Nørrekær Enge til den største landvindmøllepark i Danmark, hvilket vil have en markant indflydelse på det omkringliggende landskab med gener i form af lysforurening, refleks- og skyggegener, støjgener og visuelle gener. Der vil være en øget lysforureningen, da der opføres mange nye møller tættere på beboelsen til trods for, at der ifølge Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen ikke bliver mere middelintensivt blinkende rødt lys, end det er tilfældet i dag. Området vil blive påvirket af refleksblik og gener i form af skygger fra møllerne, da Næsborg er beliggende på en højdetop. Udvidelsen på 36 møller er en markant forandring af den visuelle oplevelse af området. Det forhold, at der tidligere har været mange møller på arealerne ikke kan sam-

menlignes med, at der opsættes nye og markant højere vindmøller, der vil kunne ses på meget stor afstand, og som vil være dominerende og fremtrædende elementer, der overgår andre landskabsmæssige elementer. Advokaten har videre anført, at ejerne er i gang med en gennemgribende renovering af deres ejendom, hvor der skal skabes en udsigt mod nord og Limfjorden, og at de vil miste en betydelig del af den værdiforøgelse, som renoveringen ville medføre på grund af udsigten til møllerne. Advokaten har endvidere anført, at vindmøllerne fra ejernes ejendom vil blive placeret forskudt/skævt, hvilket vil give et rodet og kaotisk blik ud over vindmøllerne, samt at det af det nye visualiseringsmateriale fremgår, at der potentielt vil kunne ses 5 vindmøller og ikke kun 2-3, som anført af opstiller. Advokaten mener, at det tydeligt af det nye visualiseringsmateriale fremgår, at ejerne vil opleve betydelige visuelle gener, da langt størstedelen af møllerne vil kunne ses. Tidligere kunne der ses 2 møller, men ved opførelsen af de nye møller vil der ifølge visualiseringsmaterialet være udsigt til ca. 30 ud af de 36 vindmøller, såfremt der er løvfald. Advokaten mener derfor, at der er tale om en markant ændring af visualiseringsmaterialet i forhold til det, der var udgangspunktet for Taksationsmyndighedens besigtigelse. Det er endvidere anført, at ejerne vil opleve markante støjgener fra vindmøllerne, i hvilken forbindelse der henvises til, at dB-skalaen er logaritmisk, og at støjen som minimum bliver fordoblet for ejernes ejendom. Det bemærkes, at opstiller i sin visualiseringsrapport har beregnet støjforholdene forkert, da ejernes ejendom er angivet som værende beliggende i det åbne land. Dette er ikke ændret i den rettede visualiseringsrapport, selvom opstiller under taksationsforretningen erkendte fejlen. Advokaten har endvidere anført, at en eventuel forøgelse af turisme som følge af møllerne ikke bør indgå i Taksationsmyndighedens vurdering, da det ikke vil påvirke den almindelige ejendomsvurdering. Området vil miste tiltrækningskraften for nye beboere, hvormed der vil være risiko for faldende huspriser m.v. Dette vil medføre, at ejernes belåningsmuligheder vil blive forringet. Ejerne vil blive stavnsbundet til ejendommen. Endelig har advokaten anmodet Taksationsmyndigheden om dækning af ejernes omkostninger til advokatbistand og henvist til princippet i ekspropriationsproceslovens § 29.

Opstiller har i hørringssvar af 28. juni 2019 supplerende gjort gældende, at det forhold, at ejerne ikke tidligere har modtaget erstatning for de eksisterende møller, ikke har noget med denne sag at gøre. Opstiller har videre anført, at den aktuelle støjforøgelse ikke kan betegnes som en markant gene. Det er videre anført, at ejendommen ligger bag kirken og andre ejendomme, hvorfor der kun vil være et meget begrænset udsyn til de nye møller. Der vil kunne ses lidt af 4-5 nye vindmøller. Opstiller mener derfor ikke, at ejendomsværdien vil falde væsentligt. Opstiller medgiver, at der potentielt vil kunne ses 5 vindmøller, som angivet af advokaten, og ikke 2-3 møller, som tidligere anført. Langt størstedelen af møllerne vil ikke kunne ses, hvorfor opstiller ikke mener, at der er tale om betydelige visuelle gener. Opstiller har i forhold til det nye visualiseringsmateriale anført, at de røde møller er lavet for at man kan se, hvor møllerne står. Hvis farven ikke var rød, ville møllerne ikke kunne ses. Opstiller har endvidere anført, at renoveringen hovedsageligt er foretaget efter det offentlige møde, hvor projektet blev præsenteret for offentligheden. Endelig har opstiller anført, at det ikke vil være rimeligt over for de andre ejendomme i denne taksationsforretning, hvis en anmelder får tilkendt erstatning for omkostninger til advokat, da opstiller selvfølgelig forventer, at Taksationsmyndigheden når frem til den korrekte erstatning, uanset om anmelderne har hyret advokat eller ej.

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 er en kalksandstensvilla med sortmalet eternittag med et samlet grundareal på 1 ha. 1613 m^2. Boligen er opført i 1973 og om-/tilbygning i 1984 og senere. Der var i forbindelse med Taksationsmyndighedens besigtigelse en igangværende ombygning af kælderplan. Boligarealet er registreret til 224 m^2 heraf 79 m^2 i kælderplan samt yderligere kælder på 140 m^2, der ikke er registreret som beboelse. Der er udsigt over kuperet landskab, slugt og fjorden. Boligen indeholder stue med udgang til opbygget altan, som vender mod vest og nord og er delvist overdækket, entre, gæstetoilet, stort alrum i åben forbindelse med spisekøkken med loft til kip og med en flot udsigt mod nord, 2 værelser, soveværelse samt badeværelse med bruseniche. Hele stueplan fremstår nyrenoveret og i meget høj standard. Der er lavet gulvvarme undtagen i soverummene. Kælderplanet er under ombygning og rummer vaskerum, teknikrum, depotrum, grovkøkken, stue/gildesal (tidligere pool rum), 3 værelser samt badeværelse med bruser. Opvarmning sker ved stokerfyr og luft til vand varmepumpe. Der er Danfoss genvex og EHC styret el. Der er træ-alu. termovinduer næsten overalt. Der er 6½ kw. solcelleanlæg på nettoordningen. Der er endvidere ekstra isoleret i tagrummet med papiruld. Der er eternitbeklædte sternkanter og lærketræs klinkebeklædning på gavle. Vedligeholdelsestilstanden er særdeles god, dog med undtagelse af kælderen, som er under ombygning. Desuden pågår der reparation/istandsættelse af kældermuren ud mod haven. Der er stort terrassemiljø mod syd og øst, tillige med flot anlagt stensætning med lille vandfald m.m. Der er en velanlagt og meget stor have/park, som rummer kuperede arealer, store træer og ellers hovedsageligt udlagt i græs. Der er grusbelagt indkørsel. Vandforsyning sker fra byens vandværk, og kloakafledning sker til septiktank med sivedræn i 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 190.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 14, der vil blive placeret 1893 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 2084 til 6974 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordøst for ejendommen.

Fra fotopunktet, der er placeret nord for boligen på den forhøjede terrasse, ses alle møllerne, heraf nogle tydeligt, mens de fleste vil ses gennem træer og en del delvist bag terræn, hvorfor alene vingerne vil være synlige.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra indgangen, køkken-alrummet med væg til loft vinduer mod nord og gangen med arbejdspladser med vinduer mod nord, hvor der vil være udsyn til en del møller, heraf nogle kun delvist i form af vinger og gennem træer. Der vil endvidere fra soveværelse med store vindue mod nord være udsyn til en del møller, hvoraf nogle ses gennem træer. Der vil ikke umiddelbart være udsyn til møllerne fra stuen, der ligger tilbagetrukket fra terrassen med store vinduer mod nord, vest og øst.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der fra haven nord for ejendommen, være udsyn til en del møller, heraf alene vingespidserne fra nogle af møllerne og fra den højliggende nordvendte terrasse, med udgang fra køkken-alrummet ses møllerne, som fra fotopunktet. Der er som udgangspunkt ikke udsyn til møllerne fra den sydvendte terrasse og have, da boligen skærmer for møllerne, det kan dog ikke afvises at der vil være udsyn til enkelte spidser gennem træer.

Der er i dag udsyn til møller fra den nordvendte have, hvor de 2 første af de eksisterende møller ses og spidser fra de 3 sidste, og fra den sydøst vendte have ved trampolinen ses en eksisterende mølle gennem træer.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en væsentlig betydning for værdien af beboelsesejendommen, da ejendommen er højtliggende med udsyn over fjorden.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 29 dB(A) ved 6 m/s og 30,1 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 34,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 34,8 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.

Ejernes advokat har anført, at ejdommen er beliggende i et område med støjfølsom arealanvendelse og har i den forbindelse henvist til VVM-redegørelsen s. 50. Taksationsmyndigheden har ved e-mail af 3. maj 2019 forespurgt Vesthimmerlands Kommune og Aalborg Kommune, der er myndigheder på området, hvilke støjgræn-

seværdier, der gør sig gældende for de ejendomme, der har anmeldt erstatning for værditab som følge af opstilling af vindmøller ved Nørrekær Enge. Ved e-mail af 9. maj 2019 har Vesthimmerlands Kommune oplyst, at ejendommen Lyngvejen 47 er beliggende i et område med spredt bebyggelse i det åbne land med en støjgrænse på 42/44 dB(A). Taksationsmyndigheden lægger derfor til grund for vurderingen, at ejendommen Lyngvejen 47 er beliggende i det åbne land med støjgrænser på henholdsvis 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 dB(A) ved 6 m/s og 7,5 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 11,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,7 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 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 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. 2.490.000 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.

Det bemærkes, at ekspropriationsprocesloven eller principperne i denne ikke finder anvendelse i forbindelse med Taksationsmyndighedens behandling af sager om anmeldelse af erstatning for værditab ved opstilling af vindmøller. Disse sager er reguleret i VE-loven. Taksationsmyndigheden kan derfor ikke dække ejernes omkostninger til advokatbistand, som anført i advokatens indlæg af 12. juni 2019.

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

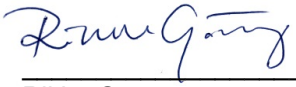
Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er muligt at anlægge sag mod opstilleren om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder af krav om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

Taksationsmyndigheden

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