Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
9. september 2019

J nr.
2019-58498, 2017-12626

RGO/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Vesterkærsvej 113, 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 125.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.150.000 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 Vesterkærsvej 113, 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 [redacted] og 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 med bilag
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Under besigtigelsen blev der udleveret et brev til kommune skrevet af [redacted] (identisk med det dokument, som Taksationsmyndigheden har modtaget i forbindelse med anmeldelsen), som også er indsendt sammen med anmeldelsen, og et dokument dateret 26. marts 2019 vedr. generelle oplysninger om vindmølleprojektet og området skrevet af [redacted]"

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 herlighedsværdien af ejendommen forringes betydeligt, hvilket vil begrænse mulighederne for at afhænde ejendommen og forringe værdien af ejendommen. Det vil endvidere betyde, at der ikke i samme grad kan optages lån i ejendommen. Ejeren har videre anført, at vindmøllerne vil virke voldsomt dominerende i det meget åbne og flade landskab, der med de mange nye møller vil antage industriel karakter. Møllerne vil endvidere give støj- og skyggekastgener ved solopgangen i øst og ødelægge udsigten fra ejendommen fra både de primære opholdsarealer inde og ude. Ejeren har endvidere anført, at der er en bekymring for belysningen på møllerne, særligt om natten er lysafmærkningen fra de nuværende vindmøller et irritationsmoment, som kun vil forværres yderligere. Der er endvidere en bekymring for anlægsarbejdet på den nærtliggende vej foran huset med tung trafik i 2 år. Ejeren har videre anført, at der er en bekymring for, at ejendommen ikke vil kunne sælges, og ejeren derfor vil blive stavnsbunden til ejendommen. Ejeren har oplyst, at ejendommen er istandsat og indrettet efter ejerens særlige behov.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at der er en bekymring for støjgener, da der bliver en fordobling af støjen, og for de visuelle gener. Der er endvidere en bekymring for, om møllerne kan have en negativ påvirkning på helbredet.

Advokat [redacted] har under besigtigelsen bemærket, at der kun er taget et billede på ejendommen, og at visualiseringsmaterialet er misvisende, da møllerne vil syne større i virkeligheden, når de eksisterende møller og visualiseringsmaterialet sammenlignes.

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 er en vandskuret og gulmalet landbrugsejendom med eternittag med et samlet grundareal på 15 ha. 4030 m^2 heraf vej 50 m^2. Boligen er opført i 1960 og restaureret/ombygget i 1995 og senere. Boligarealet er registreret til i alt 140 m^2. Ejendommen er noteret som landbrug og har således bopælspligt. Der er fjordkig fra boligen og fra grunden. Boligen indeholdende stue, spisekøkken, soveværelse, et værelse, badeværelse med stor bruseniche og entre/bryggers. Der er separat fyrrum med oliefyr. Der er nyere træ-termovinduer, og sternkanter er beklædt med eternitplader. Opvarmning sker ved oliefyr og brændeovn. Boligen fremstår meget velholdt, nogle af eternittagpladerne har dog begyndende smuldreangreb. Der er mange terrasser hele vejen rundt om boligen, dels er der 2 flisebelagte terrasser på gårdspladsen, som vender mod øst, samt terrasse øst for boligen, mod syd og en mod vest. Der er flisebelægning hele vejen rundt om boligen. Haven er meget velholdt og velanlagt med græs, bede og træer/buske. Der er en stor grusbelagt gårdsplads. Der er vand fra egen vandboring, og boligens kloakafledning sker til 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 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 1362 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1849 til 9206 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret øst for ejendommen

Fra fotopunktet, der er placeret på terrassen øst for boligen, vil der være udsyn til alle møllerne, heraf nogle bag træer, som vil være mere synlige ved løvfald.

Fra boligen vil der fra terrassedøren i stuen være udsyn til alle møllerne, hvoraf der er enkelte bag træer, som vil ses ved løvfald.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra terrasserne på den østlige side af boligen og gårdspladsen, hvor alle møller ses, heraf enkelte bag træer som ses ved løvfald. Alle møllerne ses ved tilkørslen til ejendommen. Fra den sydvendte terrasse og have ses en del møller.
Der er i dag udsyn til enkelte andre eksisterende møller mod nord og syd samt udsyn til de 13 eksisterende møller mod øst.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en væsentlig betydning for værdien af beboelsesejendommen, da det er et meget åbent og fladt landskab, hvor møllerne vil dominere udsynet fra ejendommen mod øst og fjorden. Udsynet fra ejendommen mod fjorden er dog allerede i dag påvirket af de 13 eksisterende møller.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 30,5 dB(A) ved 6 m/s og 31,5 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 35,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 36,1 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 5,4 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 12,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 14 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. Taksationsmyndigheden noterede under besigtigelsen, at der var noget trafikstøj på syd- og vest siden af ejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 4 timer og 5 minutter.

Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio april til primo maj i tidsrummet ca. kl. 06:10 til ca. kl. 6:45 og fra ultimo maj til medio juli i tidsrummet ca. kl. 05:00 til ca. kl. 05:30 og igen fra primo august til ultimo august i tidsrummet ca. kl. 06:20 til ca. kl. 06:55. Det vil være vindmølle 1og A1, der kan forårsage skyggekast.

Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 1 time og 57 minutter pr. år.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil få en begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen, da skyggekastet vil forekomme i de tidlige morgentimer.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.150.000 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 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.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

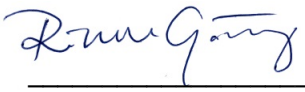
Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er muligt at anlægge sag mod opstilleren om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder af krav om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