Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
9. september 2019

J nr.
2019-58399, 2017-12527

LBA/NYW

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Vårvej 26, 9240 Nibe 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, Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Heidi Thorsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 250.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.350.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 15. maj 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Vårvej 26, 9240 Nibe.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Nynne Wilhelmsen.

Ejeren var til stede sammen med advokat [redacted] Advokatfirma.

For opstilleren, Vattenfall A/S, mødte Mette Aakær Møller.
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
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- 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 værditab navnlig gjort gældende, at udsigten i forbindelse med opstillingen af vindmøller ved Nørrekær Enge II vil skæmmes fra hus, terrasse og have samt der vil forekomme større støj- og lysgener.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at de er meget bekymrede for skyggekast, da vindmøllerne bliver meget større og kommer tættere på end de eksisterende møller. Ejeren er endvidere bekymret for blink samt støj fra møllerne. Ejeren kan høre og se de eksisterende møller med blink tydeligt. Ejeren angiver, at de vil få mange lysgener især på terrassen og ind i stuen på 1. sal. De største gener vil opleves på den nordvendte terrasse, hvorfra de ofte nyder solnedgangen om aftenen. Der er endvidere fjordkig fra især haven. Ejeren havde et ønske om at lave en tagterrasse eller altan, men planen er droppet grundet de kommende møller. Herlighedsværdien i området vil forsvinde når møllerne er rejst.

Opstiller har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at der vil blive installeret faste røde lys på møllerne, som ikke blinker.

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 registreret som et parcelhus med et samlet grundareal på 4.202 m^2. Boligen er opført 1923 i pudset og malet facade med sort tegltag og

trævinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 240 m^2. Ejendommen fremtræder velholdt med gode udendørs opholdsarealer.

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 250.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 24, der vil blive placeret 1243 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1262 til 6174 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret i nordvestligt retning i forhold til ejendommen.

Fra fotostandpunkt 1 for visualiseringsmaterialet placeret ved terrassen nord for huset vil der være frit udsyn til ca. 7 vindmøller over beplantning samt udsyn til ca. 11 naceller med vinger og ca. 4 vingespidser over spredt beplantning og læhegn. Fra fotostandpunkt 1 for visualiseringsmaterialet placeret i stuen på 1. sal vil der være frit udsyn til ca. 20 vindmøller samt udsyn til ca. 8 naceller med vinger og ca. 3 vingespidser over spredt beplantning og læhegn.

Fra boligen vil der være udsyn til en del møller fra 1 vindue fra gangen til værkstedet, 1 vindue fra badeværelse, 2 vinduer samt dør i glas fra bryggers, begrænset udsyn fra dør i glas i gangen samt 1 vindue fra køkkenet. På 1. sal vil der være udsyn til en del møller fra 1 vindue fra soveværelse, 1 vindue fra badeværelse samt udsyn til en del møller fra især stuens 2 vestvendte tagvinduer samt nordvendt fransk dør i glas for enden af stuen. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til en del møller fra den nordlige terrasse bag huset samt fra havens øvrige opholdssteder gennem beplantning og læhegn. Der er i dag udsyn til ca. 12 eksisterende vindmøller samt spredt beplantning og læhegn.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne i projektet vil have betydning for ejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der er udsigt til eksisterende møller, men at vindmøllerne i dette projekt vil fremstå langt mere dominerende i landskabet og dermed udgøre en markant forskel i den samlede, visuelle påvirkning fra vindmøller.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 28,3 dB(A) ved 6 m/s og 29,1 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 37,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 38,4 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 3,9 dB(A) ved 6 m/s og 6,3 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 vil være på op til 14,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 16,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Taksationsmyndigheden har lagt de højeste støjtal til grund ud fra opstillers oplysninger om, at der enten bliver opsat en Siemens- eller en Vestas-mølle, således at værditabsvurderingen er baseret på et worst case-scenarie.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil have en vis betydning for ejendommens værdi.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 3 timer og 11 minutter. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra ultimo marts til medio april i tidsrummet ca. kl. 18:15 til ca. kl. 18:25 samt ca. kl. 19:15 til ca. kl. 20:00, fra primo maj til medio maj i tidsrummet ca. kl. 20:30 til ca. kl. 21:05, fra ultimo juli til primo august i tidsrummet ca. kl. 20:45 til ca. kl. 21:15 samt fra ultimo august til medio september i tidsrummet 19:00 til ca. kl. 20:00. Det vil være vindmølle VM23, VM24, VM33 og VM34, der kan forårsage skyggekast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil have en vis betydning for ejendommens værdi.

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

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.350.000 kr. værd.

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 lægge sag an 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.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt, at anlægge sag mod opstilleren fx om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag an 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 vi har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor kan der også i den situation også 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



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden