Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
9. september 2019

J nr.
2019-63772, 2017-12868

LBA/NYW

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Vårvej 39, 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 70.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.295.000 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 39, 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 [redacted] og advokat [redacted]

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 ejendommens værdi vil falde rigtig meget og ejendommen vil blive svær at sælge med Danmarks største vindmøllepark i baghaven. Ejeren har angivet, at de vil komme til at se de store møller og er meget bekymrede for støj, især lavfrekvent støj. Ejeren angiver, at vindmøllerne vil ødelægge hele det skønne område, som de nyder at gå, cykle og sejle kajak i.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at de kan se de eksisterende møller tydeligt gennem beplantning. Ejeren er bekymret for en fremtidig salgssituation. Advokat, [redacted] har gjort gældende, at det er svært at sammenligne de eksisterende forhold med visualiseringsmaterialet i forhold til de nye møller og de eksisterende møller. De nye møller ser ud til at være samme størrelse som de eksisterende møller til trods for at de nye møller er tættere på og større. Advokaten har endvidere anført, at ejeren er bekymret for den kraftige støjforøgelse især lavfrekvent støj i forhold til antallet af møller.

Opstiller har ikke anført nogen bemærkninger i forbindelse med sagens behandling.

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 3.905 m^2. Boligen er opført 1924 i pudset og malet facade med eternittag og

plastvinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 193 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 70.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 34, der vil blive placeret 1268 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1312 til 6157 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret i nordvestlig retning for ejendommen

Fra fotostandpunkt 1 for visualiseringsmaterialet placeret ved terrassen nord for huset vil der være udsyn til enkelte møller gennem spredt beplantning og læhegn samt udsyn til enkelte vingespidser gennem spredt beplantning over eksisterende industribygninger. Fra fotostandpunkt 2 for visualiseringsmaterialet placeret i haven vest for udhuset vil der være frit udsyn til én enkel nacelle med vinger samt ca. 4 vingespidser over spredt beplantning. Der vil være kig til enkelte møller og vingespidser gennem spredt beplantning og over eksisterende industribygninger.

Fra boligen vil der være udsyn til enkelte møller gennem spredt beplantning fra stueetagen fra 2 indgangsdøre i glas, 1 vindue fra gangen på stueetagen, 2 vinduer i køkkenet, 2 vinduer fra spiseplads, 1 vindue fra gæsteværelse, 1 vindue fra værelse/legerum samt udsyn til enkelte møller over spredt plantning fra karnap på 1. sal bestående af 2 vinduer. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til enkelte møller gennem spredt beplantning fra den nordvendte terrasse foran huset samt fra haven bestående af køkkenhave, frugthave samt udendørs legeområde. Der er i dag udsyn til høj beplantning bestående af bl.a. læhegn, enkelte træer og buske samt udsyn til industribygninger til landbrug, som i en betydelig grad skærmer udsynet til møllerne. Udsynet vil være størst i vinterhalvåret ved løvfald.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne i projektet vil have en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 28 dB(A) ved 6 m/s og 28,7 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 37,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 38,2 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 3,7 dB(A) ved 6 m/s og 6,1 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 14,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 16 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 33 minutter. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra primo april til ultimo april i tidsrummet ca. kl. 19:25 til ca. kl. 20:20, fra medio maj til ultimo maj i tidsrummet 20:45 til ca. kl. 21:20, fra medio juli til ultimo juli i tidsrummet ca. kl. 20:55 til ca. kl. 21:30 samt fra medio august til medio september i tidsrummet ca. kl. 19:20 til ca. kl. 20:25. Det vil være vindmølle VM23, VM33 og VM34, der kan forårsage skyggekast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil have en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse lagt vægt på, at skyggekastet vil forekomme i sommerhalvåret i de tidlige aftentimer. Der er endvidere lagt vægt på, at udsynet til møllerne i nogen grad er afskærmet, hvilket også vurderes at begrænse det faktiske skyggekast.

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. 1.295.000 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