

Dato
19. juni 2024
J nr.
2019-1167
LCH/ANMKR

Sendt med digital post

Afgørelse om salgsoption

1. Sagens afgørelse

Du har den 3. november 2022 anmeldt krav om salgsoption vedrørende Bredvejen 10, 9460 Brovst, som følge af opstilling af vindmøller ved Nørre Økse Sø, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Lisa Hjerrild og den sagkyndige Frank Elefsen, har nu truffet afgørelse i sagen om salgsoption.

Afgørelsen om salgsoption er truffet i henhold til §§ 6 a-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 6. februar 2024 (VE-loven) samt overgangsbestemmelsen i lov nr. 738 af 30. maj 2020, § 5 stk. 9, hvorefter reglerne om salgsoption også gælder i de tilfælde, hvor Taksationsmyndigheden har truffet afgørelse om erstatning for værditab inden lovens ikrafttræden 1. juni 2020, men hvor byggetilladelse for anlægget ligger efter samme dato, 1. juni 2020.

Taksationsmyndigheden traf den 19. marts 2019 afgørelse om erstatning på 65.000 kr. for værditab på beboelsesejendommen ved opstillingen af vindmøllerne ved Nørre Økse Sø. Byggetilladelser for anlægget er udstedt i perioden 18. januar 2023 til 3. februar 2023. Reglerne om salgsoption finder således også anvendelse for vindmølleprojektet ved Nørre Økse Sø.

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 1.325.000 kr., som opstiller, K/S Energipark Nørre Økse Sø, er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen for, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Du skal senest den 10. februar 2025 meddele opstiller, såfremt du vil anvende salgsoptionen. Fristerne følger af VE-lovens § 6 a, stk. 5, og beregnes navnlig ud fra tidspunktet for anlæggets første producerede kilowatt-time, hvilket ifølge opstiller skete den 10. februar 2024.

Det påhviler ejeren at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig lovgivning, jf. bemærkningerne til § 6 a i forslaget til VE-loven. Udbetalt værditab vil blive modregnet i salgsoptionen, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 6, 2. pkt. Det er oplyst, at værditabet på 65.000 kr. er udbetalt i overensstemmelse med Taksationsmyndighedens afgørelse af 19. marts 2019.

Det fastsættes som vilkår for salgsoptionen, at:

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 3395 5819
E: post@tksm.dk

- *Ejer skal drage omsorg for ejendommen frem til overtagelsesdagen*

Vilkåret er fastsat med hjemmel i VE-lovens § 7, stk. 1, forudsætningsvist, hvorefter Taksationsmyndigheden beslutter salgsoptionens størrelse på baggrund af en individuel vurdering, baseret på et øjebliksbillede af ejendommens stand på besigtigelsestidspunktet. Med vilkåret om at drage omsorg for ejendommen frem til overtagelsesdagen, varetages et hensyn til at sikre overensstemmelse mellem forudsætningerne bag vurderingen og forholdene på det senere tidspunkt, hvor opstiller eventuelt overtager ejendommen.

Det bemærkes, at vilkår for salgsoptionens indfrielse aftales mellem ejer og opstiller, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 6, 1. pkt.

2. Sagens VE-anlæg (gengivet fra VVM-redegørelsen)

Det fremgår af plangrundlaget, at vindmølleprojektet består af 11 vindmøller i fire rækker, der er etableret ved Nørre Økse Sø. Projektet er et repowering-projekt, hvor de eksisterende 23 vindmøller i området er blevet udskiftet med 11 nye og større vindmøller. Møllerne har en totalhøjde på 150 meter. Vindmøller med en totalhøjde på op til 150 meter vil have en væsentlig visuel indflydelse på omgivelserne og kan ses på stor afstand. Det fremgår af VVM-redegørelsen, at tårnet på den enkelte mølle er et malet konisk ståltårn. Hele vindmøllen er malet i en lys grå farve. Hver vindmølle er markeret med lavintensivt fast rødt lys på minimum 10 candela (svarende ca. til en 9 W glødepære), som vil være tændt hele døgnet. Lyset er først og fremmest orienteret mod luften, og set fra jorden vil det fortrinsvis være synligt inden for en afstand af 1,5 km.

3. Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller, herunder bemærkninger, som parterne er fremkommet med under besigtigelsesforretningen.

Taksationsmyndigheden har forholdt sig til parternes bemærkninger. Såfremt indlæggene konkret har givet anledning til bemærkninger fra Taksationsmyndigheden, er disse indsat og behandlet i de relevante dele af afgørelsens begrundelse.

Taksationsmyndigheden har til belysning af anmeldelsen endvidere indhentet dokumentation vedrørende det retlige grundlag for projektet, herunder VVM-redegørelse og -tilladelse, byggetilladelse mv. Der er endvidere indhentet dokumentation fra offentlige registre om ejers ejendom, fra tinglysning.dk og OIS.dk. Disse oplysninger er inddraget i det omfang, det er vurderet af betydning for afgørelsen. Der henvises herom til afgørelsens begrundelse nedenfor.

Se nærmere om den indhentede dokumentation i bilag 1 til afgørelsen.

4. Retligt grundlag

Taksationsmyndigheden træffer afgørelse om salgsoptionens størrelse på baggrund af en individuel vurdering, jf. VE-lovens § 7, stk. 1. Opstilleren skal tilbyde at købe ejendommen ved tilkendt salgsoption, jf. § 6 a.

Efter VE-lovens § 6 a, stk. 1 og 2, skal den, der forårsager et værditab på en beboelsesejendom tilbyde ejeren at købe ejendommen ved salgsoption, hvis beboelsesejendommen er helt eller delvist beliggende i en afstand af op til seks gange vind-

møllehøjden fra en vindmølle eller 200 meter fra nærmeste solcelleanlæg, og Taksationsmyndigheden har tilkendt værditabsbetaling på over 1 procent af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan salgsoptionen beløbsmæssigt nedsættes eller bortfalde.

I forbindelse med vurdering af salgsoption er det ejendommen – ikke blot beboelsesejendommen – som opstilleren af VE-anlægget skal tilbyde at købe, jf. § 6 a, stk. 1. Opstilleren skal med andre ord tilbyde at købe den matrikel, som beboelsen er opført på. Er der noteret flere matrikler på ejendommen, er det således kun en delmængde af den samlede ejendom, der indgår i værdiansættelsen af salgsoptionen, inklusive opførte bygninger og anlæg, der er afgrænset ved skellet for den matrikel, hvor beboelsen ligger. De øvrige dele af ejendommen indgår ikke i salgsoptionen. Denne delmængde af ejendommen omtales herefter "beboelsesmatriklen".

Ejeren skal senest 1 år efter anlæggets første producerede kilowatt-time meddele opstilleren, at ejeren ønsker at gøre brug af salgsoptionen. Tidsfristen er dog for landbrugsejendomme altid mindst 6 måneder og for øvrige ejendomme altid mindst 3 måneder fra det tidspunkt, hvor taksationsmyndighedens afgørelse efter § 7 foreligger.

5. Taksationsmyndighedens begrundelse

Til brug for en vurdering af salgsoptionen foretages en skønsmæssig ansættelse af beboelsesmatriklens værdi, baseret på navnlig ejendomspriserne i området og observationerne under besigtigelsen.

5.1. Vurdering af beboelsesmatriklens værdi

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommen samt værdien af beboelsesmatriklen til brug for afgørelsen om salgsoption.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesmatriklen på matrikelnummer 31a, hvor beboelsesejendommen er opført, er ca. 1.325.000 kr. værd i handel og vandel.

Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi på besigtigelsestidspunktet af beboelsesmatriklen, som definereret i reglerne om salgsoption, VE-lovens forarbejderne og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort nærmere for i afgørelsens afsnit 4. I forbindelse med vurderingen af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt følgende oplysninger omkring beboelsesejendommen samt beboelsesmatriklen til grund:

Beboelsesejendommen er et fritliggende enfamilieshus under ombygning. Opført i gule sten, samt med en del træbeklædning. Der er sort cementtegltag med undertag. Boligen er oprindelig opført i 1911, ombygget i 2008 og stadigvæk under ombygning. Boligarealet er 226 m², heraf 93 m² på 1. sal. Herudover er der registreret 22 m² (tidligere klinik) som erhvervsareal i boligen, som en integreret del af beboelsen.

Boligen indeholder; vinkelstue med udgang til terrasse, køkken, 22 m² sammenhængende værelser (klinik), badeværelse med brusenicke, entre/gang med loft til tagkonstruktionen og viktualierum med lille kælder. 1. sal er indrettet med 4 værelser samt gangareal.

Vinduer er dels i træ-termo med bondehusstil og dels plast-termovinduer.

Opvarmning sker ved nyere luft-til-vand varmepumpe, endvidere er der ældre stokerfyr i udhuset, som også kan anvendes.

Såvel boligen som udenomsarealerne fremstår i en vedligeholdelsesstand under middel. En del skyldes den igangværende ombygning og manglende færdiggørelse. Enkelte vinduer trænger til udskiftning. Der mangler færdiggørelse af gulve i entre og køkken, manglende opbygning af gavl mod vest, manglende færdiggørelse af udvidelse af 1. sal til gavl mod øst m.m.

Haven mod syd er anlagt med bede, granitskærver, diverse stensætninger, træer, buske og terrasse. Gårdspladsen er på stort område belagt med fliser, men fremstår en del uryddelig med stor swimmingpool i plast, mange oplagrede effekter og ellers er der grusbelagt indkørsel. Endvidere er der stort grønt område, med diverse frugttræer, beplantninger og ellers græs nordøst for ejendommen. Der er lavet omfangsdræn omkring boligen pga. høj grundvandsstand.

Vandforsyning til ejendommen sker fra byens vandværk. Kloakafledning sker via septiktank til sivedræn i sandmile i et godkendt anlæg. Samlet grundareal ca. 1 ha. (10.892 m²).

I vurderingen af salgsoption (beboelsesmatriklen) er udover ovenstående boligdel medvurderet hele matrikelnummer 31a, Nr. Økse By. Brovst, på ca. 1 ha. (10.892 m²) samt følgende udhuse:

BBR-bygning nr. 2: Garage/udhus ca. 90 m² (godt nok kun registreret som 25 m² men efter alder m.m. er dette areal fejlregistreret). Opførelsesår er ukendt, men sandsynligvis år 1911, ligesom boligen. Gulmalet murværk og eternittag. P.t. garage og depotrum.

BBR-Bygning nr. 3: Stald og ladebygning. Areal 440 m² gulmalet murværk og eternittag. Opførelsesår er ukendt, men sandsynligvis år 1911, ligesom boligen. P.t. oplagring og i enden af stalden er indrettet fyrrum med gl. stokerfyr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på forholdene under besigtigelsen som redegjort for ovenfor, området, samt øvrige oplysninger i BBR. Taksationsmyndigheden har endvidere taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på boliger af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesmatriklen taget hensyn til beliggenhed og karakter, boligens og matriklens (inklusive bygninger) generelle stand, områdets prisniveau samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen.

6. Vejledning

6.1. Genoptagelse

Du kan klage over denne afgørelse til Taksationsmyndigheden med henblik på at få sagen genoptaget. Det kræver almindeligvis, at der i den påklagede sag er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller at du kan fremlægge nye oplysninger af væsentlig betydning for den påklagede sag.

6.2. Domstolsprøvelse

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af salgsoptionen og salgsoptionens størrelse, jf. VE-lovens § 12, stk. 2, 1. pkt. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder om ovenstående vurderinger. 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.

Med venlig hilsen



Lisa Hjerrild
Formand for Taksationsmyndigheden

Kopi af denne afgørelse er sendt til opstilleren af vindmøllerne og solcellerne. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Bilag 1

Oversigt over sagens indhentede dokumenter

- Lokalplan nr. 16-001 for Jammerbugt Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2016-2017
- VVM-redegørelse og Miljørapport for vindmøller ved Nørre Økse Sø. Jammerbugt Kommune, november 2016
- VVM-tilladelse af 27. september 2018
- Byggetilladelser af 18. januar 2023 til 3. februar 2023 fra Jammerbugt kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Opdaterede beregninger for støj og skyggekast