



Dato
19. juni 2024
J nr.
2019-1206
LCH/ANMKR

Sendt med digital post

Afgørelse om ny vurdering af erstatning for værditab

1. Sagens afgørelse

Du har den 4. september 2023 anmodet om ny vurdering af værditabets størrelse vedrørende Mou Kær 28, 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.

Afgørelse om en ny vurdering af værditabets størrelse er truffet i henhold til § 10, stk. 3 i lov om fremme af vedvarende energi, lovbekendtgørelse nr. 53 af 18. januar 2019 (VE-loven) på baggrund af genoptagelse af Taksationsmyndighedens tidligere afgørelse af 19. marts 2019 om erstatning på 15.000 kr. for værditab. Taksationsmyndighedens afgørelse af 19. marts 2019 er med nærværende afgørelse genoptaget, jf. § 10 stk. 3, og nærværende afgørelse erstatter således den oprindelige afgørelse om betaling af erstatning for værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 20.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 300.000 kr. værd. Værditabet overstiger dermed 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4. Du har derfor ret til at få værditabet betalt af K/S Energipark Nørre Økse Sø, som opstiller af anlægget, jf. VE-loven § 6, stk. 1.

Betaling af erstatning for værditab forfalder ved opstilling af det første mølletårn, jf. VE-lovens § 6, stk. 5. Da møllerne er opstillet, forfalder erstatning for værditab til betaling umiddelbart efter meddelelse af denne afgørelse.

Opstiller har over for Taksationsmyndigheden oplyst, at værditabet der blev fastsat i medfør af Taksationsmyndighedens tidligere afgørelse, ikke er udbetalt.

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

Det fremgår af plangrundlaget, at vindmølleprojektet består af 11 vindmøller i fire rækker. Det 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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

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 værditabets størrelse på baggrund af en individuel vurdering, jf. VE-lovens § 7, stk. 1. Opstilleren skal betale et tilkendt værditab til ejeren, jf. § 6, stk. 1.

Efter de tidligere regler om betaling af erstatning for værditab, blev afgørelse om værditab truffet før opstillingen af vindmøllerne (gammel ordning). Såfremt møllerne ikke var opstillet 3 år efter afgørelsen om værditabserstatning, havde både anmelderen og mulighed for at anmode om at få foretaget en ny vurdering af værditabets størrelse, når møllerne er opstillet.

Ved en ny vurdering af værditabets størrelse foretager Taksationsmyndigheden en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet, jf. § 10, stk. 3. Afgørelsen om en ny vurdering af værditabets størrelse er truffet i henhold til VE-lovens § 10, stk. 3 på baggrund af genoptagelse af Taksationsmyndighedens tidligere afgørelse om erstatning for værditab af 19. marts 2019.

Ifølge VE-lovens § 6, stk. 1 skal den, der ved opstilling af anlægget forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi.

Ved beboelsesejendommen forstås ifølge VE-lovens § 6, stk. 2 fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse. Værditabsordningen omfatter ifølge bestemmelsen også de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Værdien af øvrige bygninger og fjernere dele af ejendommen, f.eks. marker, udhuse, staldbygninger mv. indgår således ikke.

Erstatning for værditab forfalder til betaling ved opstilling af det første mølletårn, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

5. Taksationsmyndighedens begrundelse

Taksationsmyndighedens vurdering af, om ejer skal tilkendes et værditab og størrelsen herpå, er baseret på oplysninger om bl.a. anlæggets afstand til beboelsesejendommen, højde, samt de forventede genevirkninger fra anlægget i øvrigt. Lokale forhold kan også påvirke vurderingen, som f.eks. hvis udsynet fra boligen er præget af eksisterende anlæg eller andre typer af tekniske anlæg end vedvarende energianlæg.

Til brug for en vurdering af værditabet foretages også en skønsmæssig ansættelse af beboelsesejendommens værdi, baseret på navnlig ejendomspriserne i området og observationerne under besigtigelsen. Denne værdi indgår i den samlede vurdering af værditabets størrelse.

5.1. Vurdering af ejendommens værdi

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi. Herefter følger en nærmere begrundelse for afgørelsen om værditab.

5.1.1. Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 300.000 kr. værd i handel og vandel. Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi af de beboelsesgodkendte dele af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, herunder boligens nære udendørs opholdsarealer, som definereret i VE-loven, VE-lovens forarbejderne og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort for i afgørelsens afsnit 4.

Beboelsesejendommen er et stuehus til landbrugsejendom, opført i mursten med eternittag. Ejendommen er noteret som landbrugsejendom, og der er således bopælspligt herpå. Stuehuset er opført i 1930 og ombygget i 1974. Boligarealet er 166 m² heraf 50 m² på 1. sal.

Stuehuset indeholder: vinkelstue, spisekøkken, soveværelse, bryggers/entre, badeværelse med bruseniche. Der er en 1. sal med 3 værelser. Der er termovinduer i trærammer.

Opvarmning sker fra pillefyr, der henstår i udhuset.

Stuehuset og de nære udenomsarealer, henstår vedligeholdelsesmæssigt i en meget dårlig forfatning. Bygningen har mange fejl og mangler. Der kan bl.a. nævnes to store huller i taget, vinduer er meget dårlige, der er revner og sætningsskader i murværket flere steder. Der er hul/synkende gulv i stuen. Boligen er flere steder indvendigt fyldt op med bure med fugle, med deraf følgende efterladenskaber fra disse fugle. Der er ilde lugt i boligen og såvel i boligen som på de nære udendørs arealer er der oplagret mange effekter, så det flere steder er ufremkommeligt. Haven har ikke været holdt i mange år og fremstår hengroet i et vildnis.

Vandforsyning til ejendommen sker fra byens vandværk. Kloakafledning sker via septiktank til udsivning i grøft i et ikke godkendt anlæg.

Samlet grundareal for ejendommen er ca. 20 ha. (206.127 m²) heraf vej 1.302 m².

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen 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).

5.2. Vurdering af værditabet

Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af værditabet på beboelsesejendommen bl.a. lagt vægt på de opmålinger og beregninger, som opstiller har fået udarbejdet for projektet. Baseret på navnlig indtrykkene under besigtigelsen, beregningerne og opmålinger, vurderer Taksationsmyndigheden, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 20.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Der er redegjort nærmere i det følgende for de iagttagelser og oplysninger, der er tillagt vægt ved denne vurdering, hvorom det sammenfattende kan anføres, at møllerne er synlige og fremstår markante fra beboelsesejendommens entre, delvis fra stuen, men også især fra indkørslen til ejendommen, og at der vil forekomme skyggekast af en vis betydning. Dertil er det også tillagt vægt at møllerne fremstår dominerende ved tilkørsel til ejendommen.

5.2.1. Visuel påvirkning

I vurderingen af anlæggets synlighed fra beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt vægt på følgende observationer og opmålinger.

Taksationsmyndigheden bemærker, at afstanden fra fotopunktet, der er placeret i ejendommens nordvendte opholdsareal i et punkt nord for ejendommens stuehus, til anlæggets nærmeste tekniske elementer er 900 meter, og at anlægget er placeret øst - nordøst for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum: entre og stuen. Fra stuen er der kig til op til 4 møller ved tæt placering ved vinduerne. Fra entreen er der udsyn til 4 møller gennem indkørslen.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til møllerne fra indkørslen og bag om beboelsen. Fra ejendommens indkørsel er der udsyn til 4 møller mod øst og fremstår meget dominerende. Endvidere er der udsyn til alle møllerne fra området umiddelbart bag om huset. Der er ikke udsyn til møllerne fra den vestvendte have. Der var før opstillingen af anlægget udsyn til elmastområdet.

5.2.2. Støjpåvirkning

I vurderingen af støjpåvirkningen fra anlægget har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 36,4 dB(A) ved 6 m/s og 37,5 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 35,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 37,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7.

februar 2019, der ifølge § 4, stk. 1, nr. 1 ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed 8 m/s målt fra det mest støjbelastede punkt ved udendørs opholdsarealer højst 15 meter fra beboelse i det åbne land.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 11 dB(A) ved 6 m/s og 14,7 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 10,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med den maksimale grænseværdi på 20 dB indendørs i beboelse i ovennævnte bekendtgørelse om støj fra vindmøller § 4, stk. 2.

5.2.3. Skyggekastpåvirkning

I vurderingen af anlæggets skyggekastpåvirkning på beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Ifølge beregningerne vil det årlige skyggekast på beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer udgøre 5 timer og 34 minutter. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio marts til ultimo maj i tidsrummet ca. kl. 6:30 til ca. kl. 7:30 og fra medio august til ultimo september i tidsrummet 6:30 til ca. kl. 8:00. Det vil være vindmøllerne 2, 5 og 6, der kan forårsage skyggekast.

Baseret på opstillers skyggekastberegninger, lægges det til grund, at der forekommer skyggekast på beboelsesejendommen fra andre vindmøller i området (dvs. vindmøller, der ikke indgår i nærværende anlæg). Ifølge beregningerne udgør det forventede skyggekast fra de andre vindmøller 1 timer og 16 minutter i perioden fra ultimo marts til medio maj og igen fra ultimo juli til medio september i tidsrummet fra ca. kl. 5:30 til kl. 8:00.

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 værditabet og værdien af beboelsesejendommen, 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. 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