



Dato
19. juni 2024
J nr.
2019-1200
LCH/ANMKR

Sendt med digital post

Afgørelse om ny vurdering af erstatning for værditab og salgsoption

1. Sagens afgørelse

Du har den 1. november 2022 anmeldt krav om salgsoption og den 22. juni 2023 har du anmodet om ny vurdering af værditabets størrelse vedrørende Mosevej 18, 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 lovbekendtgørelse nr. 53 af 18. januar 2019 på baggrund af genoptagelse af Taksationsmyndighedens tidligere afgørelse om erstatning for værditab af 19. marts 2019. Taksationsmyndighedens afgørelse af 19. marts 2019 er med nærværende afgørelse genoptaget, jf. § 10 stk. 3. Nærværende afgørelse erstatter således den oprindelige afgørelse om betaling af erstatning for værditab.

Afgørelse om salgsoption er truffet i henhold til §§ 6-12 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 15.000 kr. for værditab på beboelsesejendommen ved opstillingen af vindmøllerne ved Nørre Økse Sø. Byggetilladelser for vindmølleprojektet er udstedt i perioden 18. januar 2023 til 3. februar 2023. Reglerne om salgsoption finder således også anvendelse for vindmølleprojektet ved Nørre Økse Sø.

Efter genoptagelse af sagen har Taksationsmyndigheden vurderet, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 35.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 560.000 kr. værd. Værditabet overstiger dermed 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. § 6, stk. 4 i lovbekendtgørelse nr. 53 af 18. januar 2019. Du har derfor ret til at få

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

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.

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 1.615.000 kr., som opstiller er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen for, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1. Du kan i afgørelsens afsnit 4 læse nærmere om, hvilke dele af ejendommen, der indgår i salgsoptionen.

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 fastsættes som vilkår for salgsoptionen, at:

- *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 (svarerende 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 og parternes skriftlige og mundtlige indlæg til sagen.

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 og salgsoptionens 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, og tilbyde at købe ejendommen ved tilkendt salgsoption, jf. § 6 a.

Afgørelsen om en ny vurdering af værditabets størrelse er truffet efter genoptagelse i henhold til § 10, stk. 3 i lovbekendtgørelse nr. 53 af 18. januar 2019 på baggrund af Taksationsmyndighedens tidligere afgørelse af 19. marts 2019 om erstatning for værditab.

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 i lovbekendtgørelse nr. 53 af 18. januar 2019. Afgørelsen om en ny vurdering af værditabets størrelse er truffet i henhold til § 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 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.

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 vindmøllehøjden 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 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

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. Salgsoption værdisættes på tilsvarende måde for beboelsesmatriklen.

5.1. Vurdering af ejendommens værdi

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi samt værdien af beboelsesmatriklen til brug for afgørelsen om salgsoption. 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. 560.000 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 defineres 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, stænk-pudset og gulmalet. Der er sort cementtegltag. Ejendommen er noteret som landbrugsejendom og der er således bopælspligt herpå. Stuehuset er opført i 1951 med senere restaurering. Boligarealet er 140 m² heraf 20 m² på 1. sal.

Stuehuset indeholder 2 stuer, spisekøkken, 1 værelse, spisekammer, bryggers, forgang, badeværelse med bruseniche. På 1. sal er der 1 værelse. Der er træ-termovinduer. Opvarmningen sker ved ældre oliefyr samt fastbrændselsfyr, som henstår i udhuset.

Stuehuset og haven fremstår i en vedligeholdelsestilstand, lidt under middel. Der er zink tagrender.

Haven er hovedsageligt anlagt med græs, omgivet af store træer og buske. På gårdspladsen er der lille terrasse samt græs.

Vandforsyningen sker fra byens vandværk. Kloakafledning sker via septiktank til ud-sivning til grøft i et ikke godkendt anlæg.

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).

5.1.2. Beboelsesmatriklen til brug for salgsoptionen

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesmatriklen på matrikelnummer 1ab, hvor beboelsesejendommen er opført, er ca. 1.615.000 kr. værd i handel og vandl.

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 oplysningerne omkring beboelsesejendommen beskrevet ovenfor til grund. I tillæg dertil er følgende lagt til grund omkring beboelsesmatriklen i øvrigt:

I vurderingen til salgsoption er udover ovenstående bolig, medvurderet hele matrikelnummer 1ab, Vilsbæksminde, Brovst, på ca. 3,6 ha. (36.251 m²) heraf vej 415 m² samt følgende udhuse m.m.:

BBR-bygning nr. 2: Staldbygning i hvidkalket murværk og med gulstens trempelkant. Eternittag. Opført i 1954. Areal 140 m².

BBR-bygning nr. 3: Ladebygning i hvidkalket murværk og med gulstens trempelkant. Eternittag. Opført i 1954. Areal 234 m².

BBR-bygning nr. 4: Maskinhus i hvidkalket murværk og med eternittag. Opført i 1973 (iflg. ejer). Areal 45 m².

Samlet grundareal for hele ejendommen er ca. 9,2 ha. (92.425 m²) heraf vej 447 m².

Følgende matrikelnumre er ikke medvurderet i salgsoptionen: Matrikelnummer 1cl, Vilsbæksminde, Brovst, matrikelnummer 1gz, Nr. Økse Sø, Brovst, matrikelnummer 1ds, Vilsbæksminde, Brovst, matrikelnummer 1an, Vilsbæksminde, Brovst, og matrikelnummer 1gæ, Nr. Økse Sø, Brovst. I alt 56.174 m².

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.

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 35.000 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 der ved den samlede vurdering af værditabet er lagt vægt på, at den visuelle påvirkning har en vis men begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen. Her er der særligt lagt vægt på møllernes visuelle nærhed i de nære udendørs opholdsarealer, og at møllerne alligevel er placeret tæt ved beboelsesejendommen og er 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 fotopunkt, der er placeret i ejendommens nordvendte gårdsplads til anlæggets nærmeste tekniske elementer er 750 meter, og at anlægget er placeret nord og nordøst for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum, køkken og værelse. Fra køkken og værelse ses der en vinge gennem beplantning og tydeligere ved løvfald.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra tilkørslen og have. Møllerne ses tydeligt ved tilkørslen til ejendommen.

Fra den østvendte have ses møllerne mod nordvest og de er tydeligere mellem lade og udhus. Fra den nordøstvendte have ses alle møllerne tydeligt.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til elmast bag ved møllerne.

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 38,6 dB(A) ved 6 m/s og 39,8 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 38,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 40,0 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 12,9 dB(A) ved 6 m/s og 16,6 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 10,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 12,4 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 der ikke forekomme skyggekast på beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer.

Baseret på forholdene under besigtigelsen, herunder observationer fra ejendommen og opstillers skyggekastberegninger, lægges det til grund, at der ikke forekommer skyggekast på beboelsesejendommen fra andre vindmøller i området (dvs. vindmøller, der ikke indgår i nærværende anlæg).

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 og om 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