

Dato
25. maj 2022

J nr.
2021-10291

LBA/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Fourmivej 57, 7673 Harboøre, som følge af opstilling af vindmøller ved Thyborøn Sydhavn II.

Taksationsmyndigheden har den 25. maj 2022 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020 (gammel ordning).

Afgørelsen er truffet af formanden Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen af vindmøllen i dette projekt ikke vil forårsage værditab på beboelsesejendommen.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 8. marts 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Fourmivej 57, 7673 Harboøre.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen.

Ejeren [redacted] var til stede.

For opstilleren Thyborøn Sydhavn Møllelaug I/S mødte Jens Jørgen Birch.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 215 for Lemvig Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 24 til Kommuneplan 2017 - 2029
- Miljøkonsekvensrapport for Vindmøller ved Thyborøn Sydhavn II. Lemvig Kommune
- Sammenfattende redegørelse på baggrund af offentlig høring af miljørapport samt kommuneplantillæg og lokalplan for en vindmølle på Thyborøn Sydhavn, marts 2021
- § 25-tilladelse (VVM-tilladelse)
- Værditabsanmeldelse
- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Oversigtskort over området (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Foto tager af Taksationsmyndighedens sekretariat under besigtigelsen (har været i høring hos parterne)

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

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 der er bekymring for støjgener, herunder den lavfrekvente støj. Endvidere er der en bekymring for de visuelle gener samt skyggekastgenerere der vil være i forbindelse med opstillingen af vindmøllen.

Opstiller har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at den eksisterende mølle der står tættest på ejendommen, har stået der siden 1996.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021.

Værditab

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 5, skal den, der ved opstilling af en eller flere solcelleanlæg, forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde, jf. § 6, stk. 2.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 3, at en beboelsesejendom i forbindelse med vurdering af værditab 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.

Området

Lokalplanområdet ligger på et areal umiddelbart øst for Thyborønvej, hvor afstanden i luftlinjen er til det centrale Thyborøn mod nord ca. 2,6 km og mod syd ca. 1,5 km til virksomheden Cheminova og afstanden til Harboøre er ca. 6,3 km. Endvidere udgør lokalplanområdet et inddæmmede lavvandsområde samt 0,44 ha umatrikuleret areal på søterritoriet. Området er placeret på Sydhavnen langs kyststrækningen ved Nissum Bredning og udgør et areal på 2 ha.

Der har tidligere inden for lokalplanområdet i tidsrummet fra 2012 til 2019, været etableret en forsøgsvindmølle for udviklingen af nye havvindmøller.

Lokalplanområdet ligger syd for Thyborøn ud til Nissum Bredning, der videre mod syd er afgrænset af Harboøre klittange og Agger klittange. Området er faldt mod vest, tangerne og Nissum Bredning og derved giver landskabet en stor skala, som er egnet til opstilling af store vindmøller.

Syd for projektet er der ca. 680 meter fra vindmøllen til otte eksisterende vindmøller ved Rønland, med en ca. højde på 120 meter. Øst for projektet i Nissum Bredning er der opsat fire test havvindmøller med en højde på ca. 175 meter.

Projektet

Projektet består af en vindmølle med en totalhøjde op til 198 meter. Vindmøllen er af mærket Siemens Wind Power og har en installeret effekt pr. mølle på 7 MW.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er et sommerhus opført i teglsten med strå på taget. Huset, som er opført i 1994, har et bebygget areal på 137 m² og et boligareal på 137 m². Huset indeholder: Entre med klinkegulv samt vaskemaskine og tørretumbler. Flisebadeværelse med bruser. Køkken i åben forbindelse med stuen som har brændeovn og udgang til vestvendt terrasse. To værelser, med to senge og skab. Soveværelse med skabe samt køjerum med fire køjer og skab. Badeværelse med bruseniche og spabad herfra indgang til sauna. Huset er beliggende på 1361 m² plan grund med terrasser og udsigt til klitterne. Opvarmning sker med el og brændeovn, vand fra alment vandforsyningsanlæg og afløb registreret som spildevandskloakeret.

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 vindmøllen.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen af vindmøllen i projektet ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at vindmøllen er placeret 8,1 km fra beboelsesejendommen. Møllen er placeret nordøst for ejendommen.

Fra fotopunktet, der er placeret i græsarealet uden for boligen, er der udsyn til vindmøllen i projektet.

Fra boligen er der udsyn til møllen fra det østvendte værelse, soveværelse og soveværelset i den sydlige ende af huset.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der udsyn til møllen fra indkørslen.

Der er i dag udsyn til eksisterende møller og hustandsvindmølle.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har i sin vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til vindmøllen i projektet er 8,1 kilometer, og møllen visuelt optræder mellem et antal andre møller, således at den ikke fremstår særligt dominerende i landskabet. Det er desuden lagt til grund, at en nærtliggende, mindre vindmølle har en betydelig, visuel påvirkning på ejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 19,5 dB(A) ved 6 m/s og 21 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at

den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af den nye vindmølle er på op til 19,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 21,4 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 2,9 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 den nye vindmølle er på op til 3,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 6,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme gener i form af skyggekast på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllen 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 kan føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl, eller hvis 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, kan beboelsesejendommens ejer eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet, jf. VE-lovens § 10, stk. 3.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

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.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges retssag ved domstolene mod Taksationsmyndigheden. Retssagen mod Taksationsmyndigheden skal anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndigheden har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor, kan der også i

den situation anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge retssag udsættes.

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