

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dato
6. februar 2023

J nr.
2021-3977
BOM/anmkr

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Fyrvej 1, 7620 Lemvig, som følge af opstilling af vindmøller ved Vesterhav Nord II

Taksationsmyndigheden har den 6. februar 2023 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 Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på beboelsesejendommen på 70.000 kr., som kan kræves erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.395.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Ejeren har anmodet Taksationsmyndigheden om genoptagelse af sagen vedrørende værditab i forbindelse med opstilling af vindmøller ved projekt Vesterhav Syd II. Ejeren har ved partsrepræsentant [REDACTED] i anmodning om genoptagelsen af den 30. marts 2022 navnlig gjort gældende, at der i afgørelserne om værditab er en generel beskrivelse af området, som er brugt i alle afgørelserne, og som ikke er retvisende for Bovbjerg. Der anføres ligeledes, at der ifølge afgørelsen af 15. marts 2022 skulle være direkte udsyn til møllerne fra såvel stueplan som 1. sal. Det gøres gældende, at ejendommene muligvis er blandet sammen, da ejendommene ved siden af og bagvedliggende alle har fået erstatning. Der henvises til Transvej 27. Endvidere anføres, at alle formuleringerne er holdt i bløde og intetsigende formuleringer, så det ikke fremgår helt klart, hvad der er lagt vægt på. Endvidere fremhæves, at der ifølge afgørelsen af 15. marts 2022 om værditab ikke er grundlag for at antage, at der er en generel forringelse af værdien af ejendommene i området. Det gøres i den forbindelse gældende, at der vil blive tale om en generel forringelse, da man kan ikke bevæge sig rundt et eneste sted i området uden, at man kan se møllerne.

Partsrepræsentant [REDACTED] har ved e-mail af 4. april 2022 anført, at der i afgørelsen om værditab af 15. marts 2022 er angivet en udførlig beskrivelse af helt andre huse, samt at der står, at ejendommen ligger i første række, hvilket ikke findes retvisende. Endvidere er der i afgørelsen beskrevet, at møllerne er placeret nordvest for ejendommen, men den sydligste mølle er direkte vest for huset og med direkte

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

udsyn fra huset. Endvidere anføres det vigtige i at fremhæve, at taget er helt nyt, og at oliefyret lige er skiftet med en luft til vand-varmepumpe.

VE-loven indeholder ikke regler om Taksationsmyndighedens adgang til at genoptage tidligere afgørelser, bortset fra den situation, at vindmøllerne først opstilles efter mere end 3 år efter det offentlige orienteringsmøde, § 10, stk. 3. Denne sag skal derfor afgøres på grundlag af almindelige uskrevne regler om forvaltningsmyndigheders adgang til genoptagelse set i lyset af VE-loven.

Det gælder generelt, at adgangen for myndigheder, der afgør tvister mellem to private parter, til at genoptage trufne afgørelser, er meget begrænset. Det kræver bl.a., at der foreligger nye oplysninger, som må antages at kunne have haft væsentlig betydning for sagens udfald, såfremt de havde foreligget på tidspunktet for den første afgørelse. Dette finder Taksationsmyndigheden er tilfældet i denne sag. Der henvises til det ovenfor anførte. Genoptagelse må også forudsætte, at det ikke kan bebrejdes den part, der kommer med nye oplysninger, at de først fremlægges, efter at afgørelsen er truffet. Dette finder Taksationsmyndigheden ikke er tilfældet.

Taksationsmyndigheden har den 22. november 2022 truffet afgørelse om genoptagelse af sagen. I den forbindelse er der foretaget en ny besigtigelse, hvor myndigheden revurderer projektets påvirkning af ejendommen samt det værditab, som forårsages herved.

Den nye besigtigelse

Den 10. januar 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Fyrvej 1, 7620 Lemvig.

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

For ejeren mødte [REDACTED]

For opstilleren Vattenfall mødte Arne Rahbek.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Materialet fra borgermødet den 12. januar 2021
- Kommuneplantillæg for landanlæggene til Vesterhav Nord Havmøllepark inkl. VVM-redegørelse for Vindmøller ved Vesterhav Nord, april 2015:
 - Tillæg nr. 19 til Lemvig Kommuneplan 2013-2025
 - Tillæg nr. 2 til Struer Kommuneplan 2013-2024
 - Tillæg nr. 6 til Holstebro Kommuneplan 2013-2025
 - Tillæg nr. 45 til Herning Kommuneplan 2013-2024
- Miljøkonsekvensrapport – Vesterhav Nord Vindmøllepark (med tilhørende bilag), 1. maj 2020
- Sammenfattende redegørelse for Vesterhav Nord, november 2015
- Forundersøgelsestilladelse for Vesterhav Nord, 22. december 2016
- Etableringstilladelse for Vesterhav Nord af 22. december 2016
- Afgørelse i sag om genoptagelse af etableringstilladelse af 22. december 2016 for Vesterhav Nord Havvindmøllepark
- Værditabsanmeldelse

- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Ejendomsvurdering indhentet fra SKAT
- Visualiseringsbilleder
- Korrigeret visualiseringsmateriale
- Støjberegninger
- E-mails af 7. september 2021 fra Vattenfall med supplerende oplysninger til besigtigelsesmateriale om lys, støj og rette betragtningsafstand
- Partsindlæg fra ejers partsrepræsentant af den 1. august 2021
- Partsindlæg fra ejers partsrepræsentant af den 29. august 2021
- Partsindlæg fra ejers partsrepræsentant af den 31. august 2021
- Partsindlæg fra ejers partsrepræsentant af den 6. september 2021
- Partsindlæg fra opstiller af den 7. september 2021
- Partsindlæg fra ejers partsrepræsentant af den 8. september 2021
- Partsindlæg fra ejers partsrepræsentant af den 15. september 2021
- Partsindlæg fra ejers partsrepræsentant af den 19. december 2021
- Følgeskrivelse fra Vattenfall af 30. november 2021 vedlagt brev fra Trafikstyrelsen af 23. november 2021, som giver tidsbegrænset dispensation til, at luftfartsafmærkningen kan styres med et radarsystem om natten.
- Anmodning om genoptagelse af den 30. marts 2022
- Bemærkninger af den 4. april 2022

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.

Ejers partsrepræsentant har tidligere gjort gældende, at der har været kontakt med en ejendomsmægler, som mener ejendommen vil blive svær at sælge. Huset er et helårshus, som er designet af en arkitekt, beliggende i et unik område. Opsætningen af de kystnære havvindmøller vil forringe områdets natur og hele herlighedsværdien i området.

Endvidere er det tidligere gjort gældende, at visualiseringsmateriale er misvisende. Møllerne vil være langt mere dominerende. Der er også en bekymring for støjgener, da støjen vandrer over vandet. Der oplyses endvidere, at ejendomme er renoveret.

Ejers partsrepræsentant har under besigtigelsen den 10. januar 2023 henvist til det tidligere fremsendt processkrift fra 2021, samt at han bestrider den generelle områdebeskrivelse. Endvidere mener partsrepræsentanten, at der burde være et generelt værditab i området. Han oplyser, at ejendommen er blevet renoveret for 600.000 kr. Endvidere undrer partsrepræsentanten sig over, at alle naboejendommene har fået tilkendt et beløb et værditab.

Ejers partsrepræsentant har i partsindlæg af 1. august 2021 henledt opmærksomheden på det vedhæftede processkrift for ejendommene Transvej 16C, 16D og 16E. Processkriftet indeholder bl.a. en beskrivelse af de særegne forhold ved Bovbjerg og Ferring. I processkriftet beskrives endvidere processen omkring de kystnære havvindmøller samt ejerens grundlæggende indsigelse om, at vindmøllerne ved Vesterhav Nord er fejlplaceret, og naboerne er blevet gidsler i et spil om billig strøm. Vedrørende værditabet er det navnlig gjort gældende, at der ved tilkørslen til området og ejendommene er et storslået udsyn over Ferring sø og havet, som med

opsætning af vindmøllerne vil blive fuldstændig forandret og få et langt mere industrielt præg. Hele området vil falde i værdi. Endelig anføres, at der er lejeindtægter på ejendommene, som vil falde ved opstilling af vindmøllerne.

Ejers partsrepræsentant har i partsindlæg af 29. og 31. august 2021 gjort gældende, at visualiseringsmaterialet er misvisende. Materialet er af uacceptabel kvalitet og forekommer med faktuelle fejl.

Opstiller har i partsindlæg af 5. september 2021 gjort gældende, at deres leverandør har udtalt følgende:

"Jeg kan udmærket godt se, at det er svært at se de grå møller, når der er overskyet, grundet møllerne og skyerne har stort set samme farve i et fotografi. Jeg vil dog henstille til, at taksationskommissionen, skal bruge materialet til at vurdere, om de er synlige eller ej og det må være op til dem om de kan danne sig et indtryk eller ej. Alle billederne fra de fire ejendomme viser ganske udmærket, hvilke der er synlige og hvilke der er skjult. Så længe møllerne har en grå farve på visualiseringerne, skal det være stort set skyfrit, for at dette vil ændre sig."

Ejers partsrepræsentant har i partsindlæg af 6. september 2021 gjort gældende, at opstillers bemærkninger af den 5. september 2021 ikke er retvisende. Materialet viser ikke, hvor dominerede møllerne vil blive, og hvordan det vil påvirke ejendommen. Da ejendommen ligger i første række, er visualiseringsmaterialets kvalitet afgørende. Der anmodes om nyt visualiseringsmaterialet eller om materialet fra første runde må benyttes.

Opstiller har i partsindlæg af 7. september 2021 gjort gældende, at der er lavet nyt materiale samt foretaget en justering af kontrasten, der gør møllerne mere synlige.

Ejers partsrepræsentant har i partsindlæg af 8. september 2021 gjort gældende, at der stadig er en utilfredshed med materialet.

Ejers partsrepræsentant har i partsindlæg af 15. september 2021 gjort nedenstående kommentar gældende vedr. skrivelsen af 13. september 2021 fra Vattenfall med supplerende oplysninger til besigtigelsesmaterialet om lys, støj og rette betragtningsafstand.

"Under pkt. 1 anføres det helt generelt, at der er medtaget møller i en langt større radius end tidligere. Det undrer os meget, eftersom der ikke findes yderligere relevante møller end dem i Ramme. Vi ser derfor gerne anført hvilke yderligere møller, der skulle være tale om. Alene topografien burde udelukke, at det overhovedet skulle være muligt. Under pkt. 4 anføres, at møllerne nu er længere ude i vandet. Os bekendt er møller ud for vores adresser ikke flyttet overhovedet.

Helt generelt er det bemærkelsesværdigt, at den eksisterende støj angives til at være ganske betragtelig større nu end i det tidligere materiale.

Det er endvidere tankevækkende, at der i det nye materiale ikke er den store forskel på eksisterende og fremtidige forhold.”

Ejers partsrepræsentant har i partsindlæg af 19. december 2021 gjort gældende, at det er usikkert om radarstyringen vil gælde i hele vindmølleparkens levetid. Endvidere er der tale om en ubetydelig indflydelse på det samlede billede, at der kommer et radarsystem, da det overvejende er i dagtimerne, at møllerne vil virke voldsomt dominerende også i højere grad end tidligere oplyst, da der under besigtigelsen kom frem, at der var gul sokkel på møllerne.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020 (gammel ordning). Det bemærkes, at VE-loven med virkning fra 1. juni 2020 er blevet ændret, men projektet er ikke omfattet af de nye regler, da der er tale om et havvindmølleprojekt i et område udpeget til kystnære havvindmøllepark, jf. § 5, stk. 6, i lov nr. 738 af 30. maj 2020.

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 gevirkninger ved møllerne.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at annonceringen af det offentlige møde samt afholdelsen af mødet er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Området

Det berørte område strækker sig fra Ferring, forbi Harbøre og op til Thyborøn. Området er generelt præget af nærheden til Vesterhavet. Store, sammenhængende klit-arealer langs kysten adskiller havet og det øvrige kystlandskab. Bag ved klitterne er landskabet hævet havbund, kendetegnet ved fladt terræn, store, inddæmmede søer samt afgræssede enge og dyrkede marker. Sommerhusområder strækker sig langs klitterne syd for Harbøre, mens den øvrige bebyggelse overvejende er samlet i byerne Thyborøn og Harbøre. Landskabet har en enkel og åben karakter. Dele af området er dog samtidig præget af blandt andet udsyn til eksisterende vindmøller.

Projektet

Vindmølleparken Vesterhav Nord, der kommer til at bestå af 21 8,4 MW vindmøller og tilknyttede søkabler placeres ud for den jyske vestkyst ca. 4 til 10 km fra kysten vest for Harboøre. Vindmøllerne placeres på én ret linje. Vindmøllerne har en totalhøjde på 193 meter (til vingespids), en navhøjde på 109 meter og en rotordiameter på 167 meter. Farverne på fundament og mølletårn på transition piece (TP) vil være lys gråhvid, og møllerne bemales mellem fundament og mølletårn med et min. 15 meter bredt gult bånd rundt om møllen (det gule bånd fremgår ikke af visualiseringsmaterialet).

Møllerne afmærkes med lys og markeringer efter retningslinjer fra Søfartsstyrelsen og Trafikstyrelsen. Hver mølle udstyres af hensyn til flysikkerheden med topmarkeringslys i form af to mellemintensive, blinkende lys på toppen af nacellen til advarsel af flytrafik. Lyset er hvidt (20.000 candela) om dagen og rødt (2.000 candela) om natten. Desuden placeres tre permanente lavintensive lys (32 candela) rundt om møllen midt på tårnet. Vedrørende det mellemintensive røde lys har Trafikstyrelsen meddelt tidsbegrænset dispensation til, at luftfartsafmærkningen kan styres med et radarsystem om natten, som er gældende indtil den 30. november 2026. Såfremt der ved dispensationens udløb ønskes en udstedelse af en ny dispensation, skal en ansøgning om dette være Trafikstyrelsen i hænde senest 3 måneder før dispensationens udløb. Dispensationen er kun gældende under forudsætning af overholdelse af følgende vilkår:

1. Hindringsbelysningen kan kun behovsstyres af radarsystemet i mørkeperioden (fra solnedgang til solopgang).
2. Hindringsbelysningen på vindmøllernes nacelle (generatorhus) kan alene slukkes, når radarsystemet positivt kan godtgøre, at der ikke er luftfartøjer inden for en radius af 5.500 m fra vindmølleparken.
3. Radarsystemets sikringsområde skal inkludere alle vindmøller.
4. Hindringsbelysningen på vindmøllernes nacelle bibeholdes uændret med mellemintensive blinkende hvide lys om dagen og mellemintensive blinkende røde lys om natten, samt på deres mølletårn uændret med lavintensive røde faste lys.
5. Al lavintensitets belysning skal være aktiveret hele døgnet og kan ikke tilkobles radarstyringssystemet.
6. Hvis hindringsbelysningen på vindmøllernes mølletårn er placeret lavere end midtpunktet mellem toppunktmarkeringen og havoverfladen, skal vindmøllerne også være forsynet med lavintensive faste røde lys placeret på mølletårnet i eller over midtpunktet eller på nacellen. Disse lavintensive faste røde lys skal opfylde de samme krav, som gælder for de øvrige hindringslys på mølletårnet, idet der dog ved en placering på nacellen skal være to hindringslys placeret således, at der er uhindret synlighed fra enhver retning 360 grader i vandret plan uanset møllevingernes position.
7. Der opretholdes et overvågningssystem af hindringsbelysningen, jf. kravet herom i Trafikstyrelsens godkendelse af 11. februar 2020. Overvågningssystemet skal omfatte både mellem-intensitetsbelysningen, lavintensitetsbelysningen og radarsystemet.
8. Al hindringsbelysning skal være tændt, hvis der opstår fejl i radarsystemet.
9. Radarstyringen af hindringsbelysningen skal deaktiveres efter krav fra Forsvaret i tilfælde af f.eks. træningsflyvning, flyve-øvelser eller redningsaktioner i området. Proceduren for deaktivering af radarstyringen skal udarbejdes

i samarbejde med Flyverkommandoen og skal være tiltrådt af alle parter forud for idriftsættelse af radarstyringen.

Vingernes rotation bliver synkroniseret i de perioder, hvor de kører rundt med samme hastighed. Dette er typisk ved vindhastigheder på 8-10 m/s. For at sikre, at vindmøllen ikke overbelastes, vil møllen stoppe, når vindhastigheden når op til 24-25 m/s. Projektet vil have en samlet kapacitet på op til 180+/- 5 MW.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er et fritliggende enfamilieshus. Boligen er opført i 1900 med senere restaureringer, senest i 2022. Der er pudset og malet murværk, og der er nyere sort eternittag (uden asbest). Der er netop isat nye Dannebrogsg-termovinduer i plast med 3 lag glas i hele stueplan, og der er nyere plast-termovinduer på 1. sal (dog er to Velux vinduer i træ).

Boligarealet er på 158 m² heraf 60 m² på 1. sal. Boligens stueplan består af: Entre, 1 værelse, stue i hele husets bredde med god trappe til 1. sal, nyere dejligt køkken med spiseplads, lækkert badeværelse med indmuret brusenicke og badekar, helt nyt gæstetoilet, bryggers med klinkegulv. Der er gulvvarme i alle rum i stueplan, undtagen i stuen. Der er klinkegulve i bryggers, gæstetoilet og badeværelse. Der er synlige bjælker i bryggers og badeværelse samt ludbehandlede trælisteloft og forskellige træbelægninger på gulvene i opholdsrummene. Der er havudsigt mod vest fra såvel køkken som fra stuen.

På 1. sal er der stor stue samt stort soveværelse med fyrretræsgulve, loft til kip og synlige bjælker. Der er havudsigt mod vest fra stue og soveværelse over enkelte hustage og panoramaudsigt over kuperede landbrugsarealer mod syd fra stuen.

Opvarmning sker ved luft til vand-varmepumpe. Tillige er der luft til luft-varmepumpe installeret. Der er byvand og offentlig kloak.

Ejendommen fremstår særdeles velholdt og gennemgribende restaureret igennem de seneste år. Haven/grunden henligger med græs, og i øvrigt er der på de nære udearealer, vestvendt og flisebelagt terrasse, som fortsætter syd om huset forbi bryggers indgangen.

Ejendommen er beliggende i udkanten af Ferring by med flot havudsigt og kig til Ferring Sø. Der er kort afstand til Vesterhavet.

Der er i vurderingen ikke medregnet værdien af carport med redskabsrum i alt 32 m², og der er i værdifastsættelsen korrigeret for nyt gæstetoilet, samt nye plast-termovinduer i hele stueplan, da disse arbejder er udført efter det offentlige møde.

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 nr. 21, der vil blive placeret 5,8 km fra beboelsesejendommen. Den fjerneste vindmølle vil blive placeret 15,8 km fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen.

Fra fotopunkt 1 vil der være udsyn til 2 mølletårne og 2 naceller over hustag. Endvidere er der udsyn til vingespidsen fra 4 møller. Fra fotopunkt 2 vil der være udsyn til 4 mølletårne og 6 naceller over hustage. Endvidere er der udsyn til vingespidsen fra 6 møller. Udsigten mod den del af havet, hvor møllerne opstilles, er præget af de foranliggende bygninger.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra køkken, bryggers og spisestuen. Fra boligens 1. sal vil der være udsyn til møllerne mellem ejendommen Fyrvej 6 og de røde huse fra stue og soveværelse. Der er i dag udsyn til andre møller mod øst samt fyret mod syd og Ferring Sø samt kirken mod nord.

Taksationsmyndigheden skal – med hensyn til det af ejeren anførte om herlighedsværdien i området – endvidere bemærke, at Taksationsmyndigheden ikke finder grundlag for at antage, at vindmøllerne vil medføre en generel forringelse af værdien af beboelsesejendomme i det område, hvor ejendommen er beliggende, som kan kræves erstattet efter VE-loven.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning som følge af opstilling af vindmøllerne får en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 20,9 dB(A) ved 6 m/s og 23,2 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 23,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 26,3 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 1,2 dB(A) ved 6 m/s og 4,1 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vind efter opstilling af de nye vindmøller er 4,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 8,7 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med den maksimale grænseværdi på 20 dB i bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

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

I henhold til de fremlagte beregninger vil skyggekast fra møllerne ikke nå ind på land. Der er derfor ikke beregnet skyggekast ved ejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.395.000 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 det offentlige møde (vurderingstidspunktet) 12. januar 2021.

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 opstilleren 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 anlægge retssag 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 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. Tilsvarende kan opstilleren anlægge retssag mod anmelder af krav om erstatning for værditab. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge retssag, 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 anmodes om genoptagelse af

sagen hos Taksationsmyndigheden men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge retssag udsættes.

Vejledning om gebyrtilbagebetaling

Idet du er tilkendt værditab og har indbetalt gebyr i forbindelse med anmeldelsen, vil det indbetalte gebyr automatisk blive tilbagebetalt til din NemKonto.

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

Med venlig hilsen



Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden