

Dato
25. juni 2021

J nr.
2019-92724

OTE/nasj

[REDACTED]

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Gl. Kærvej 9, 9560 Hadsund, som følge af opstilling af vindmøller og solcelleanlæg ved Enerkipark Veddum Kær

Taksationsmyndigheden har den 25. juni 2021 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 Ole Terkelsen og den sagkyndige Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 20.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller og solceller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 400.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 7. april 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Gl. Kærvej 9, 9560 Hadsund.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Natasha Johnsson.

Ejerne var til stede.

For opstilleren Eurowind Project A/S mødte Bo Schøler og Camilla Scheel.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 152 for Mariagerfjord Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 50 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025
- Miljøkonsekvensrapport, Nye vindmøller og solceller ved Veddum Kær
- § 25-tilladelse til opstilling af vindmøller og solcelleanlæg ved Veddum Kær
- Sammenfattende redegørelse, Vindmølle- og solcelleområde Veddum Kær
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- Visualiseringsbilleder
- Støj-, genskins- og skyggekastberegninger
- E-mail fra opstiller af 8. april 2021 om genskin
- E-mail fra anmelder af 15. juni 2021 om opdatering af BBR

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.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditabserstatning navnlig gjort gældende, at de forventer støjpåvirkning samt lysgener og visuelle gener.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at beplantningsbæltet burde være plantet tidligere, da det er længe om at vokse til.

Ejerne foreviste under besigtigelsen fotos af den tidligere indretning af ejendommen, der i øjeblikket er under totalrenovering.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at beplantningsbæltet bør vokse hurtigt til, da det ikke er helt små træer, der plantes. Bæltet plantes samlet på samme tidspunkt.

Opstilleren har oplyst, at alle beregningerne for genskin er lavet uden læhegn og andre lægivere. Det fremgår af de fremsendte beregninger, at der ikke vil forekomme genskin på ejendommen. Opstiller har ved e-mail af 8. april 2021 bl.a. oplyst følgende om genskin:

"Som udgangspunkt vil der ikke være genskin fra trackere på nabobeboelser omkring et solcelleprojekt – med mindre, at naboerne bor helt tæt på – og nord for – anlægget. Der kan opstå genskin både mod nord samt mod øst og vest. Det mest kritiske tidspunkt mod nord er med solen stik syd omkring den 22. december, og det mest kritiske tidspunkt mod øst og vest er med solen stik øst eller stik vest med en solhøjde på ca. 30 grader."

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 det har vundet ret til pristillæg efter det teknologineutrale udbud i 2019, jf. § 5, stk. 7, 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 eller solcelleanlæg 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 solcelleanlæg, vindmøller eller findes andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, vindmøllernes og solcelleanlæggets højde og afstand fra boligbebyggelsen samt de forventede genevirkninger ved vindmøllerne og solcelleanlægget.

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

Området

Lokalplanområdet ligger i et landbrugslandskab på en flade af hævet havbund, som fortsætter mod nord og øst som et bælte langs østkysten mellem Limfjorden og Mariager Fjord. Landskabet på fladen bærer præg af, at hegn og diger med tiden er blevet fjernet. Der er mange dræningskanaler i området, der afgrænser dyrknings- og græsningsarealer. Bevoksningen består især af hegn og bevoksning langs kanalerne med en spredt forekomst af små krat. Bebyggelsen er især præget af husmandssteder og mindre gårde langs vejene samt større gårde spredt på fladen. Sydvest for lokalplanområdet ligger landsbyen Veddum og mod øst det åbne land med spredt bebyggelse. Vest for planområdet findes skovområder.

Der har stået otte ældre vindmøller med totalhøjder på 75 meter, som nedtages i forbindelse med projektet.

Projektet

Projektet indebærer opstilling af ni vindmøller i Veddum Kær samt et solcelleanlæg. Vindmølleprojektet består af ni vindmøller med en totalhøjde på 149,9 meter. Vindmøllerne opstilles i to forskudte parallelle rækker med fem møller i den ene række og fire møller i den anden række og med samme afstand mellem vindmøllerne i hver række. Projektet er et repowering-projekt, hvor otte eksisterende vindmøller med en totalhøjde på 75 meter udskiftes med de ni nye og større vindmøller. Desuden nedtages to husstandsmøller.

Vindmøllerne er forsynet med en trebladet rotor og opføres med rørtårn i en afdæmpet lysegrå farve. Af hensyn til flysikkerhed skal vindmøllerne alle markeres med lavintensivt rødt fast lys, der er aktiveret konstant. Lysmarkeringen skal placeres øverst på nacellen, og vindmøllerne skal altid, uanset vingernes placering, være synlige 360° rundt i et vandret plan. Det kræver, at der opsættes to lamper på hver vindmølle.

Solcelleanlægget placeres inden for et areal på ca. 26 ha, der også omfatter plantning af et afskærmende beplantningsbælte. Anlægget vil primært bestå af solcellepaneler, som monteres på stativer, samt mindre tilhørende teknikbygning til netttilslutning (fælles med vindmøllerne). Et stativ med solcellepaneler har en maksimal højde på tre meter over terræn. Stativerne med solcellepanelerne opstilles serieforbundet i øst-vest vendte rækker med mellem syv og ti meter i

afstand mellem rækkerne. Herudover består anlægget af en tilhørende fælles transformerstation og invertere. Projektets solcellepaneler er optimeret til ikke at reflektere solens stråler, og solcellepanelernes spejlende refleksion er minimeret ved, at der benyttes paneler med jernfattigt glas og en speciel film, som sikrer lav refleksion.

Det fremgår af lokalplanen, at der omkring solcelleanlægget mod syd, øst og vest etableres et mindst fem meter bredt beplantningsbælte. Der etableres ikke beplantningsbælte mod nord. Beplantningsbæltet skal bestå af mindst tre rækker buske og træer, der skal plantes i forskudte rækker. Der skal indgå stedegrøn beplantning i beplantningsbæltet, og det skal etableres og vedligeholdes med hurtigtvoksende arter, der er naturligt hjemmehørende i Danmark. Beplantningsbæltet skal, når det er udvokset, holdes i en højde på ca. fem meter. Ved plantering skal planterne have en højde på mindst halvanden meter.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er et stuehus til en landbrugsejendom. Boligen er opført i 1900, og der er foretaget til-/ombygning i 1963. Boligen er opført i røde mursten. Der er eternittag og PVC-vinduer. Boligarealet var på besigtigelsestidspunktet registreret til i alt 167 m² i to plan.

Boligen, der på besigtigelsestidspunktet som følge af totalrenovering er nedbrudt, bestod ifølge det oplyste af stue-køkken, to badeværelser, heraf et nyere, samt fire soverum. Ejerne fremviste i forbindelse med besigtigelsen fotos af den tidligere indretning.

Opvarmning sker ved varmepumpe. Der er privat vandforsyningsanlæg. Afløb er mekanisk rensning med privat udledning.

Beboelsesejendommen fremtræder i dårlig stand og er som nævnt under totalrenovering.

Til boligen hører en have anlagt i græs.

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. Den fremviste gildesal, der af ejerne anvendes som midlertidig bolig, er ikke medtaget i vurderingen.

Ejerne har den 15. juni 2021 oplyst, at BBR er opdateret. Det fremgår af den opdaterte BBR-meddelelse om bygning 1, at der er foretaget til-/ombygning i 2021, og at boligarealet udgør 289 m². Det forøgede boligareal synes hermed at knytte sig til den i 2021 gennemførte totalrenovering. Bygning 2 er fortsat registreret som garage.

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 vindmøller og solcelleanlægget.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller og solcelleanlæg vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 20.000 kr.

Afstand og udsyn

Taksationsmyndigheden har ved værditabsvurderingen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 644 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil blive placeret 954 til 2011 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nord for ejendommen.

Det nærmeste solcellepanel i projektet vil blive placeret 312 meter fra fotopunktet. Det fjerneste solcellepanel vil blive placeret i en afstand af 791 meter fra fotopunktet. Solcelleanlægget vil blive placeret nord for ejendommen.

Fra boligen, der som nævnt på besigtigelsestidspunktet var under totalrenovering, var der tidligere fra stuen og et værelse udsyn mod solcelleanlægget. Fra bryggers og badeværelse er der udsyn mod solcelleanlægget gennem to små vinduer.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der fra terrassen og haven vest for huset være udsyn som fra fotopunkt 1 i visualiseringsmaterialet, dvs. udsyn til mølle nr. 3, 4 og 5 gennem den foranliggende bevoksning samt udsyn til nacellen på mølle nr. 1 og vingerne på mølle nr. 2 henover en bygning. Der vil tillige være udsyn til dele af solcelleanlægget og senere beplantningsbæltet. Det bemærkes, at der fra dele af haven mod vest afhængig af placering kan være større udsyn end fra fotopunkt 1. Ved tilkørsel til ejendommen vil der være udsyn til alle vindmøllerne samt udsyn til solcelleanlægget og senere beplantningsbæltet.

Der har hidtil været udsyn til de ældre vindmøller, der nedtages. Der er på ejendommen en husstandsmølle, som er synlig både fra haven og indkørsel.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den ændrede visuelle påvirkning vil få betydning for beboelsesejendommens værdi.

Støj

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 45,2 dB(A) ved 6 m/s og 46,6 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 46,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 47,3 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Støjbelastningen overstiger således både før og efter opstilling af de nye møller de maksimale støjgrænser i bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019. Det skyldes ejernes husstandsmølle. Støjbelastningen fra de nye vindmøller udgør ifølge beregningerne i sig selv alene op til 39,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 40,3 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 14,8 dB(A) ved 6 m/s og 16,9 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 de nye vindmøller vil være på op til 15,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 16,8 dB(A) ved en

vindhastighed på 8 m/s. Støjbelastningen fra de nye vindmøller udgør ifølge beregningerne i sig selv op til 12,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 13,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den begrænsede støjforøgelse, som de nye møller medfører, ikke vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har herved også taget støjpåvirkningen fra hustandsmøllen i betragtning.

Skyggekast og genskin

Efter beregningerne vil der ikke forekomme skyggekast på ejendommen fra vindmøllerne.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme genskin på ejendommen fra solcellepanelerne.

Samlet vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen forud for totalrenoveringen i 2021 var ca. 400.000 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 orienteringsmødet (vurderingstidspunktet).

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 og solceller opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5 og 6, at erstatningen forfalder til betaling ved montering af det første mølletårn eller solcellepanel i projektet.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne og solcellerne 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 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. Se nedenfor om mulighederne for efterprøvelse ved domstolene.

Hvis møllerne og solcellerne 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, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt at anlægge sag mod opstilleren om bl.a.

Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder. 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.

Søgsmål vedrørende Taksationsmyndighedens sagsbehandling anlægges ved domstolene mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid 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 sag udsættes.

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

Med venlig hilsen



Ole Terkelsen
Formand for Taksationsmyndigheden