



Dato
4. oktober 2024
J nr.
2020 - 5645
LBA/ANMKR

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

Du har den 8. april 2020 anmeldt rettidigt krav om værditabserstatning vedrørende Hindborgvej 77, 7800 Skive, som følge af opstilling af vindmøller og solcelleanlæg ved Greenlab II, herefter benævnt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Frank Elefsen, har nu truffet afgørelse i sagen. Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1031 af 6. september 2024 (VE-loven).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 45.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 725.000 kr. værd. Værditabet overstiger dermed 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5. Du har derfor ret til at få værditabet betalt af GreenLab Skive Vind ApS, som opstiller af anlægget, jf. VE-loven § 6, stk. 1. Erstatningen forfalder til betaling senest 8 uger efter meddelelsen af denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

2. Sagens VE-anlæg

GreenLab Skive Vind består af en park på 13 vindmøller og et solcelleanlæg på ca. 40 ha. vest for hovedvej 26 ved Kåstrup. Projektet er etableret i tilknytning til erhvervsparken GreenLab. Møllerne er opstillet med 1 demomølle i GreenLab området og de øvrige 12 vindmøller samt et solcelleanlæg er opstillet syd for GreenLab. Parken genererer blandt andet strøm til GreenLab Skive.

Området omkring rundkørslen ved A26 er præget af landbrugsarealer, landbrugsjendomme, industri og affaldscenter samt det nærmeste mindre bysamfund Vester Lyby. I lidt større afstand til projektet ligger Hindborg og Oddense mod vest, samt Lyby mod øst og Jebjerg mod nordøst. Der er nedtaget 8 vindmøller i området, hvor de nye vindmøller er opsat, samt 5 andre møller i kommunen. Det bemærkes, at de nedtagne møller havde en forventet restlevetid på under 5 år. Der er nedlagt 10 beboelser. Parken vil have en forventet produktion på ca. 186.000.000 kWh pr år.

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 indlæg til sagen.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

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.

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. 3 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.

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 influere 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. 725.000 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 defineret i VE-loven, lovforslaget til VE-loven og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort for i afgørelsens afsnit 4.

Beboelsesejendommen er et enfamilieshus opført i mursten der er pudset og malet. Der er eternittag. Opført i 1900, ombygget i 1977 og senere.

Boligareal 216 m², heraf 86 m² på 1. sal.

Boligen indeholder vinkelstue med trappe til 1. sal, spisekøkken med udgang til haven og østvendt terrasse, bryggers, entre, depotrum, soveværelse, badeværelse med bruseniche og gulvvarme.

1. sal med reposrum, 2 værelser, badeværelse med kar, mellemgang, stue med udgang til lille altan (uden gelænder).

Træ-termovinduer. Opvarmning sker ved BAXI stokerfyr, der henstår i udhuset.

Boligen og udearealernes vedligeholdelsestilstand fremstår vedligeholdelsesmæssigt under middel, især trænger murværk til reparation og maling.

Haven er hovedsageligt anlagt med græs omgivet af store træer. Der er afdeling med frugttræer. Terrasse mod øst og nord samt delvist overdækket mod syd.

Vandforsyning sker fra byens vandværk. Boligens kloakafledning sker via septiktank til sivedræn i et godkendt anlæg.

Samlet grundareal 1 ha. 851 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 45.000 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 det visuelle udsyn til møllerne vil få en vis betydning for ejendommens værdi. Møllerne er dominerende ved ankomsten til ejendommen. Støjpåvirkningen får ingen betydning for ejendommens værdi. Endelig vil skyggekastet få en betydning for ejendommens værdi, da der vil komme skyggekast på ejendommen op til det maksimalt tilladte, og det vil forekomme over hele året i morgentimerne.

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 beboelsesejendommen til anlæggets nærmeste tekniske elementer er 911 meter og at anlægget er placeret nord-øst og øst for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum: spisekøkken, køkken og stuen.

Fra spisekøkken, køkken og stue ses alle møllerne gennem beplantning (tydeligere ved løvfald) og enkelte vingespidses henover beplantningen.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra terrasse og have.

Fra den nordvendte terrasse ses møllerne mod øst og fra den østvendte terrasse ses alle møllerne gennem beplantning (tydeligere ved løvfald) og enkelte spidses henover beplantningen.

Solcelleanlægget vil ikke være synligt fra ejendommen

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til nogle af de nedtagne møller gennem tæt beplantning og kun ved løvfald.

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 41,4 dB(A) ved 6 m/s og 42,3 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller er på 39,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39,9 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 15,2 dB(A) ved 6 m/s og 16,3 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller er på 12,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,4 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.

Solcelleanlægget vil ikke medføre støjgener på ejendommen

5.2.3. Skyggekastpåvirkning

I vurderingen af anlæggets skyggekastpåvirkning på beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt de beregninger til grund, som opstiller har fået udarbejdet af virksomheden Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS.

Ifølge beregningerne vil det årlige skyggekast på beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer udgøre 26 timer og 25 minutter. Skyggekastet vil forekomme i perioden fra ultimo januar til medio november i tidsrummet ca. kl. 05:30 til ca. kl. 09:30. Det vil være vindmøllerne 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12, der kan forårsage skyggekast. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at antallet af skyggekasttimer reduceres til maksimalt 5 timer årligt ved montering af skyggestop på vindmøllerne.

Endvidere vurderes den faktiske skyggekastpåvirkning på ejendommen, at blive begrænset af den skærmende bevoksning rundt om ejendommen.

Baseret på forholdene under besigtigelsen, herunder observationer fra ejendommen og opstilleres 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).

Solcelleanlægget vil ikke forvolde gener i form af genskin på ejendommen.

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.

6.3. Gebyrtilbagebetaling

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

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
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

- Lokalplan nr. 276 for Skive Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2020-2032
- VVM-redegørelse for vindmøller og solcelleanlæg ved GreenLab II, Skive Kommune, januar 2020
- VVM-tilladelse af 11. juni 2020
- Byggetilladelse, Skive kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- For produktionslandbrug: Oplysninger om § 3 jord, hektarstøtte og miljøtilladelse
- Tilføj, hvis der er indhentet yderligere info, fx forureningsattest