



Dato
14. juli 2021

J nr.
2021-6562

OTE/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Hurupvej 23, 9574 Bælum, som følge af opstilling af vindmøller og solcelleanlæg ved Energipark Veddum Kær

Taksationsmyndigheden har den 14. juli 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 15.000 kr., som I kan kræve erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 800.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 5. juli 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Hurupvej 23, 9574 Bælum.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige.

For ejeren mødte bygningsrådgiver .

For opstilleren Eurowind Project A/S mødte Bo Schøler.

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

**Sekretariat for
Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 7021 5074
E: fo@ens.dk

- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Støj-, genskins- og skyggekastberegninger
- Afgørelse af 21. april 2021 om dispensation til at anmelde efter udløb af anmeldelsesfristen
- E-mail fra bygningsrådgiver Poul Vinding af 5. juli 2021 med beskrivelse af renoveringen i 2011-12 samt lejekontrakt for bygningen

Anmeldelsen af krav om værditabserstatning vedrørende Hurupvej 23 blev indgivet efter de øvrige anmeldelser vedrørende Energipark Veddem Kær. Besigtigelsen den 5. juli 2021 blev efter forslag fra parterne foretaget efter vindmølleopstilling, så det kunne undgås at udarbejde visualiseringsfotos fra ejendommen. Det var forventningen, at alle vindmøller på besigtigelsesdagen den 5. juli 2021 ville være opstillet, men det viste sig, at alene mølle nr. 1-6 var opstillet. Taksationsmyndigheden vurderede, at der var tilstrækkeligt grundlag for at træffe afgørelse om værditabserstatning, idet parterne også var indforståede hermed.

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.

Anmelderen har i anmeldelsen af krav om værditabserstatning gjort gældende, at ejendommen er et enfamiliehus beliggende tæt på Ravnborg Gods. Godset er et område med stor herlighedsværdi, og en stor del af denne herlighedsværdi vil gå tabt, da de nye vindmøller vil dominere området på bekostning af det nuværende naturindtryk. De nye møller vil komme nærmere på ejendommen end de eksisterende vindmøller, og støjniveau og skyggekast vil blive stærkt forøget. Anmelder har gjort indsigelse over for Mariagerfjord Kommune.

Under besigtigelsen gjorde bygningsrådgiver [REDACTED] tilsvarende synspunkter gældende. Han fremhævede særligt, at anmelder er bekymret for støjpåvirkningen, og at støjen vil kunne høres om natten.

Opstilleren bemærkede under besigtigelsen bl.a., at der ikke vil være skyggekastpåvirkning, da møllerne ikke kan ses fra ejendommen.

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 samt et solcelleanlæg i Veddum Kær.

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 nettilslutning (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. Beplantningsbæltet skal bestå af mindst tre rækker buske og træer, der skal plantes i forskudte rækker. Der skal indgå stedsegrøn 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 plantning skal planterne have en højde på mindst halvanden meter.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er et mindre hus på landet, som hører under Ravnborg Gods. Huset er pudset, hvidmalet og med asbesttag. Det er opført i 1910 og renoveret i 2011-12, jf. de af anmelder indsendte oplysninger. Boligarealet er i BBR-meddelelsen registreret til 90 m², herunder 18 m² på første sal, men anmelder har anmodet om at få rettet oplysningerne i BBR. Boligarealet på første sal er antagelig i omegnen af 40 m². Størrelsen af boligarealet på første sal har ikke haft væsentlig betydning for værditabsvurderingen.

Boligen indeholder entré med klinkegulv, spisekøkken med klinkegulv, pæn stue med udgang til terrasse samt badeværelse med bordarrangement og bruser. På første sal er der stue og soveværelse.

Der er indlagt varme fra godset. Der er offentlig vand, septiktank samt sandmølle. Huset er velisoleret og velventileret.

Huset fremtræder i pæn og hyggelig stand med en pæn have og terrasse.

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 vindmøllerne og solcelleanlægget.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller og solcelleanlæg vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 15.000 kr.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der som følge af den foranliggende skov hverken fra boligen eller haven vil være udsyn til vindmøllerne eller solcelleanlægget.

Taksationsmyndigheden har endvidere lagt til grund, at ejendommen ikke vil blive udsat for skyggekast eller genskinsgener.

Vindmøllestøjen vil blive forøget. Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 28 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 30,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s, og støjen vil ifølge beregningerne fremover være på op til 36,8 dB(A) ved 6 m/s og op til 37,4 dB(A) ved 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019 om støj fra vindmøller. Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj er beregnet til at udgøre 8,3 dB(A) ved 6 m/s og 11,2 dB(A) ved 8 m/s, og støjen vil ifølge beregningerne fremover være på op til 10,4 dB(A) ved 6 m/s og 11,2 dB(A) ved 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens grænseværdi på 20 dB(A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der navnlig henset til støjforøgelsen bør tilkendes en værditabsberstatning på 15.000 kr., men det skal samtidig bemærkes, at der tale om et grænsetilfælde.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 800.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen og de af anmelder fremsendte oplysninger. 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).

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har anmelder ret til at få værditabet erstattet. 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 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.

Vejledning om gebyrtilbagebetaling

Idet I er tilkendt værditab og har indbetalt gebyr i forbindelse med anmeldelsen, vil det indbetalte gebyr automatisk blive tilbagebetalt til Nem Konto.

Med venlig hilsen



Ole Terkelsen
Formand for Taksationsmyndigheden