

Dato
14. juli 2021

J nr.
2019-92775

OTE/nasj

[REDACTED]

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Hurupvej 30, 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 275.000 kr., som I kan kræve erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 4.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 8. april 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Hurupvej 30, 9574 Bælum.

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

For ejeren mødte [REDACTED] og [REDACTED] samt bygningsrådgiver [REDACTED] og skovfoged [REDACTED].

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- Visualiseringsbilleder
- Støj-, genskins- og skyggekastberegninger
- E-mails fra bygningsrådgiver [REDACTED] af 28. april og 6. juli 2021 bl.a. med en plantegning og en oversigt over de væsentligste renoveringer siden 2012

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 værditabsbetaling navnlig gjort gældende, at Ravnborg Gods er et område med stor herlighedsværdi, og 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 anmelder tilsvarende synspunkter gældende. Det er anmelders opfattelse, at salgsværdien af ejendommen forringes.

Bygningsrådgiver [REDACTED] oplyste, at der vil blive foretaget tilretninger i BBR. Efter besigtigelsen har [REDACTED] sendt kopi af dokumentation sendt til Rebild Kommune i forbindelse med anmodningen om tilretning i BBR. Det fremgår heraf, at boligarealet udgør 397 m² i stueetagen og 366 m² på første sal, dvs. samlet 763 m².

Opstilleren havde under besigtigelsen ikke bemærkninger til sagen, men besvarede spørgsmål fra bygningsrådgiver [REDACTED] om visualiseringsmaterialet, støjgrænser samt det forventede tidspunkt for idriftsættelse af vindmøllerne.

Opstilleren har i forbindelse med en besigtigelse den 5. juli 2021 af en anden til Ravnborg Gods hørende beboelsesejendom tilkendegivet, at opstiller ikke anfægter, at boligarealet på Hurupvej 30 udgør 763 m². Hensynet til at få afsluttet sagen taler for, at der træffes afgørelse i sagen, før oplysningerne i BBR er blevet rettet. Taksationsmyndigheden tilkendegav på den baggrund, at det ved afgørelsen vil blive lagt til grund, at boligarealet udgør 763 m². Taksationsmyndigheden vejledte om mulighederne for genoptagelse i tilfælde, hvor Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

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 fysikkerhed 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. 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 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 herskabeligt stuehus til en landbrugsejendom med et samlet grundareal på 499 ha. 4.774 m², heraf vej 1 ha. 3.551 m². Boligen er opført i 1925. Der er ifølge BBR-meddelelsen foretaget til-/ombygning 1984, men der er også siden foretaget reoveringer, jf. de af anmelder indsendte oplysninger. Boligen er opført i mursten. Den er pudset og hvidmalet. Der er tegltag og trævinduer. Boligarealet er i BBR registreret til i alt 430 m² i to plan, men anmelder har anmodet om at få rettet oplysningerne i BBR. Taksationsmyndigheden har i overensstemmelse med parternes indstilling lagt til grund, at boligarealet udgør ca. 763 m².

Der er tale om en stor herskabelig bolig. Stueetagen består af hall, bibliotek, gæstetoilet, tre højloftede stuer med trægulve og stuk, stort spisekøkken med klinkegulv, viktualierum, to badeværelser, værelse, soveværelse, påklædningsværelse og baggang. På første sal er der stor stue, badeværelse, seks-syv værelser og stort aktivitetsrum. Beboelsesejendommen fremtræder i velpasset stand.

Opvarmning sker ved fastbrændsel-/flisfyr. Der er privat vandforsyningsanlæg, og afløb er nedsivning til sivedræn.

Til boligen hører en stor park med sø og flotte naturomgivelser.

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 er således alene boligen og ikke hal, maskinhal m.v., der omfattes. I vurderingen indgår endvidere kun de nære udendørs opholdsarealer og ikke det samlede grundareal på knap 500 ha. Beboelserne på Trommelholtvej 19 samt Hurupvej 23 indgår ikke. Der er indsendt anmeldelse og truffet særskilt afgørelse vedrørende sidstnævnte ejendom.

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 275.000 kr.

Afstand og udsyn

Taksationsmyndigheden har ved værditabsvurderingen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 5, der vil blive placeret 993 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil blive placeret 1264 til 2249 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen.

Solcellepanelerne i projektet vil blive placeret sydøst for ejendommen i en afstand af 2044 til 2728 meter (fra fotopunktet). Solcelleanlægget vil ikke være synligt.

Fra fotopunktet, der er placeret ved hoveddøren til beboelsen, vil der være udsyn henover skoven mod sydøst til toppen af og vinger på flere vindmøller, navnlig mølle nr. 5. Den foranliggende hal og træer vil dog i et vist omfang skærme for udsynet.

Fra boligens stueetage vil der være samme udsyn som fra fotopunktet fra bl.a. to stuer, køkken, hall, soveværelse, badeværelse og gæstetoilet. Fra første sal vil der være friere udsyn til møllerne fra stue, aktivitetsrum, to-tre værelser samt badeværelse.

Fra de primære udendørs opholdsarealer på ejendommens østside vil der ligeledes være udsyn til møllerne henover skoven.

De ældre møller, der nedtages, ses ikke fra ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den ændrede visuelle påvirkning vil få betydningsfuld værdien af beboelsesejendommen.

Støj

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 27,7 dB(A) ved 6 m/s og 30,3 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 36,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 36,9 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.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 8,1 dB(A) ved 6 m/s og 11 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 10 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 10,8 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB(A).

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

Skyggekast og genskin

Efter beregningerne har ejendommen hidtil ikke været udsat for skyggekast. Fremover vil det årlige skyggekast ifølge beregningerne udgøre 5 timer. Det er ved installation af skyggestop sikret, at ejendommen ikke udsættes for mere end maksimalt 5 timers skyggekast. Skyggekastet vil ifølge beregningerne forekomme i perioderne fra medio januar til medio marts og fra primo oktober til ultimo december i tidsrummet ca. kl. 7:30 til ca. kl. 9:30. Det vil være mølle nr. 3, 4, 5, 8 og 9, der kan forårsage skyggekast.

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

Der vil 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 er ca. 4.000.000 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 samt de af anmelder fremsendte oplysninger. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter samt boligens generelle stand. Taksationsmyndigheden finder anledning til at bemærke, at ejendommen har en særlig karakter, og at vurderingen af beboelsesejendommens værdi ud fra markedsfaktorerne på

tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet) er behæftet med en vis usikkerhed.

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. 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.

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