



Dato
14. juni 2021
J nr.
2019 - 82324

RGO/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Klitrosevej 39, 6900 Skjern som følge af opstilling af vindmøller ved Velling Mærsk II

Taksationsmyndigheden har den 14. 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). Projektet har fået byggetilladelse inden den 1. juni 2020 og er dermed ikke omfattet af den seneste ændring af VE-loven, som trådte i kraft den 1. juni 2020.

Afgørelsen er truffet af formanden, Rikke Gottrup og den sagkyndige Heidi Thorsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 25.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 950.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 10. februar 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Klitrosevej 39, 6900 Skjern.

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

Ejeren var til stede.

For opstilleren P/S Tændpibe Vind mødte Henrik Astrup.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 438 for Ringkøbing-Skjern kommune
- Kommunepantillæg nr. 7 til Ringkøbing-Skjern Kommunes kommuneplan 2017-2019 for to forsøgsmøller ved Velling Mærsk
- VVM-redegørelse for Vindmøller ved Velling Mærsk. Ringkøbing-Skjern Kommune, oktober 2014 samt Tillæg til miljøvurdering indeholdende VVM-redegørelse og miljørapport
- VVM-tilladelse af januar 2019
- Værditabsanmeldelse med bilag

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Oversigtskort over området (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- E-mail af 10. september 2018 fra ejeren med indsigelse mod lokalplan 438 af 25. august 2018
- E-mail af 11. februar 2021 fra ejeren med byggetilladelse

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.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om erstatning for værditab navnlig gjort gældende, at der er foretaget en større ombygning af sommerhuset, herunder tagform til høj rejsning og 2 frontspidser, så beboelsen får mere udsyn ud over landskabet og dyrelivet. Ejeren har videre anført, at vindmøllerne vil kunne ses fra ejendommen, der vil være skyggepåvirkning, og de højintensive advarselsblinklys vil oplyse overetagen døgnet rundt men særligt om aftenen og natten, hvor det vil kunne påvirke kvaliteten af søvnen. Ejeren har endvidere anført, at der er en bekymring for støjgener, da der ikke er nogen eksisterende støj, og der er ingen dækning for støjen fra vindmøllerne, da de fleste træer i området er væk på grund af stormen i 2013. Ejeren har endelig anført, at der er en bekymring for, at opførelsen af vindmøllerne vil ændre ejendommens værdi og betyde, at den investering, der er gjort for at færdigbygge ejendommen, er tabt og ikke vil kunne tjenes ind ved et senere salg.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at der ikke vil være udsyn til møllerne inde fra boligen i stueplanet, men at de vil kunne ses fra 1. salen.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Projektet har fået byggetilladelse inden den 1. juni 2020, og afgørelsen er derfor 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). Der er med virkning fra den 1. juni 2020 blevet lavet ændringer af VE-loven, jf. lov nr. 738 af 30. maj 2020 om ændring af lov om fremme af vedvarende energi m.v., hvor der blandt andet er lavet ændringer af værditabsordningen og oprettet en salgsoptionsordning. Det fremgår af § 5, stk. 6, i ændringsloven, at den reviderede værditabsordning og salgsoptionsordning ikke finder anvendelse for projekter, hvor den pågældende kommune har udstedt en byggetilladelse efter byggeloven før den 1. juni 2020. For sådanne projekter finder de hid til gældende regler om værditab og køberet anvendelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 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 beboelsejendom 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 genevirkninger ved møllerne.

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

Området

Projektområdet er beliggende ca. 3,5 km vest for Lem på østsiden af Ringkøbing Fjord og omfatter et areal på cirka 60 ha, der er og forbliver landzone. Området anvendes i dag til landbrug og er et åbent fladt område opdelt af levende hegn samt drænkkanaler. Der er ikke eksisterende boliger inden for området.

Landskabet i Velling Mærsk har de sidste 30 år været præget af vindmøller og har i dag et moderne teknisk præg. Lokalplanområdet er mod vest afgrænset af vejen Tændpipe. Vest for Tændpipe udgør strandenge den østlige del af Natura 2000-området Ringkøbing Fjord, der er udpeget som habitatområde, uglebeskyttelsesområde og ramsarområde samt som natur- og vildtreservat. Mod nord afgrænses området af marker og længere mod nord af Vennervej, hvor der ligger en del landbrugsejendomme og enkeltboliger langs vejen. Mod øst ligger Stauningvej, som mod nord går ind til Lem, der ud mod Velling Mærsk har industriområde med blandt andet Vestas' fabrikker på Smed Hansens Vej. Øst for Lem stiger terrænet op mod Højmark på Skovbjerg Bakkeø. Mod syd fortsætter hedesletten med flere landbrugsejendomme, og syd for disse ligger Stauning Lufthavn. Mod sydvest langs Ringkøbing Fjord ligger sommerhusområdet Stauning Vesterstrand ved Halby.

Nord for Vennervej ligger Lem Kær vindmøllepark med 11 stk. V112 med totalhøjde på 149,9 meter. Mod sydøst findes vindmølleparken i Gestenge med 67 cirka 45 meter høje vindmøller.

Projektet

Projektet omfatter to forsøgsmøller med en totalhøjde på 200 meter. Lokalplanen giver mulighed for, at vindmøllerne kan udskiftes helt eller selvstændigt. Møllernes totalhøjde kan være mellem 150 og 200 meter højde og kan variere fra mølle til mølle. Navhøjde, rotordiameter og harmoniforholdet kan variere. Der kan endvidere blive testet andre synlige forhold, som for eksempel maling og vingetipper eller et

rødt sikkerhedsrækværk på toppen af møllehatte. Der vil være ca. 680 meter mellem vindmøllepladserne.

Forsøgsmøllerne vil blive afmærket med lys, der placeres midt på tårnet samt lamper bagerst på hver nacelle. Lyset vil være højintensivt hvidt blinkende lys i dagtimerne og hvidt blinkende, men der vil være dæmpet lys i de mørke timer.

Lokalplanområdet vil ud over arealer til vindmøllerne også indeholde tekniske anlæg, herunder koblingsstation og diverse mindre bygninger samt adgangsveje til projektområdet samt arbejds- og vendepladser ved møllerne for at give plads til kørsel under anlægs- og driftsfasen.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er registreret som et sommerhus med et samlet grundareal på 1.010 m². Boligen er opført i 1974 og ombygget i 2015 med eternitydervægge, metaltag og plastvinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på i alt 144 m², hvoraf de 63 m² er udnyttet tagetage. Ejendommen fremtræder i yderst velholdt stand med gode udendørs arealer.

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.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 3, der vil blive placeret 2528 meter fra beboelsesejendommen. Den fjerneste vindmølle er placeret 3211 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nord for ejendommen.

Fra boligen vil der ikke være udsyn til møllerne fra stueplan. Det kan dog ikke afvises, at møllerne vil kunne ses fra et enkelt vindue i stuen mod vest, hvis man står helt tæt på vinduet. Fra de store vinduer på 1. sal mod vest i en stor "kvist" kan møllerne ses ved ophold i denne del af 1. sal. Møllerne kan ikke ses i den øvrige del af 1. sal. Lys fra møllerne vil dog formentlig kunne ses på 1. sal generelt.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra indkørslen og fra den nordligste del af den sydvendte have.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en vis betydning for værdien af beboelsesejendommen, da der vil komme lysglimt ind på 1. sal.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 25,4 dB(A) ved 6 m/s og 27,2 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 27,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 28,8 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019. Støjbelastningen fra vindmøller i områder til støjfølsom arealanvendelse må ikke overstige 37 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 7,8 dB(A) ved 6 m/s og 9,7 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 9,0 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.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjgener fra de nye møller vil være så begrænsede, at de ikke vil få nogen betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden bemærker, at Stauning lufthavn er beliggende få kilometer fra ejendommen.

Efter beregningerne vil der ikke være skyggekast på ejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 950.000 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 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 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, som menes 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 anlægge sag ved domstolene udsættes.

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 fx om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag an mod anmelder af krav om erstatning for værditab. 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, 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 ved domstolene mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor kan der også i den situation også 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 vindmølleopstilleren.

Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Vejledning om tilbagebetaling af gebyr

Idet du er tilkendt værditab og har indbetalt gebyr i forbindelse med anmeldelsen, kan dette gebyr tilbagebetales. Du bedes udfylde og fremsende tilbagebetalingsblanketten, der ligger på forsiden på www.taksationsmyndigheden.dk og sende den til post@tksm.dk. Alternativt kan samme oplysninger fremsendes i en mail til post@tksm.dk.

Med venlig hilsen



Rikke Gottrup
Formand for Taksationsmyndigheden