

Dato
18. maj 2022

J nr.
2021-18373

JUON/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Kærvej 43, 9560 Hadsund som følge af opstilling af vindmøller og solcelleanlæg ved Energipark Veddum Kær

Taksationsmyndigheden har den 18. maj 2022 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). Det bemærkes, at ejer har anmeldt efter anmeldelsesfristen, men har fået dispensation til at anmelde.

Afgørelsen er truffet af formanden, Jøren Ullits Olai Nielsen og den sagkyndige Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 135.000 kr., som I kan kræve erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 900.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 11. april 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Kærvej 43, 9560 Hadsund.

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

Ejerne var til stede.

For opstilleren Eurowind Project A/S mødte Hanne B. Kjeldsen.

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)
- Støj - og skyggekastberegninger

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- Beskrivelse af naboforhold
- E-mail fra opstiller af 8. april 2021 om genskin
- Notat vedr. støj fra solcelleanlæg af 9. marts 2021

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.

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

"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.

(...)

Øst og vest for anlægget:

Ved solopgang (1-29 graders solhøjde) vil genskinnet reflekteres opad. Ved 30 graders solvinkel vil genskinnet reflektere ca. 30 grader opad. Ved 30 grader vil genskinnet have en højde på 5,77 meter i 10 meters afstand plus højden på solcellernes vippepunkt målt fra jorden, hvilket her er ca. 2 meter. Dermed vil genskinnet have en højde fra jorden på ca. 7,3 meter fra jorden i 10 meters afstand og ca. 13 meter fra jorden i 20 meters afstand fra anlægget. Disse tal forudsætter, at solceller og nabobeboelse ligger i samme kotehøjde. Ved forskellig kote justeres tallene forholdsmæssigt."

Det bemærkes, at anlægget er færdigopført på tidspunktet for Taksationsmyndighedens besigtigelse, og at det derfor ikke har været nødvendigt at rekvirere en visualisering af projektet fra opstiller.

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 nu er nedtaget i forbindelse med projektet.

Projektet

Projektet indebærer opstilling af 9 vindmøller i Veddum Kær samt et solcelleanlæg. Vindmølleprojektet består af ni vindmøller med en totalhøjde på 149,9 meter. Vindmøllerne er opstillet 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 er blevet udskiftet med de ni nye og større vindmøller. Desuden er to husstandsmøller vest for området nedtaget.

Vindmøllerne er forsynet med en trebladet rotor og opført med rørtårn i en afdæmpet lysegrå farve. Af hensyn til flysikkerhed er vindmøllerne markeret med lavintensivt rødt fast lys, der er aktiveret konstant. Lysmarkeringen er placeret 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 er placeret inden for et areal på ca. 26 ha, der også omfatter plantning af et afskærmende beplantningsbælte. Anlægget består primært af solcellepaneler monteret på stativer, samt mindre tilhørende teknikbygning til nettilslutning (fælles med vindmøllerne). Et stativ med solcellepaneler har en

maksimal højde på 3 meter over terræn. Stativerne med solcellepanelerne er opstillet serieforbundet i øst-vest vendte rækker med mellem 7 og 10 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 består 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

Hvidmalet fritliggende stuehus til landbrugsejendom. Der er pudset og hvidmalet murværk og der er eternittag. Boligen er opført i 1929 med senere restaureringer. Boligareal 154 kvm. heraf 64 kvm. på 1. sal. Ejendommen er noteret som landbrugsejendom og der er således bopælspligt på denne. Indeholdende stor stue med udgang til syd-vestvendt terrasse og med brændeovn, spisekøkken med god trappe til 1. sal, bryggers, forgang, badeværelse med bruseniche, soveværelse. 1. sal med reposrum, 2 store værelser, badeværelse med bruseniche. Plast-termovinduer og yderdøre. Opvarmning sker ved naturgas og brændeovn. Stuehusets vedligeholdelsestilstand skønnes at være god. Der er flisebelagt terrasse mod syd-vest og der er grusbeltet gårdsplads, hvor der tillige er flisebelagt terrasse. Haven henligger hovedsageligt i græs, men der er også en del buske, træer og et stort område med frugttræer. Der er vandforsyning fra byens vandværk. Kloakafledning sker via septiktank til sivedræn i et godkendt anlæg. Grundareal 10 ha. 4919 kvm. heraf vej 3580 kvm.

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. Øvrige bygninger, herunder garage, samt øvrige udendørsarealer, er derfor ikke medvurderet. 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 solcelleanlæg.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmølle og solcelleanlæg vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 135.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen lagt vægt på de med anlægget afledte gener i form af udsyn, støj og skyggekast/genskin.

Udsyn

Den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der er placeret 656 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 664 til 1959 meter fra beboelsesejendommen. Det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 210 meter fra beboelsesejendommen. Møller og solcelleanlæg er placeret nordvest for ejendommen.

I boligens bryggers er der udsyn til en mindre del af 1 vingespids, der ses over bygningen på den anden side af gårdspladsen. Fra boligens køkken er udsynet til anlægget som fra bryggeret. I stuen er der et begrænset kig gennem haven til en del af solcelleanlægget, gennem træer. Fra boligens soveværelse ses to vingespids.

Fra boligens 1. sal er der fra toilettet udsyn til fire vindmøller med nacelle, samt vingespidsene fra fire vindmøller. Fra vestvendt værelse er der kig til solcelleanlægget gennem træer. Fra østvendt værelse er der intet kig til anlægget.

Fra boligens nære udendørs opholdsarealer er der fra gårdspladsen et fremtrædende udsyn til 5 vindmøller med nacelle. Fra boligens vestvendte have er der fra terrassen ved huset kig til solcelleanlægget gennem træer, mens der i haven er et fremtrædende udsyn til 7 vindmøller med nacelle samt dele af solcelleanlægget.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Støj

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 33,7 dB(A) ved 6 m/s og 36,2 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 40,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 41,6 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 13,2 dB(A) ved 6 m/s og 16,1 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 13,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 14,6 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den beregnede støjpåvirkning fra møllerne kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den beregnede støj fra solcelleanlægget på mellem 25-30 dB(A) ikke særskilt har indflydelse på beboelsesejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen trafikstøj fra nærliggende landevej.

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

Skyggekast og genskin

Det årlige skyggekast på ejendommen fra vindmøllerne begrænses til 5 timer og 0 minutter udendørs, ved installering af skyggestop i møllerne. Skyggekastet kan ifølge beregningerne forekomme i perioden fra ultimo april til medio august i tidsrummet ca. kl. 20:00 til ca. kl. 22:00. Det vil være vindmølle nr 1 og nr 2, der kan forårsage skyggekast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastet fra møllerne har betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Det bemærkes, at der ikke er udarbejdet en beregning af genskinnet fra solcelleanlægget for Kærvej 43. Taksationsmyndigheden har ikke anset det for nødvendigt at rekvirere denne beregning af opstiller, idet Taksationsmyndigheden er i besiddelse af genskinsberegninger for naboejendommene Kærvej 37 samt Kærvej 55. Ifølge beregningerne for disse ejendomme vil der ikke forekomme genskin fra solcelleanlægget. Det ligger på den baggrund til grund, at Kærvej 43 heller ikke vil blive genskinspåvirket.

Samlet vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført, og har herved navnlig lagt vægt på vindmøllernes og solcelleanlæggets placering i landskabet betragtet fra denne ejendom, støjforøgelsen og skyggekast.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 900.000 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. Hvis møllerne og solcellerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det 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.

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.

Med venlig hilsen



Jøren Ullits Olai Nielsen
Formand for Taksationsmyndigheden