

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Dato
15. marts 2022

J nr.
2021-4404

FWA/anlt

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Langerhusevej 67, 7673 Harboøre, som følge af opstilling af vindmøller ved Vesterhav Nord II

Taksationsmyndigheden har den 15. marts 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).

Afgørelsen er truffet af formanden, Frederik Waage og den sagkyndige Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på beboelsesejendommen på 30.000 kr., som kan kræves erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 14. september 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Langerhusevej 67, 7673 Harboøre.

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

Ejerne [Redacted] var til stede.

For opstilleren Vattenfall mødte Arne Rahbek.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Materialet fra borgermødet den 12. januar 2021
- Kommuneplantillæg for landanlæggene til Vesterhav Nord Havmøllepark inkl. VVM-redegørelse for Vindmøller ved Vesterhav Nord, april 2015:
 - Tillæg nr. 19 til Lemvig Kommuneplan 2013-2025
 - Tillæg nr. 2 til Struer Kommuneplan 2013-2024
 - Tillæg nr. 6 til Holstebro Kommuneplan 2013-2025
 - Tillæg nr. 45 til Herning Kommuneplan 2013-2024
- Miljøkonsekvensrapport – Vesterhav Nord Vindmøllepark (med tilhørende bilag), 1. maj 2020
- Sammenfattende redegørelse for Vesterhav Nord, november 2015

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- Forundersøgelsestilladelse for Vesterhav Nord, 22. december 2016
- Etableringstilladelse for Vesterhav Nord af 22. december 2016
- Afgørelse i sag om genoptagelse af etableringstilladelse af 22. december 2016 for Vesterhav Nord Havvindmøllepark
- Værditabsanmeldelse med bilag (tillige udleveret under besigtigelsen den 14. september 2021).
- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Ejendomsvurdering indhentet fra SKAT
- Visualiseringsbilleder
- Korrigeret visualiseringsmateriale
- Støjberegninger
- E-mails af 7. september 2021 fra Vattenfall med supplerende oplysninger til besigtigelsesmateriale om lys, støj og rette betragtningsafstand
- Følgeskrivelse fra Vattenfall af 30. november 2021 vedlagt brev fra Trafikstyrelsen af 23. november 2021, som giver tidsbegrænset dispensation til, at luftfartsafmærkningen kan styres med et radarsystem om natten.

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.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at for stort set alle kystnære ejendomme, både helårs- og sommerhuse, udgør herlighedsværdien størstedelen af ejendomsværdien. Ejerne har blot 40-50 meter fra huset og ned til stranden og det unikke Vesterhav ved Langerhuse. Denne strandnære placering er uden diskussion afgørende for værdien af vores ejendom. Værdien af et tilsvarende hus i landsbyer lig Langerhuse, men med placering nogle kilometer inde i landet, er markant mindre. Udsigten til uendeligheden over det vilde hav, smukke solnedgange og en ubrudt horisont er dét, der gør området attraktivt og tiltrækker både potentielle tilflyttere og sommerhuslejere. Ejerne har totalrenoveret huset for [REDACTED] og denne investering går tabt med placering af Vesterhav Nord Havmøllepark ud for Langerhuse. Havmølleparken forventes at have en levetid på 25 år, og dermed er der tale om en permanent ødelæggelse.

Ejerne har endvidere gjort gældende, at:

- Den valgte placeringen af møllerne nær kysten ud for Langerhuse tilsidesætter både VVM konklusionen og den bevarende lokalplan for området, som er politisk vedtaget.
- Generne ved placeringen ud for Langerhuse forstærkes ved de advarselslys, som minimum monteres på første og sidste mølle i hver række.
- En ubekendt faktor er mulige støjgener. Ganske vist er der fremlagt målinger ved hhv. 6 og 8 m/s – men da vinden meget ofte er væsentligt kraftigere ved vestkysten, så burde der foreligge dokumentation ved højere vindhastigheder. Der henvises til at vindstøjen vil overdøve vindmøllestøjen, men dette er udokumenteret - ligesom evt. gener af lavfrekvent støj er udokumenteret. Derfor bør støjforhold også tages i betragtning ved udmåling af erstatning.
- Vindmølleopstiller sparer penge ved at opføre møllerne kystnært, og en del af den besparelse skal udbetales som værditabs'erstatning til kystnære ejendomme, der må leve med følgerne af den politiske beslutning.
- Ressourcestærke købere vil med al tænkelig sandsynlighed vælge området fra til fordel for områder med en fri og uforstyrret horisont, samtidig med at

muligheden for beskæftigelse for nuværende beboere falder i takt med, at turisterne søger mod andre feriemål, hvor de kan nyde stranden og den ubrudte horisont. Erstatningen bør afspejle det faktum, at det ikke bare er enkelte ejendomme, der bliver berørt, men at der her er tale om et helt område, der rammes hårdt og uden sidestykke.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at de er usikre på, om mølleplaceringerne er rigtige på visualiseringerne. De vil gerne flytte i huset permanent, men tør ikke flytte ind før møllerne er sat op, og de ved, hvor slemt det bliver. De er bekymrede for de visuelle gener ifht. at der er et gult fundament på vindmøllerne. De har foretaget omfattende renovation af huset, som har kostet mange penge, fordi de troede møllerne ville blive placeret et andet sted. Huset er købt i 2010. Ejerne faldt for beliggenheden. De søger primært værditabserstatning på grund af tabt herlighedsværdi for hele området på grund af møllerne. De er kedede af myndighedernes beslutning om placeringen af møllerne, og henviser til deres skriftlige partsindlæg herom. En køber vil altid vælge et hus uden udsyn til møller frem for et hus, som har udsyn til møller.

Opstilleren har under besigtigelsen ikke haft bemærkninger til sagen.

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 der er tale om et havvindmølleprojekt i et område udpeget til kystnære havvindmøllepark, jf. § 5, stk. 6, 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 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 vindmøller eller findes andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, vindmøllernes afstand fra boligbebyggelsen på ejendommen, vindmøllernes højde samt de forventede gennevirkninger ved møllerne.

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

Området

Det berørte område strækker sig fra Ferring, forbi Harboøre og op til Thyborøn. Området er generelt præget af nærheden til Vesterhavet. Store, sammenhængende klit-arealer langs kysten adskiller havet og det øvrige kystlandskab. Bag ved klitterne er landskabet hævet havbund, kendetegnet ved fladt terræn, store, inddæmmede søer samt afgræssede enge og dyrkede marker. Sommerhusområder strækker sig langs klitterne syd for Harboøre, mens den øvrige bebyggelse overvejende er samlet i byerne Thyborøn og Harboøre. Landskabet har en enkel og åben karakter. Dele af området er dog samtidig præget af blandt andet udsyn til eksisterende vindmøller.

Projektet

Vindmølleparken Vesterhav Nord, der kommer til at bestå af 21 8,4 MW vindmøller og tilknyttede søkabler placeres ud for den jyske vestkyst ca. 4 til 10 km fra kysten vest for Harboøre. Vindmøllerne placeres på én ret linje. Vindmøllerne har en totalhøjde på 193 meter (til vingespids), en navhøjde på 109 meter og en rotordiameter på 167 meter. Farverne på fundament og mølletårn vil være lys gråhvid og møllerne bemales mellem fundament og mølletårn med et min. 15 meter bredt gult bånd rundt om møllen (det gule bånd fremgår ikke af visualiseringsmaterialet).

Møllerne afmærkes med lys og markeringer efter retningslinjer fra Søfartsstyrelsen og Trafikstyrelsen. Hver mølle udstyres af hensyn til flysikkerheden med topmarkeringslys i form af to mellemintensive, blinkende lys på toppen af nacellen til advarsel af flytrafik. Lyset er hvidt (20.000 candela) om dagen og rødt (2.000 candela) om natten. Desuden placeres tre permanente lavintensive lys (32 candela) rundt om møllen midt på tårnet. Vedrørende det mellemintensive røde lys har Trafikstyrelsen meddelt tidsbegrænset dispensation til, at luftfartsafmærkningen kan styres med et radarsystem om natten, som er gældende indtil den 30. november 2026. Såfremt der ved dispensationens udløb ønskes en udstedelse af en ny dispensation, skal en ansøgning om dette være Trafikstyrelsen i hænde senest 3 måneder før dispensationens udløb. Dispensationen er kun gældende under forudsætning af overholdelse af følgende vilkår:

1. Hindringsbelysningen kan kun behovsstyres af radarsystemet i mørkeperioden (fra solnedgang til solopgang).
2. Hindringsbelysningen på vindmøllernes nacelle (generatorhus) kan alene slukkes, når radarsystemet positivt kan godtgøre, at der ikke er luftfartøjer inden for en radius af 5.500 m fra vindmølleparken.
3. Radarsystemets sikringsområde skal inkludere alle vindmøller.
4. Hindringsbelysningen på vindmøllernes nacelle bibeholdes uændret med mellemintensive blinkende hvide lys om dagen og mellemintensive blinkende røde lys om natten, samt på deres mølletårn uændret med lavintensive røde faste lys.
5. Al lavintensitets belysning skal være aktiveret hele døgnet og kan ikke tilkobles radarstyringssystemet.
6. Hvis hindringsbelysningen på vindmøllernes mølletårn er placeret lavere end midtpunktet mellem toppunktmarkeringen og havoverfladen, skal vindmøllerne også være forsynet med lavintensive faste røde lys placeret på mølletårnet i eller over midtpunktet eller på nacellen. Disse lavintensive faste røde lys skal opfylde de samme krav, som gælder for de øvrige hindringslys på mølletårnet, idet der dog ved en placering på nacellen skal være to hindringslys placeret således, at der er uhindret synlighed fra enhver retning 360 grader i vandret plan uanset møllevingernes position.

7. Der opretholdes et overvågningssystem af hindringsbelysningen, jf. kravet herom i Trafikstyrelsens godkendelse af 11. februar 2020. Overvågningssystemet skal omfatte både mellem-intensitetsbelysningen, lavintensitetsbelysningen og radarsystemet.
8. Al hindringsbelysning skal være tændt, hvis der opstår fejl i radarsystemet.
9. Radarstyringen af hindringsbelysningen skal deaktiveres efter krav fra Forsvaret i tilfælde af f.eks. træningsflyvning, flyve-øvelser eller redningsaktioner i området. Proceduren for deaktivering af radarstyringen skal udarbejdes i samarbejde med Flyverkommandoen og skal være tiltrådt af alle parter forud for idriftsættelse af radarstyringen.

Vingernes rotation bliver synkroniseret i de perioder, hvor de kører rundt med samme hastighed. Dette er typisk ved vindhastigheder på 8-10 m/s. For at sikre, at vindmøllen ikke overbelastes, vil møllen stoppe, når vindhastigheden når op til 24-25 m/s. Projektet vil have en samlet kapacitet på op til 180+/- 5 MW.

Beboelsesejendommen

Den vurderede ejendom er en boligejendom med et grundareal på 954 m². Boligen er registreret opført i 1946 med et bebygget areal på 100 m², tagetage på 62 m² heraf udnyttet 62 m² og et samlet boligareal på 162 m². Der til kommer et udhus på 30 m².

Boligen er beliggende på det flade område i et klit- og lyngbevokset område, hvor den øvrige bebyggelse samt klitterne skærmer for udsigt til havet. Ejendommen er opført i mursten, pudset og gulmalet og med cementtagsten på taget. Beboelsesejendommen indeholder en entré med trappe til tagetagen, stue, køkken i sort, værelse, stort badeværelse med kar og bruseniche, bryggers/grovkøkken. På tagetagen er der en repos, badeværelse med bruseniche, 2 værelser og et soveværelse. Der er loft til kip med fritliggende hanebjælker på tagetagen og klinkegulve med gulvvarme i stueplan.

Boligen opvarmes ved jordvarme og er tilsluttet alment vandforsyningsanlæg. Der er spildevandkloakeret.

Udhus er ikke medregnet i vurderingen.

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 30.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 8,6 km fra beboelsesejendommen. Den fjerneste vindmølle vil blive placeret 13,7 km fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen.

Fra fotopunkt 1, som er taget fra terrasse i stueplan, vil udsynet til møllerne være skærmet af klitten og anden beboelse, hvorfor der ikke vil være udsyn til møllerne. Fra stueplan i boligen og de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn svarende til fotopunkt 1.

Fra fotopunkt 2, som er taget fra 1. sal, vil der være udsyn til ca. 5 vingspidser. Fra boligens 1. sal vil der være udsyn til møllerne svarende til udsynet fra fotopunkt 2 fra reposed og de to værelser.

Huset ligger i 1. klitrække.

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

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 25 dB(A) ved 6 m/s og 26,3 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 25,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 27,9 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 7,5 dB(A) ved 6 m/s og 9,5 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vind er 9,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,6 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med den maksimale grænseværdi på 20 dB i bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

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

I henhold til de fremlagte beregninger vil skyggekast fra møllerne ikke nå ind på land. Der er derfor ikke beregnet skyggekast ved ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.500.000 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) 12. januar 2021.

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 opstilleren 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 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 at anlægge retssag udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan anmelder af krav om erstatning for værditab eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

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. Tilsvarende kan opstilleren anlægge retssag mod anmelder af krav om erstatning for værditab. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge retssag, 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 mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi 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 retssag udsættes.

Vejledning om gebyrtilbagebetaling

Der er indbetalt gebyr i forbindelse med anmeldelsen. I det der er tilkendt værditab, vil dette gebyr automatisk blive tilbagebetalt til NemKonto tilhørende [REDACTED] som er anført som kontaktperson i forbindelse med behandling af værditabs-sagen.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Med venlig hilsen



Frederik Waage
Formand for Taksationsmyndigheden