



Dato
15. marts 2022

J nr.
2021-4289
JUON/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Lucievej 6a, 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 (gamle ordning).

Afgørelsen er truffet af formanden, Jøren Ullits Olai Nielsen og den sagkyndige Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på beboelsesejendommen.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 15. september 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Lucievej 6a, 7673 Harboøre.

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

Ejeren var til stede.

For opstilleren Vattenfall mødte Bettina Skovgaard Jensen.

Til sagens belysning har Taksationsmyndigheden været 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
- 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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- Værditabsanmeldelse
- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Ejendomsvurdering indhentet fra SKAT
- Visualiseringsbilleder
- Støjberegninger
- E-mails af 7. september 2021 fra Vattenfall med supplerende oplysninger til besigtigelsesmateriale om lys, støj og rette betragtningsafstand
- Ejers skriftlige partsindlæg udleveret ved besigtigelsen
- 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.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at ejendommen blev bygget i 2009 på en grund kun 100 meter fra Vesterhavet. Huset er opført i de bedste materialer med vandskurede vægge indvendig, kernetræ og kobber og rustfri stål udvendigt, der kan holde til det saltholdige klima.

Ejer gør gældende, at møllerne ikke bliver synlige fra ejendommen men herlighedsværdien for området og ejendommen forringes stærkt. Solnedgangen er det store trækplaster og her vil vindmøllerne virke meget forstyrrende. Lys fra møllerne kan også blive til gene. Ejer forventer at udlejningen af ejendommen påvirkes negativ. Den korte afstand til havet bliver fremhævet i forbindelse med evaluering af ophold i huset.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at der forventes en negativ påvirkning af ejendommens herlighedsværdi og ejendomsværdi.

Ejeren har i partsindlæg af 6. september 2021 udleveret ved besigtigelsen gjort gældende, at møllerne ikke kan ses fra grunden, da huset stort set ligger i forreste klitrække bag klitterne. Den korte afstand til havet betyder, at de der bor i huset ofte opholder sig ved stranden. Et af søgekriterierne for lejerne er bl.a. afstanden til havet. Ejeren er overbevist om, at området og ejendommen mister herlighedsværdi på grund af de store blinkende møller og at dette kan påvirke prisen på huset ved et evt. salg. Ejer oplyser den nuværende lejeindtæg [REDACTED]

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovebekendtgørelse 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 ge-
nevirkninger 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

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 II, 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 toppunktsmarkeringen 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

Beboelsesejendommen er et pænt sommerhus opført i sortmalet træ med sort pap på taget. Huset, som er opført i 2009, har et bebygget areal på 98m² og et boligareal på 98 m². Boligen indeholder stort køkken alrum med klinker, opholdsafdeling med brændeovn og udgang til sydvendt terrasse, 2 store soveværelser med skabe, fra værelserne er der udgang til gård, badeværelse med bruseniche og udgang til terrasse med udendørs bruser. Huset er forsynet med gulvvarme fra jordvarmeanlæg. Endvidere anneks med depotrum samt disponibelt rum. 2 fine værelser med fælles badeværelse. Huset er beliggende på 1351 m² plan naturgrund. Opvarmning sker med jordvarmeanlæg, vand fra alment vandforsyningsanlæg og afløb registreret til spildevandsanlæg.

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 ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på følgende.

Den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 14, der vil blive placeret 6,6 km fra beboelsesejendommen. Den fjerneste vindmølle vil blive placeret 11,4 km fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret sydvest, vest og nordvest for ejendommen.

Fra fotopunkt 1 vurderes der ikke at være udsyn til møllerne, da klitterne skærmer udsynet.

Fra boligen forventes der ikke at være udsyn til møllerne, da klitterne skærmer udsynet.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vurderes der ikke at være udsyn til møllerne, da klitterne skærmer udsynet.

Der er i dag udsyn til eksisterende møller på længere afstand ind over land.

Det er på baggrund af ovenstående Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra møller, herunder fra påmonteret hindringsbelysning, ikke har betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 17,1 dB(A) ved 6 m/s og 19 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 21,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 25,5 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 2,9 dB(A) ved 6 m/s og 5,4 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vind er 8,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,3 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 ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden skal – med hensyn til det af ejeren anførte – endvidere bemærke, at Taksationsmyndigheden ikke finder grundlag for at antage, at vindmøllerne vil medføre en generel forringelse af værdien af sommerhusene i det område, hvor ejendommen er beliggende, som kan kræves erstattet efter VE-loven.

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 hos Taksationsmyndigheden anmodes om genoptagelse af sagen snarest efter konstateringen af de forhold, som menes at ville 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 orientingsmøde, kan anmelder af krav om erstatning for værditab anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet, jf. VE-lovens § 10, stk. 3.

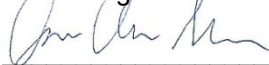
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages 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.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges retssag ved domstolene mod Taksationsmyndigheden. Retssagen mod Taksationsmyndigheden skal 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 retssag udsættes.

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

Med venlig hilsen



Jøren Ullits Olai Nielsen
Formand for Taksationsmyndigheden