



Dato
28. august 2020

J nr.
2019-91351
LBA/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Mårupgårdvej 7, 7620 Lemvig som følge af opstilling af vindmøller ved Høvsøre II

Taksationsmyndigheden har den 28. august 2020 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.

Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 20.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 800.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, jf. § 17 i lovbekendtgørelse nr. 1069 af 21. august 2018 om testcentre for store vindmøller ved Høvsøre og Østerild (anlægsloven).

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 25. juni 2020 samledes Taksationsmyndigheden på Mårupgårdvej 7, 7620 Lemvig.

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

Ejeren var til stede sammen med 

For opstilleren DTU Vindenergi mødte Freddy Mortensen. I henhold til anlægslovens § 18, jf. § 2, indtræder DTU Vindenergi som driftsansvarlig i de retligheder og pligter, som er tillagt opstilleren efter §§ 6-12 i VE-loven.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Aftale mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti om etablering af yderligere testpladser til prototypevindmøller ved Østerild og Høvsøre af 15. marts 2017
- Miljøkonsekvensrapporten for udvidelsen af testcenter Høvsøre, november 2017
- Værditabsanmeldelse
- Tingbogsudskrift

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- BBR-meddelelse
- Oversigtskort over området (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i den forbindelse fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at møllerne bliver mere visuelt dominerende. Hun er desuden bekymret for støjgener. Ejeren har en bekymring for skyggekastgener, men håber at naboejendommen dækker for eventuelle skyggekastgener. Endvidere er der en bekymring for, at beboelsesejendommen falder i værdi ved et eventuelt salg og derfor ønskes en kompensation.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at hun ikke er overvældende generet af de eksisterende møller, men ikke ved, om de nye vil blive mere synlige. Der er desuden bekymring for lysmasterne.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

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 genevirkninger ved møllerne.

Derudover fremgår det af § 18, stk. 3, i anlægsloven, at det ved Taksationsmyndighedens vurdering af værditab skal lægges til grund, at der på testcenter Høvsøre II opstilles syv vindmøller med en totalhøjde på 200 meter.

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

Området

Lokaliteten for prøvestationens prototypevindmøller er beliggende ved Høvsøre i det vestlige Jylland i Lemvig Kommune nord for Nissum Fjord godt 1,5 km fra Vesterhavet. Området ved Høvsøre er et stort slettelandskab afgrænset af gårde, hegn og dyrkede plantager i fladt terræn mod øst. Mod nord stiger terrænet gradvist op i højtliggende, bølget og åbent moræneplateau, mod syd afgrænses sletten af Bøvling Fjord og mod vest er området afgrænset af et dige mod Vesterhavet. Vindmøllerne vil blive placeret midt på sletten. Rundt om området findes spredte bebyggelser, flere vindmøller ud over de møller, som indgår i testcenteret samt andre tekniske installationer som bl.a. elmast, der er med til at præge landskabet.

Projektet

Det fremgår af VVM-redegørelsen at prøvestationen for stor vindmøller ved Høvsøre blev sat i drift 2002 med fem standpladser, der er opstillet på en lige række, som er orienteret omtrent nord / syd med en indbyrdes afstand mellem prototypevindmøllerne på 300 meter og en samlet udstrækning på 1.200 meter. Vest for hver standplads er der opstillet en målemast, og derudover er der opstillet i alt to lysmarkeringmaster af hensyn til flytrafikken.

Udvidelsen af projektet omfatter etablering af to nye standpladser med tilhørende infrastruktur, samt udvidelse af eksisterende standpladser med tilhørende infrastruktur for at kunne opstille større prototypevindmøller på op til 200 meters totalhøjde. Dette inkluderer muligheden for at ændre arbejdsarealet omkring de eksisterende prototypevindmøller, ændre målemaster til bardunerede master og for at opstille teknikskure. Miljøkonsekvensrapporten behandler to forslag, hhv. hovedforslag og alternativ for placering af de to nye standpladser. I hovedforslaget etableres de to standpladser hhv. nord og syd for de eksisterende standpladser, idet den nordlige standplads forskydes mod øst i forhold til de øvrige standpladser i rækken. I det alternative forslag etableres begge standpladser i forlængelse af rækken syd for de eksisterende standpladser.

Vest for hver af prototypevindmøllerne opsættes en meteorologimast til måling af vindforhold, som løbende vil blive udskiftet til bardunerede master. Masternes højde svare til navhøjden på prototypevindmøllerne og tilpasses normalt ved ændringer eller udskiftninger af prototypevindmøllerne.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er et fritliggende parcelhus med et samlet grundareal på 3.821 m², heraf 0 m² vej. Boligen er opført i 1900. Den er opført i mursten, pudset og med eternittag og trævinduer. Boligarealet er registreret til i alt 182 m², i to plan.

Boligen består af:

Baggang med klinkegulv og gulvvarme, entré med klinkegulv med gulvvarme, mindre spisekøkken, lidt ældre inventar, TV-stue spisestue med udgang til haven, Opholdsstue, bibliotek, værelse, kontor med udgang til haven, pænt badeværelse med kar, bruseafdeling, bordarrangement, og gulvvarme og viktualierum.

Første sal, som ikke er moderniseret består af:

Soveværelse og værelse.

Opvarmning sker i form af pillefyr, der er off. vand, og afløb er mekanisk rensning med nedslivningsanlæg med tilladelse.

Beboelsesejendommen fremtræder i pæn og hyggelig stand. Til boligen hører en anlagt have hovedsagelig plæne.

Taksationsmyndigheden har i den konkrete sag medtaget alene boligen og de nære udendørs opholdsarealer. Udhus er ikke medtaget.

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 20.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 1122 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1271 til 2579 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen

Fra fotopunkt 1, der er placeret på terrassen foran stuevinduet, vil der være udsyn til spidsen af mølle nr. 1 og 4, mølle nr. 2 og 3 vil der være udsyn til nacellen henover naboens bygninger og silo'er. Mølle nr. 5, 6 og 7 ligger bagved beplantning, men ville ikke kunne afvises, at de kan ses ved løvfald. Endvidere vil der være udsyn til nogle af masterne.

Fra fotopunkt 2, der er placeret i indkørslen, vil der være udsyn til nacellen og dele af tårnet på mølle nr. 1, 2 og 3 og nacellen på mølle nr. 4, 5 og 6 og hele mølle nr. 7 ses. Endvidere er der udsyn til masterne.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne, som fra fotopunkt 1, fra stuen samt spisestuen og fra midtergangen, østvendt værelse og fra badeværelset og fra 1. sal er der frit kik til alle møllerne og masterne fra soveværelse samt sydøstvendt værelse.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra den sydvendte terrasse og have.

Der er i dag udsyn til naboens siloer og bygninger fra bryggers, køkken, stuen og gangen. Endvidere ses der andre møller mod nord.

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

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne i testcenteret på grund af den øgede højde, de yderligere to møller samt ændringerne i lysmarkeringen vil komme til at fremstå mere visuelt dominerende i udsynet fra ejendommen. Det er dog samtidig lagt til grund, at denne øgede dominans overvejende er i

betragningsvinkler, der i forvejen i høj grad er præget af vindmøller og andre tekniske installationer.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 37,5 dB(A) ved 6 m/s og 38,9 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 39,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 40,3 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser på 42 og 44 dB(A) ved vindhastigheder på henholdsvis 6 og 8 m/s, 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 12,8 dB(A) ved 6 m/s og 16,4 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 11,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,9 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjændringen som følge af udvidelsen af testcenteret vil have en yderst begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen, at ejendommen er påvirket af støj fra naboejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 10 timer og 56 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioden fra primo oktober til primo marts i tidsrummet ca. kl. 07:35 til ca. kl. 10:30. Det vil være vindmølle nr. 1, 2, 3, 4 og 5, der kan forårsage skyggekast.

I overensstemmelse med § 13 i anlægsloven installeres der skyggestop på vindmøllerne, som skal sikre, at ingen omkringliggende boliger faktisk udsættes for mere en højst 10 timers skyggekast årligt.

Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 5 timer og 55 minutter og forekommer i perioden primo oktober til primo marts i tidsrummet ca. kl. 07:45 til ca. kl. 10:10.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil have en vis, begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 800.000 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, 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 lægge sag an 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, 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 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 sag udsættes.

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

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden