

Dato
28. august 2020

J nr.
2019-91371
LBA/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Mårupgårdvej 8, 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 den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 25. juni 2020 samledes Taksationsmyndigheden på Mårupgårdvej 8, 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.

For opstilleren DTU Vindenergi mødte Freddy Mortensen. I henhold til anlægslovens § 18, jf. § 2, indtræder DTU Vindenergi som driftsansvarlig i de rettigheder 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
- BBR-meddelelse
- Oversigtskort over området (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

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 udvidelsen af Høvsøre vil give gener for beboerne i området og påvirke salgspriserne.

Ejendommen vil ifølge ejeren blive væsentlig påvirket af udvidelsen af testcentret Høvsøre.

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 lysmarkeringsmaster 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 tekniskure. 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

Det vurderede er et stuehus til en landbrugsejendom med et samlet grundareal på 200 ha. 4.399 m², heraf 8.647 m² vej. Boligen er opført i 1888. Den er opført i røde mursten med tegltag og træ-/PVC vinduer. Boligareal er registreret til i alt 210 m², i to plan.

Boligen består af:

Entré, badeværelse, værelse, omklædningsafdeling, køkken der er defekt, tidligere soveværelse, stue, to stuer/opholdsrum og thekøkken.

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

Beboelsesejendommen fremtræder i dårlig stand. Boligen anvendes til medarbejderkantine. Boligen er ikke beboet. Til boligen hører en ikke anlagt have.

Taksationsmyndigheden har i den konkrete sag medtaget alene boligen og de nære udendørs opholdsarealer. Udbygninger: Stalde, lade, maskinhus 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 ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 1031 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1163 til 2455 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen

Fra fotopunkt 1, der er placeret på græsplænen foran stuevinduet, vil der være udsyn til alle møller og master.

Fra fotopunkt 2, der er placeret i den sydligste del af haven, vil der være udsyn til alle møller og master.

Fra boligen vil der være udsyn til alle møllerne og masterne fra sydvendt toilet med bad, sydvendt værelse, sydvendt stue samt spisestue og kontor.

Boligens 1. sal vil der være udsyn fra et stort rum med østvendt gavlvindue.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne og masterne fra bagsiden af huset på sydsiden og østsiden samt fra gårdspladsen.

Der er i dag udsyn til andre møller mod syd samt en del mod øst. Der er endvidere udsyn til egne maskinbygninger mod nord og øst.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning er uden 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 betragtningvinkler, der i forvejen i høj grad er præget af vindmøller og andre tekniske installationer. Det er desuden lagt til grund, at denne ejendom ikke vurderes at have nogen herlighedsværdi i form af udsigt, som kan fortabes som følge af udvidelsen af testcenteret.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 38 dB(A) ved 6 m/s og 39,4 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 40,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 41,2 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 13,1 dB(A) ved 6 m/s og 16,7 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 12,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 14,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at ændringen i den vindmøllerelaterede støj som følge af udvidelsen af testcenteret en uden betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen, at der på ejendommen var støj fra egen erhvervsvirksomhed.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 13 timer og 47 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioden fra ultimo september til medio marts i tidsrummet ca. kl. 07:45 til ca. kl. 10:30. Det vil være vindmølle 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 7 timer og 19 minutter og forekommer i perioden oktober til medio marts i tidsrummet ca. kl. 07:50 til ca. kl. 10:10.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen er uden betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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

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 at genoptagelse af sagen 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 at anlægge sag ved domstolene udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, 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, 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.

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. Sagen 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 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