

Dato
6. oktober 2023
J nr.
2021-18968

LCH/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Mærskhusvej 8, 6830 Nørre Nebel, som følge af opstilling af vindmøller ved Sdr. Bork

Taksationsmyndigheden har den 6. oktober 2023 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021 (VE-loven).

Afgørelsen er truffet af formanden Lisa Hjerrild og den sagkyndige Niels Vinther.

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de opstillede 5 vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 130.000 kr., som kan kræves erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 1.600.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

Du har derfor ret til at få værditabet betalt af Sdr. Bork Vind K/S senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 8. marts 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Mærskhusvej 8, 6830 Nørre Nebel.

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

Ejeren var til stede sammen med [REDACTED].

Ingen mødte for opstilleren Sdr. Bork Vind K/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 444 for Ringkøbing-Skjern Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 15 til Kommuneplan 2021-2033
- Miljøkonsekvensrapport med titlen "Testvindmøller ved Sønder Bork - Miljøkonsekvensrapport for det konkrete projekt. Belysning af de miljømæssige konsekvenser ved opstilling af testvindmøller ved Sdr. Bork, Ringkøbing-Skjern Kommune."
- Miljørapport med titlen: "Miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg nr. 15 og forslag til lokalplan nr. 444 for testvindmøller ved Sønder Bork. Ringkøbing-Skjern Kommune"

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- Projekttiladelse af 9. februar 2022
- Byggetilladelse af testmølle 1, 23. marts 2022, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Byggetilladelse af testmølle 2, 23. marts 2022, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Byggetilladelse af testmølle 3, 24. marts 2022, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Byggetilladelse af testmølle 4, 24. marts 2022, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Byggetilladelse af testmølle 5, 24. marts 2022, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabsberetning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. I tilknytning hertil fik ejeren mulighed for at fremføre sine synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at møllernes placering i forhold til ejendommen gør, at højden af møllerne vil være generende. Udsigten bliver væsentligt forringet og ejendommen vil få et værditab ved et evt. salg. Endvidere udtrykkes der en bekymring for støj og reflekterende skygger ved solskin.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at de godt kan lide grøn strøm, men at de vil kompenseres for de gener det vil medføre, når de bor så tæt på.

Ejeren gør under besigtigelsen gældende, at når det bliver mørkt, bliver huset lyst op af det røde lys fra møllerne, som er meget markant. Endvidere gøres det gældende, at når det blæser fra sydøst så kan de høre en brummen, som kan vare mange timer, ca. 5-7 timer. De gør desuden gældende, at de tidligere vindmøller, der er taget ned, næsten ikke kunne ses, men at de nye møller er meget mere tydelige og møllerne giver genskin, så man er nødt til at krumme øjnene sammen. Samlet set udtrykker de en bekymring for støj, lysgener og visuelle gener, og anfører at den visuelle ændring fra de gamle møller til de nye møller er meget markante.

Lovgrundlaget

Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021.

Værditab

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 5, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller, forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde, jf. § 6, stk. 2.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 3, at en beboelsesejendom i forbindelse med vurdering af værditab 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.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse i medfør af § 7, stk. 1, om hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6, skal betale for værditab til ejeren.

Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og tager herved bl.a. 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 vindmøllerne.

Projektet

Projektet omfatter nedtagning af 19 ældre produktionsvindmøller stående på tre rækker med en totalhøjde på 69 meter og opsætning af 5 nye vindmøller på én række med en totalhøjde på 180 meter. Vindmøllerne er forsøgsvindmøller af typen Vestas V162, hvilket betyder at møllernes tekniske (indre) specifikationer vil kunne ændres i forbindelse med test og Vestas' udvikling af mølletypen. I grundopsætningen har hver mølle en installeret effekt på 6,2 MW, og den samlede kapacitet ved fuldlastproduktion svarer til 32 MW for hele vindmølleparken.

Vindmøllerne er opstillet på en ret linje, med en indbyrdes afstand på ca. 435 meter mellem de østligste og ca. 450 meter mellem de vestligste. Møllerne har en totalhøjde på op til 180 meter, rotordiameteren er på maksimum 162 meter og navhøjden er mellem 99 meter og 112 meter.

De 5 vindmøller har ens rotordiameter og navhøjde, og har et ensartet udtryk. For tilkobling af vindmøllerne til det overordnede højspændingsnet er der etableret en transformatorstation på maksimum 1200 m² med mulighed for 6 master eller afspændingsgalger i en højde på 7,6 meter.

På toppen af møllehuset er der opsat lysafmærkning. Lysmarkeringen er melleminstivt hvidt blinkende lys med en intensitet på 20.000 candela i dagtimerne. I nat-timerne vil belysningen være rødt blinkende med en intensitet på 2.000 candela. Møllernes afmærkning med lys er sket efter retningslinjer fra Trafikstyrelsen.

Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der ikke opstilles de målemaster, som er angivet i lokalplan 444 for Ringkøbing-Skjern Kommune, vedtaget 8. februar 2022 og i projekttilladelse af 9. februar 2022.

Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen

Taksationsmyndighedens har til brug for vurderingen af værditabet vurderet beboelsesejendommen, som den er defineret i VE-loven, hvilket omfatter bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. I vurderingen indgår således ikke værdien af f.eks. marker, udhuse, staldbygninger m.v.

Ved denne vurdering har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen.

Beboelsesejendommen er et stuehus til en landbrugsejendom opført i røde teglsten med sortglaseret tegl på taget. Huset er opført i 1900 og ombygget i 2003 og har et

bebygget areal på 336 m² og et boligareal på 321 m². Huset indeholder: Entre/ bryggers/baggang og der er derfra en fordelingsgang med indgang til kontor og stort værelse med tæppe og skabe, soveværelse med tæppe samt badeværelse med klinkegulv og brusenicheforang. Der er endvidere viktualierum med klinkegulv, køkkenalrum med spiseplads, stor stue med udgang til sydvendt fliseterrasse. Huset indeholder endvidere en stor gildesal med indgang til badeværelse med bruseniche samt tre værelser. Til ejendommen hører en have med græsplæne.

Opvarmning sker med oliefyr, der er vand fra privat vandforsyningsanlæg og afløb ledes til mekanisk rensningsanlæg.

Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet

Indledningsvis bemærkes det, at værditabet er vurderet på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor Taksationsmyndigheden besigtigede beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen af de 5 nye vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 130.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet er vindmølle nr. 1, der er placeret 1,7 km. fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret op til 3,2 km fra beboelsesejendommen. Vindmøllerne er placeret i sydøst for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til vindmøllerne fra kontorområde, hvor der er udsyn til nacellen og hele tårnet på mølle nr. 1 samt nacellen på mølle nr. 2, nr. 3 og nr. 4 gennem tæt beplantning. Fra gildesalen ses der ud af de 5 vinduer mod sydøst hele mølle nr. 1 samt nacellen på mølle nr. 2 og nr. 3 og derudover ses vingespidsene på mølle nr. 4 og nr. 5 gennem beplantning. Fra udgang ved døren i gildesalen ses nacellen på mølle nr. 3 samt vingespidsen på mølle nr. 4. Fra soveværelset ses hele mølle nr. 1 samt nacellen på mølle nr. 2, nr. 3 og nr. 4 og vingespidsene på mølle nr. 5 gennem tæt beplantning og tæt placering på de to vinduer. Fra spisepladsen ses hele mølle nr. 1 samt nacellen på mølle nr. 2 og derudover ses der ved tæt placering på vinduerne vingespidsene af mølle nr. 3 og nr. 4, og vingespidsen af mølle nr. 5 gennem beplantning. Fra køkkenalrummet/spisepladsen ses hele mølle nr. 1, nacellen på mølle nr. 2 og vingespidsene på mølle nr. 3 og nr. 4. Fra stuen med udgang til terrassen ses hele mølle nr. 1, nacellen på mølle nr. 2 og vingespidsene på mølle nr. 3.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til vindmøllerne fra den sydøst vendte have og terrasse, hvorfra ses hele mølle nr. 1 samt nacellen på mølle nr. 2, 3, 4 og vingespidsene på mølle nr. 5. Endvidere er der tydeligt udsyn til alle møllerne ved tilkørsel til ejendommen.

Der var før opstilling af de nye vindmøller udsyn til elmast, landbrug. Mod nord og syd er der udsyn til andre vindmøller. Mod syd ses gylletanke.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har herved lagt vægt på udsynet til møllerne fra køkken, stuen, soveværelse og gildesalen, samt fra de nære udendørs opholdsarealer, hvor møllerne ses mod sydøst. Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på, at udsynet til møllerne inde fra beboelsesejendommen

er fra opholdsrum, hvor man typisk ofte befinder sig både i løbet af dagen og om aftenen, hvor lyset fra møllerne særligt i aftentimerne og om natten kan være en stor visuel gene. Der er dertil også lagt vægt på, at møllerne ses tydeligt ved tilkørsel til ejendommen. Der er dog også lagt vægt på, at der før opstillingen af de nye vindmøller var udsyn til elmast, gylletanke samt andre møller i området.

For så vidt angår det af ejeren anførte om gener fra genskin, lægges det til grund for vurderingen af de visuelle gener, at møllerne har en overflade med et glanstal på maksimalt 30, som det er oplyst i besigtigelsesmateriale.

Fra de tidligere, nu nedtagne, vindmøller er vindmøllestøjen på beboelsesejendommen beregnet til at udgøre 28,9 dB(A) ved 6 m/s og 29,7 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 er op til 29,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 31,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, på henholdsvis 42 dB(A) ved vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

Fra de tidligere, nu nedtagne, vindmøller er den lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at være 7 dB(A) ved 6 m/s og 9,1 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøllerne efter opstilling af de nye vindmøller er på op til 5,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 8,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen. Der er lagt vægt på, at der efter beregningerne vil være en begrænset ændring af støjpåvirkningen ved ejendommen. Vedrørende de anførte forhold om brummende lyd, når det blæser fra sydøst bemærkes det, at kommunalbestyrelsen fører tilsyn med overholdelse af regler om grænseværdierne i bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. § 11 i bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme skyggekast på ejendommen.

Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der indføres teknisk skyggestop, der begrænser det samlede skyggekast til 10 timer årligt.

Det lægges til grund, at der ikke forekom skyggekast på beboelsesejendommen fra de tidligere, nu nedtagne, vindmøller.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen, da der efter beregningerne ikke vil forekomme skyggekast.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab på beboelsesejendommen. Der er navnlig lagt vægt på det anførte om visuelle gener og støjgener.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er 1.600.000 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 besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at indkaldelsen til – og afholdelsen - af det offentlige møde er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 5, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet. Det fremgår af § 6, stk. 6, at erstatningen forfalder til betaling 8 uger efter taksationsmyndighedens afgørelse jf. § 7, stk. 1.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab

Hvis det efter tidspunktet for Taksationsmyndighedens afgørelse 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 i forbindelse med sagsbehandlingen, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Det er dog muligt at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder om ovenstående vurderinger. 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.

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

Reglerne om klageadgang og domstolsprøvelse fremgår af VE-lovens § 12.

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

Vejledning om gebyrtilbagebetaling

Idet der er tilkendt værditab og der er indbetalt et gebyr i forbindelse med anmeldelsen, vil det indbetalte gebyr automatisk blive tilbagebetalt til Nem Konto.

Med venlig hilsen



Lisa Hjerrild
Formand for Taksationsmyndigheden