

Dato
4. oktober 2024
J nr.
2020 - 14017
LBA/ANMKR

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

I har den 17. november 2020 anmeldt rettidigt krav om værditabserstatning vedrørende Rudemøllevej 74A-74B, 7800 Skive, som følge af opstilling af vindmøller og solcelleanlæg ved Greenlab II, herefter benævnt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Frank Elefsen, har nu truffet afgørelse i sagen. Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1031 af 6. september 2024 (VE-loven).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 80.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 2.545.000 kr. værd. Værditabet overstiger dermed 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5. I har derfor ret til at få værditabet betalt af GreenLab Skive Vind ApS, som opstiller af anlægget, jf. VE-loven § 6, stk. 1. Erstatningen forfalder til betaling senest 8 uger efter meddelelsen af denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

2. Sagens VE-anlæg

GreenLab Skive Vind består af en park på 13 vindmøller og et solcelleanlæg på ca. 40 ha. vest for hovedvej 26 ved Kåstrup. Projektet er etableret i tilknytning til erhvervsparken GreenLab. Møllerne er opstillet med 1 demomølle i GreenLab området og de øvrige 12 vindmøller samt et solcelleanlæg er opstillet syd for GreenLab. Parken genererer blandt andet strøm til GreenLab Skive.

Området omkring rundkørslen ved A26 er præget af landbrugsarealer, landbrugsjendomme, industri og affaldscenter samt det nærmeste mindre bysamfund Vester Lyby. I lidt større afstand til projektet ligger Hindborg og Oddense mod vest, samt Lyby mod øst og Jebjerg mod nordøst. Der er nedtaget 8 vindmøller i området, hvor de nye vindmøller er opsat, samt 5 andre møller i kommunen. Det bemærkes, at de nedtagne møller havde en forventet restlevetid på under 5 år. Der er nedlagt 10 beboelser. Parken vil have en forventet produktion på ca. 186.000.000 kWh pr år.

3. Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller, herunder skriftlige bemærkninger, som parterne er fremkommet med i anmeldelsen om værditab og parternes skriftlige indlæg til sagen.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Taksationsmyndigheden har forholdt sig til parternes bemærkninger. Såfremt indlæggene konkret har givet anledning til bemærkninger fra Taksationsmyndigheden, er disse indsat og behandlet i de relevante dele af afgørelsens begrundelse.

Taksationsmyndigheden har til belysning af anmeldelsen endvidere indhentet dokumentation vedrørende det retlige grundlag for projektet, herunder VVM-redegørelse og -tilladelse, byggetilladelse mv. Der er endvidere indhentet dokumentation fra offentlige registre om ejers ejendom, fra tinglysning.dk og OIS.dk. Disse oplysninger er inddraget i det omfang, det er vurderet af betydning for afgørelsen. Der henvises herom til afgørelsens begrundelse nedenfor.

Se nærmere om den indhentede dokumentation i bilag 1 til afgørelsen.

4. Retligt grundlag

Taksationsmyndigheden træffer afgørelse om værditabets og salgsoptionens størrelse på baggrund af en individuel vurdering, jf. VE-lovens § 7, stk. 1. Opstilleren skal betale et tilkendt værditab til ejeren, jf. § 6, stk. 1.

Ifølge VE-lovens § 6, stk. 1 skal den, der ved opstilling af anlægget forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi.

Ved beboelsesejendommen forstås ifølge VE-lovens § 6, stk. 3 fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse. Værditabsordningen omfatter ifølge bestemmelsen også de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Værdien af øvrige bygninger og fjernere dele af ejendommen, f.eks. marker, udhuse, staldbygninger mv. indgår således ikke.

5. Taksationsmyndighedens begrundelse

Taksationsmyndighedens vurdering af, om ejer skal tilkendes et værditab og størrelsen herpå, er baseret på oplysninger om bl.a. anlæggets afstand til beboelsesejendommen, højde, samt de forventede genevirkninger fra anlægget i øvrigt. Lokale forhold kan også influere vurderingen, som f.eks. hvis udsynet fra boligen er præget af eksisterende anlæg eller andre typer af tekniske anlæg end vedvarende energianlæg.

Til brug for en vurdering af værditabet foretages også en skønsmæssig ansættelse af beboelsesejendommens værdi, baseret på navnlig ejendomspriserne i området og observationerne under besigtigelsen. Denne værdi indgår i den samlede vurdering af værditabets størrelse.

5.1. Vurdering af ejendommens værdi

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi. Herefter følger en nærmere begrundelse for afgørelsen om værditab.

5.1.1. Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.545.000 kr. værd i handel og vandel. Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi af de beboelsesgodkendte dele af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, herunder boligens nære udendørs opholdsarealer, som definereret i VE-loven, lovforslaget til VE-loven og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort for i afgørelsens afsnit 4.

Beboelsesejendomme er et stuehus til landbrugsejendom, opført i røde mursten og med rødt vingetegltag. Ejendommen er noteret som landbrugsejendom, og der er således bopælspligt herpå. Stuehuset er opført i 1907 og ombygget og restaureret i 2016 og senere. Boligareal 509 m², heraf 146 m² på 1. sal.

Boligen omfatter i alt 3 stk. lejemål på henholdsvis 98 m², 358 m² og 53 m². Der er tillige 227 m² kælderareal. Endvidere er der separat beliggende "fodermesterbolig" Rudemøllevej 74B, på 119 m², heraf 34 m² på 1. sal.

Stuehuset/hovedhuset indeholder:

St.tv. 98 m²: 2 stuer, en-suite, køkken, soveværelse, garderobe, badeværelse med dobbelt brusere og håndvaske. Udlejet for månedligt kr. [REDACTED] inkl. vand og varme, men ekskl. eludgift.

St.mf. 358 m²: Stue med forsænket pejsestueafdeling, spisestue, begge stuer har stuklofter, stort køkken-alrum med spiseafdeling m.m., bryggers, entre/hall med trappe til 1. sal og toilet.

1. sal med loft til kip og synlige hanebånd og flotte trægulve. Der er 4 værelser, badeværelse med bruserniche, stue med udgang til altan. Endvidere er der stor kælder med diverse kælderrum.

St.th. 53 m²: Stue, baderum med bruserniche, toilet, køkken, soveværelse. Udlejet månedligt for kr. [REDACTED] inkl. vand og varme, men ekskl. eludgift.

Fodermesterbolig 119 m²: Røde sten og nyt eternittag. Plast-termovinduer. Indeholdende stue, køkken, badeværelse med bruserniche, entre, soveværelse og 1 værelse. 1. sal med 1 værelse, reposrum og åbent loftsrum. Udlejet for månedligt kr. [REDACTED] inkl. varme og vand, men ekskl. eludgift.

Boligerne og udearealerne fremstår almindelig velholdte.

Haven henligger hovedsageligt i græs med store træer. Ved hovedbygningen er der østvendt terrasse samt syd-/østvendt altan. Grusbelagt gårdsplads.

Vandforsyning sker fra byens vandværk. Kloakafledning fra boligerne sker via septiktank til sivedræn i et godkendt anlæg.

Samlet grundareal 110 ha. 5.060 m² heraf vej 5.999 m² vej.

I vurderingen af denne ejendoms boligareal og de nære udearealer, er medvurderet værdi af ovennævnte udlejede boliger.

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesejendommen lagt vægt på forholdene under besigtigelsen som redegjort for ovenfor, området, samt øvrige oplysninger i BBR. Taksationsmyndigheden har endvidere taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på boliger af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

5.2. Vurdering af værditabet

Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af værditabet på beboelsesejendommen bl.a. lagt vægt på de opmålinger og beregninger, som opstiller har fået udarbejdet for projektet. Baseret på navnlig indtrykkene under besigtigelsen, beregningerne og opmålinger, vurderer Taksationsmyndigheden, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 80.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Der er redegjort nærmere i det følgende for de iagttagelser og oplysninger, der er tillagt vægt ved denne vurdering, hvorom det sammenfattende kan anføres, at det visuelle udsyn får en mindre betydning for ejendommens værdi, mens støjpåvirkningen vil få en vis betydning. Vindmøllerne i projektet vil ikke forvolde gener i form af skyggekast på ejendommen.

5.2.1. Visuel påvirkning

I vurderingen af anlæggets synlighed fra beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt vægt på følgende observationer og opmålinger.

Taksationsmyndigheden bemærker, at afstanden fra beboelsesejendommen til anlæggets nærmeste tekniske elementer er 1.563 meter og at anlægget er placeret nord for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum fra hovedhuset: køkken og værelser. Fra Lejligheden st.tv.: stue og badeværelse. Fra fritliggende lejebolig: opholdsrum.

Fra hovedhuset er der fra stueetage et begrænset skråt kik til enkelte vingespidser og lidt mere ved løvfald, fra køkken med sydvendt vindue og fra 1. sal er der fra værelse mod nord med vindue mod vest et begrænset kik og fra værelse med vindue mod nord ses enkelte møller hen over hustag.

Lejlighed st.tv er der et begrænset skråt kik fra stuen og bad.

Lejlighed st.th.: Intet udsyn.

Fritliggende lejebolig (fodermesterbolig): Kig til møllerne (over bevoksning) fra opholdsrum på 1. sal.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra gårdspladsen og haven.

Fra den vest- og nordvendte gårdsplads kan møllerne kun ses ved løvfald. Og fra hele haven er møllerne delvis synlige ved løvfald.

Solcelleanlægget vil ikke være synligt fra ejendommen

Der var før opstillingen af anlægget et begrænset udsyn til enkelte vindmøller gennem tæt beplantning.

5.2.2. Støjpåvirkning

I vurderingen af støjpåvirkningen fra anlægget har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til 23 dB(A) ved 6 m/s og 24,7 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller er på 31,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 32,3 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, der ifølge § 4, stk. 1, nr. 1 ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed 8 m/s målt fra det mest støjbelastede punkt ved udendørs opholdsarealer højst 15 meter fra beboelse i det åbne land.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 1,5 dB(A) ved 6 m/s og 2,9 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller er på 6,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 7,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med den maksimale grænseværdi på 20 dB indendørs i beboelse i ovennævnte bekendtgørelse om støj fra vindmøller § 4, stk. 2.

Solcelleanlægget vil ikke medføre støjgener på ejendommen

5.2.3. Skyggekastpåvirkning

I vurderingen af anlæggets skyggekastpåvirkning på beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt de beregninger til grund, som opstiller har fået udarbejdet af virksomheden Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS.

Ifølge beregningerne vil der ikke forekomme skyggekast på beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer.

Baseret på forholdene under besigtigelsen, herunder observationer fra ejendommen og opstilleres skyggekastberegninger, lægges det til grund, at der ikke forekommer skyggekast på beboelsesejendommen fra andre vindmøller i området (dvs. vindmøller, der ikke indgår i nærværende anlæg).

Solcelleanlægget vil ikke forvolde gener i form af genskin på ejendommen.

6. Vejledning

6.1. Genoptagelse

I kan klage over denne afgørelse til Taksationsmyndigheden med henblik på at få sagen genoptaget. Det kræver almindeligvis, at der i den påklagede sag er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller at I kan fremlægge nye oplysninger af væsentlig betydning for den påklagede sag.

6.2. Domstolsprøvelse

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, 1. pkt. 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.

6.3. Gebyrtilbagebetaling

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

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden

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

Bilag 1

- Lokalplan nr. 276 for Skive Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2020-2032
- VVM-redegørelse for vindmøller og solcelleanlæg ved GreenLab II, Skive Kommune, januar 2020
- VVM-tilladelse af 11. juni 2020
- Byggetilladelse, Skive kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- For produktionslandbrug: Oplysninger om § 3 jord, hektarstøtte og miljøtilladelse
- Tilføj, hvis der er indhentet yderligere info, fx forureningsattest