

Dato
25. juni 2021

J nr.
2019-92822

OTE/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Rønholtvej 12, 9560 Hadsund, som følge af opstilling af vindmøller og solcelleanlæg ved Energipark Veddum Kær

Taksationsmyndigheden har den 25. juni 2021 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 (gammel ordning).

Afgørelsen er truffet af formanden Ole Terkelsen 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 og solceller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 250.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 7. april 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Rønholtvej 12, 9560 Hadsund.

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

Ejeren var til stede sammen med [REDACTED].

For opstilleren Eurowind Project A/S mødte Bo Schøler og Camilla Scheel.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 152 for Mariagerfjord Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 50 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025
- Miljøkonsekvensrapport, Nye vindmøller og solceller ved Veddum Kær
- § 25-tilladelse til opstilling af vindmøller og solcelleanlæg ved Veddum Kær
- Sammenfattende redegørelse, Vindmølle- og solcelleområde Veddum Kær
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- Visualiseringsbilleder
- Støj-, genskins- og skyggekastberegninger
- E-mail fra opstiller af 8. april 2021 om genskin

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 værditabserstatning navnlig gjort gældende, at generne ved de nye vindmøller øges i forhold til de ældre møller, der nedtages, bl.a. på grund af øget højde og rotordiameter, kortere afstand, antallet af møller, lysgener og manglende nattemørke.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at visualiseringsmaterialet ikke er tilfredsstillende. Ejeren fremhævede, at ejendommen blev erhvervet, da det var et område med nattemørke, og at ejeren er bekymret for udsigten til blinkende lygter. Ejeren har planer om at bygge til og fjerne en bygning ved siden af huset, hvorved udsynet til møllerne vil blive større.

Opstilleren har oplyst, at alle beregningerne for genskin er lavet uden læhegn og andre lægiverere. Det fremgår af de fremsendte beregninger, at der ikke vil forekomme genskin på ejendommen. Opstiller har ved e-mail af 8. april 2021 bl.a. oplyst følgende om genskin:

"Som udgangspunkt vil der ikke være genskin fra trackere på nabobeboelser omkring et solcelleprojekt – med mindre, at naboerne bor helt tæt på – og nord for – anlægget. Der kan opstå genskin både mod nord samt mod øst og vest. Det mest kritiske tidspunkt mod nord er med solen stik syd omkring den 22. december, og det mest kritiske tidspunkt mod øst og vest er med solen stik øst eller stik vest med en solhøjde på ca. 30 grader. [...]"

Øst og vest for anlægget:

Ved solopgang (1-29 graders solhøjde) vil genskinnet reflekteres opad. Ved 30 graders solvinkel vil genskinnet reflektere ca. 30 grader opad. Ved 30 grader vil genskinnet have en højde på 5,77 meter i 10 meters afstand plus højden på solcellernes vippepunkt målt fra jorden, hvilket her er ca. 2 meter. Dermed vil genskinnet have en højde fra jorden på ca. 7,3 meter fra jorden i 10 meters afstand og ca. 13 meter fra jorden i 20 meters afstand fra anlægget. Disse tal forudsætter, at solceller og nabobeboelse ligger i samme kotehøjde. Ved forskellig kote justeres tallene forholdsmæssigt."

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse 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 det har vundet ret til pristillæg efter det teknologineutrale udbud i 2019, jf. § 5, stk. 7, 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 eller solcelleanlæg 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 solcelleanlæg, vindmøller eller findes andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, vindmøllernes og solcelleanlæggets højde og afstand fra boligbebyggelsen samt de forventede genevirkninger ved vindmøllerne og solcelleanlægget.

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

Området

Lokalplanområdet ligger i et landbrugslandskab på en flade af hævet havbund, som fortsætter mod nord og øst som et bælte langs østkysten mellem Limfjorden og Mariager Fjord. Landskabet på fladen bærer præg af, at hegn og diger med tiden er blevet fjernet. Der er mange dræningskanaler i området, der afgrænser dyrknings- og græsningsarealer. Bevoksningen består især af hegn og bevoksning langs kanalerne med en spredt forekomst af små krat. Bebyggelsen er især præget af husmandsteder og mindre gårde langs vejene samt større gårde spredt på fladen. Sydvest for lokalplanområdet ligger landsbyen Veddum og mod øst det åbne land med spredt bebyggelse. Vest for planområdet findes skovområder.

Der har stået otte ældre vindmøller med totalhøjder på 75 meter, som nedtages i forbindelse med projektet.

Projektet

Projektet indebærer opstilling af ni vindmøller i Veddum Kær samt et solcelleanlæg. Vindmølleprojektet består af ni vindmøller med en totalhøjde på 149,9 meter. Vindmøllerne opstilles i to forskudte parallelle rækker med fem møller i den ene række og fire møller i den anden række og med samme afstand mellem vindmøllerne i hver række. Projektet er et repowering-projekt, hvor otte eksisterende vindmøller med en totalhøjde på 75 meter udskiftes med de ni nye og større vindmøller. Desuden nedtages to husstandsmøller.

Vindmøllerne er forsynet med en trebladet rotor og opføres med rørtårn i en afdæmpet lysegrå farve. Af hensyn til flysikkerhed skal vindmøllerne alle markeres med lavintensivt rødt fast lys, der er aktiveret konstant. Lysmarkeringen skal placeres øverst på nacellen, og vindmøllerne skal altid, uanset vingernes placering, være synlige 360° rundt i et vandret plan. Det kræver, at der opsættes to lamper på hver vindmølle.

Solcelleanlægget placeres inden for et areal på ca. 26 ha, der også omfatter plantning af et afskærmende beplantningsbælte. Anlægget vil primært bestå af

solcellepaneler, som monteres på stativer, samt mindre tilhørende teknikbygning til nettilslutning (fælles med vindmøllerne). Et stativ med solcellepaneler har en maksimal højde på tre meter over terræn. Stativerne med solcellepanelerne opstilles serieforbundet i øst-vest vendte rækker med mellem syv og ti meter i afstand mellem rækkerne. Herudover består anlægget af en tilhørende fælles transformerstation og invertere. Projektets solcellepaneler er optimeret til ikke at reflektere solens stråler, og solcellepanelernes spejlende refleksion er minimeret ved, at der benyttes paneler med jernfattigt glas og en speciel film, som sikrer lav refleksion.

Det fremgår af lokalplanen, at der omkring solcelleanlægget mod syd, øst og vest etableres et mindst fem meter bredt beplantningsbælte. Der etableres ikke beplantningsbælte mod nord. Beplantningsbæltet skal bestå af mindst tre rækker buske og træer, der skal plantes i forskudte rækker. Der skal indgå stedsegrøn beplantning i beplantningsbæltet, og det skal etableres og vedligeholdes med hurtigtvoksende arter, der er naturligt hjemmehørende i Danmark. Beplantningsbæltet skal, når det er udvokset, holdes i en højde på ca. fem meter. Ved plantning skal planterne have en højde på mindst halvanden meter.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er et fritliggende enfamilieshus fra 1897. Boligen er opført i gule mursten, og der er eternittag og trævinduer. Boligarealet er registreret til 84 m² i ét plan.

Boligen består af en mindre baggang, et mindre badeværelse, soveværelse samt køkken og stue i ét med brændeovn.

Opvarmning sker ved jordvarmeanlæg med varmepumpe. Der er privat vandforsyningsanlæg, og afløb er til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Beboelsesejendommen fremtræder i almindelig stand og er ikke moderniseret.

Til boligen hører en have med plæne og træer. Grundarealet er på 2.524 m².

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 og solcelleanlægget. Taksationsmyndigheden har ved værditabsvurderingen ikke taget hensyn til, at ejeren har planer om at bygge til og fjerne en bygning ved siden af huset, hvorved udsynet til møllerne vil blive større.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller og solcelleanlæg vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 20.000 kr.

Afstand og udsyn

Taksationsmyndigheden har ved værditabsvurderingen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 1040 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil blive placeret 1268 til 2285 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordøst for ejendommen.

Det nærmeste solcellepanel i projektet vil blive placeret 498 meter fra fotopunktet og det fjerneste solcellepanel vil blive placeret i en afstand af 1244 meter fra fotopunktet. Solcelleanlægget vil blive placeret nordøst for ejendommen.

Fra boligen vil der fra køkkenet være udsyn til alle vindmøller og solcelleanlægget (og senere beplantningsbæltet). Der vil være udsyn fra stuen ud af et vindue samt køkkenvinduerne. Der vil også være udsyn ud af et mindre vindue i badeværelset.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til alle vindmøller og solcelleanlægget (senere til beplantningsbæltet) fra indkørslen nord for beboelsen. Der vil tilsvarende være udsyn fra terrassen mod øst samt fra haven afhængig af placering.

Der har hidtil været udsyn til de ældre vindmøller, der nedtages.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den ændrede visuelle påvirkning vil få betydning for ejendommens værdi.

Støj

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 28,8 dB(A) ved 6 m/s og 31,2 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 36,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 36,8 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 8,5 dB(A) ved 6 m/s og 11,3 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 9,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 10,7 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 vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Skyggekast og genskin

Efter beregningerne vil der ikke forekomme skyggekast på ejendommen.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme genskin på ejendommen fra solcellepanelerne.

Samlet vurdering

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 250.000 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 og solceller opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5 og 6, at erstatningen forfalder til betaling ved montering af det første mølletårn eller solcellepanel i projektet.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne og solcellerne 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 kan føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl, eller 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. Se nedenfor om mulighederne for efterprøvelse ved domstolene.

Hvis møllerne og solcellerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, kan beboelsesejendommens ejer eller opstilleren 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 om bl.a. Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder. 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.


Søgsmål vedrørende Taksationsmyndighedens sagsbehandling anlægges ved domstolene 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 sag udsættes.

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

Vejledning om gebyrtilbagebetaling

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

Med venlig hilsen



Ole Terkelsen
Formand for Taksationsmyndigheden