

Dato
25. juni 2021

J nr.
2019-92740

OTE/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Rønholtvej 52, 9560 Hadsund, som følge af opstilling af vindmøller og solcelleanlæg ved Energipark Vedlum 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 165.000 kr. som følge af opstillingen af vindmøller og solceller, men at der foreligger konkrete omstændigheder i sagen i form af ejers medvirken til opstilling af solcellerne, som medfører, at værditabsberetningen nedsættes til 70.000 kr., jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 850.000 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 52, 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.

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

Til sagsens 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 Vedlum Kær
- § 25-tilladelse til opstilling af vindmøller og solcelleanlæg ved Vedlum Kær
- Sammenfattende redegørelse, Vindmølle- og solcelleområde Vedlum Kær
- Anmeldelse af krav om værditabsberetning

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- 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 anlægget placeres under 200 meter fra ejendommen.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at han er bekymret for, om ejendommen kan sælges. Ejeren orienterede om, at han udlejer jord til solcelleprojektet og indtægten herved. Det er ejerens opfattelse, at en eventuel værditabserstatning bør tilkendes for gener fra både solcelleanlæg og vindmøller.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at anmelder har udlejet jord til solcelleanlægget, og at en eventuel erstatning derfor kun bør vedrøre værditabet for vindmøllerne.

Opstilleren har oplyst, at alle beregningerne for genskin er lavet uden læhegn og andre lægiverer. 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.

Nord for anlægget:

Nord for anlægget vil den største, mulige påvirkning være omkring den korteste dag den 22. december. På det tidspunkt ligger solcellepanelerne vandret og kan dermed reflektere solens stråler i ca. samme vinkel, som solstrålerne kastes ind på panelerne. På det mest kritiske tidspunkt omkring kl. 12 vil genskinnets vinkel betyde, at højden øges med ca. 1,6 meter for hver 10 meter, som afstande til anlægget øges. Da panelerne i vandret er ca. 2 meter over jorden, vil det betyde, at genskinnet er ca. 3,6 meter over jorden i 10 meters afstand fra panelerne forudsat, at der er tale om samme kotehøjde. På 20 meters afstand vil højden være 5,2 meter og ca. 6,8 meter på 30 meters afstand. På grund af genskinnets minimale styrke ved små indfalds- og udfaldsvinkler (ca. 9 grader den 22. december kl. 11.30) vil genevirkningen være meget lille. Disse afstande fremgår af den vedhæftede fil med vinkler og afstande for forskellige tidspunkter den 22. december.

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 beboelsejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 2, at en beboelsejendom 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 husmandssteder 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 stuehus til en landbrugsejendom. Boligen er opført i 1900, og der er foretaget til-/ombygning i 2007. Boligen er opført i mursten. Den er pudset og malet hvid. Der er metaltag og trævinduer. Boligarealet er registreret til 252 m² i ét plan.

Boligen består af en lys entré, badeværelse med bruseniche og gulvvarme, fyrrum, stort køkken-alrum fra 2007, god stue, soveværelse med indbyggede skabe og to værelser.

Opvarmning sker ved varmepumpe. Der er privat vandforsyningsanlæg. Afløb er mekanisk rensning med nedsivningsanlæg tilladelse.

Beboelsesejendommen fremtræder i almindelig stand.

Til boligen hører en have med plæne.

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.

Taksationsmyndighedens vurdering

Afstand og udsyn

Taksationsmyndigheden har ved værditabsvurderingen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 693 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil blive placeret 716 til 1624 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordøst for ejendommen.

Det nærmeste solcellepanel i projektet vil blive placeret 48 meter fra fotopunktet, og det fjerneste solcellepanel vil blive placeret i en afstand af 1112 meter fra fotopunktet. Solcelleanlægget vil blive placeret øst og sydøst for ejendommen.

Fra fotopunkt 1 i haven øst for beboelsen vil der være næsten fuldt udsyn til tre møller (nr. 1, 2 og 6) samt én mølle over beplantning (nr. 3). De øvrige møller vil være skærmet en del af beplantning. Der vil ligeledes være udsyn til solcelleanlægget.

Fra fotopunkt 2 i haven sydøst for beboelsen vil der være næsten fuldt udsyn til to møller (nr. 2 og 6). Over de foranliggende bygninger vil der være udsyn til nacellen på én eller to møller og i øvrigt til vingespidsen. Der vil ligeledes være udsyn til solcelleanlægget.

Solcelleanlægget vil ikke blive skærmet fuldt ud af beplantningsbælte, da der ikke er planlagt beplantningsbælte på den nordlige del af anlægget.

Fra boligens stue vil der være udsyn til vindmøller og solcelleanlæg som fra fotopunkt 1. Der vil tillige være et vist udsyn fra køkken og bryggers.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der som nævnt fra haven øst og sydøst for beboelsen være udsyn som fra fotopunkt 1 og 2.

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

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den ændrede visuelle påvirkning vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Støj

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 34,9 dB(A) ved 6 m/s og 37,3 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 41 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 41,6 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 12,4 dB(A) ved 6 m/s og 15,2 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 13,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 14,7 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det lægges endvidere til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj ved beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være 30-35 dB(A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Skyggekast og genskin

Efter beregningerne har ejendommen hidtil været udsat for skyggekast i 2 timer og 7 minutter om året. Fremover vil det årlige skyggekast ifølge beregningerne udgøre 5 timer. Det er ved installering af skyggestop sikret, at ejendommen ikke udsættes for mere end maksimalt 5 timers skyggekast. Skyggekastet vil ifølge beregningerne forekomme i perioderne fra ultimo marts til medio september i tidsrummet ca. kl. 5:00 til ca. kl. 8:00. Det vil være vindmølle 1, 2, 6 og 7, der kan forårsage skyggekast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den forøgede skyggekastpåvirkning vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme genskin på ejendommen fra solcellepanelerne. Dette er lagt til grund for Taksationsmyndighedens afgørelse.

Beboelsesejendommens værdi

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 850.000 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.

Samlet vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab på 165.000 kr., men kravet på værditabsersatning nedsættes til 70.000 kr. på grund af ejers medvirken til solcelleprojektet. Det bemærkes herved, at Taksationsmyndigheden har vurderet, at værditabet som følge af gener fra vindmøllerne udgør omkring 70.000 kr.

Efter VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt. kan et krav om erstatning for værditab nedsættes eller bortfalde på grund af ejers medvirken. Det fremgår af forarbejderne, at medvirken omfatter både egen skyld og accept af risiko. Egen skyld kan foreligge i det tilfælde, hvor ejer f.eks. har frasolgt eller udlejet et jordstykke til opstilling af solceller. Det forhold, at en ejer har indgået en aftale om frasalg eller udlejning af jordstykke til opstilling af solceller, indebærer ifølge forarbejderne til VE-loven, at ejer umiddelbart har accepteret solcellernes opstilling, og at det således ikke kan udelukkes, at værditabsersatningen bør nedsættes eller helt bortfalde. Det vil afhænge af de konkrete omstændigheder i den pågældende sag.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at ejer ved indgåelse af aftalen med opstiller om udlejning af jordstykke umiddelbart har accepteret solcellernes opstilling. Ejer har ved aftalen opnået en betydelig økonomisk gevinst. På den baggrund vurderer Taksationsmyndigheden, at ejers værditabsersatning skal nedsættes som anført.

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.

Med venlig hilsen



Ole Terkelsen
Formand for Taksationsmyndigheden