



Dato
29. april 2021

J nr.
2020-13698

BOGM/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Skaregårdsvej 13, 5700 Svendborg som følge af opstilling af vindmøller ved Ny Søby.

Taksationsmyndigheden har den 29. april 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). Vindmøllerne er sat op i efteråret 2017 efter byggetilladelse meddelt den 25. august 2017 fra Svendborg Kommune. Da projektet har fået byggetilladelse inden den 1. juni 2020, er projektet ikke omfattet af den seneste ændring af VE-loven, som trådte i kraft den 1. juni 2020. Det betyder bl.a., at ejere af beboelsesejendomme beliggende inden for seks gange vindmøllehøjden fra en vindmølle ikke har krav på en salgsoption, jf. nedenfor under afsnittet "Lovgrundlaget".

Afgørelsen er truffet af formanden Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige Kjeld Faaborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de opstillede vindmøller ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 23. februar 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Skaregårdsvej 13, 5700 Svendborg.

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 Skiftevær Økologi ApS mødte Peter Bay Knudsen. For opstilleren Skiftevær Vindmøllelaug I/S mødte Peter Rasmussen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 637 for Svendborg Kommune.
- Kommuneplantillæg nr. 2017.13 til Kommuneplan 2017-2029.
- VVM-tilladelse for to vindmøller på Tåsinge. Svendborg Kommune, juni 2020.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- Miljøkonsekvensrapport for vindmøller ved Ny Søby, Tåsinge, marts 2020.
- Værditabsanmeldelse med bilag (begrundelse for ansøgning).
- Tingbogsudskrift.
- BBR-meddelelse.
- Oversigtskort over området (matrikelkort).
- Støj- og skyggekastberegninger.
- E-mail fra opstiller af 31. januar 2021 vedr. overtagelsestidspunkt for ejendommen.
- E-mail fra anmelder med bilag af 24. februar 2021.
Bilag 1: mailkorrespondance med nabo [REDACTED] vedr. støjmåling og tonestøj.
Bilag 2: Salgsoversigt på ejendom i området Søren Lolks Vej 18.
- E-mail fra opstiller med bilag af 25. februar 2021 vedr. støjmålinger samt anmelders overtagelse af ejendom efter vedtagelse af lokalplan om udskiftning af møller.
- E-mail fra opstiller Peter Rasmussen af 1. marts 2021 vedr. støjmåling fra SWECO, salg af anden ejendom i området samt klage over biogasanlæg.
- E-mail fra opstiller Peter Bay Knudsen af 1. marts 2021 vedr. særlige omstændigheder ved salget af Søren Lolks Vej 18.
- E-mail fra anmelder af 1. marts 2021 vedr. fastholdelse af synspunkter og afvisning af klage over biogasanlæg.
- E-mail fra anmelder af 10. marts 2021 med bilag og fastholdelse af tidligere bemærkninger mht. støj samt bemærkning om manglende lovligt plangrundlag, lokalplan 657 ved overtagelse af Skaregårdsvej 13:
Bilag; Orientering om afgørelser vedr. vindmøllerne fra Byg og BBR ved Svendborg Kommune.
Bilag; Afgørelse fra Nævnenes Hus af 20 december 2017 i sag om VVM-pligt for etablering af to vindmøller ved Ny Søby, Svendborg Kommune.
Bilag; Afgørelse fra Nævnenes Hus af 20 december 2017 i klagesag om ikke miljøvurderingspligt for forslag til kommuneplantillæg nr. 2013.11 og forslag til lokalplan nr. 580 for område til vindmøller ved Ny Søby, Svendborg Kommune.
Bilag; Ibrugtagningstilladelse til vindmølle, Knasterhovvej 21.
Bilag; Ibrugtagningstilladelse til vindmølle, Søren Lolks Vej 2.

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. Boligen er ikke egnet til beboelse og derfor ikke gennemgået indvendig.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at ejendommen blev erhvervet på grund af beliggenheden i et unikt naturområde med henblik på at bygge en moderne og bæredygtig landejendom.

Ejeren var bekendt med, at der var tre mindre vindmøller i området, der skulle nedtages. Ejer vurderede, at det ikke var sandsynligt, at projektet med to nye store vindmøller ville blive gennemført, da der ikke forelå VVM-undersøgelse eller lovlig kommunalplan med miljøvurdering, samt at det ikke var sandsynligt, at Kystdirektoratet ville give dispensation for strandbeskyttelsen, henset til vindmøllernes placering i et Natura 2000-område.

Ejeren bestrider lovligheden af opstillingen af møllerne, idet der fortsat verserer uafsluttede klagesager i Nævnenes hus.

Ejeren gør gældende, at støjgenerne fra vindmøllerne er så markante, at det er besluttet, at den ønskede landejendom ikke skal opføres. Det skyldes navnlig lavfrekvente støjgener og larmende højtonestøj ved høje vindhastigheder. Ligeledes har de visuelle gener ifølge ejer spillet en væsentlig rolle i denne beslutning.

Ejeren oplyser, at ejendommen blev sat til salg i sommeren 2018, og i den forbindelse har tre ejendomsmæglere vurderet, at ejendommen har tabt 15-20% af sin værdi og tabt liebhaverværdi på grund af generne fra vindmøllerne.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende,

- at ejendommen er købt med henblik på, at opføre en moderniseret landejendom,
- at ejendommen pt. står ubeboet og forfaldt,
- at projektet med modernisering og renovering er opgivet på grund af opstilling af vindmøllerne og dertilhørende støjgener,
- at det forventes, at ejendommen ikke kan sælges,
- at ejendomspriserne i området forringes på grund af møllerne,
- at der er støjgener fra vindmøllerne, og
- at afstanden var målt til stuehus og ikke til gårdspladsen, som er et opholdsareal.

Der blev ikke fremført for sagen relevante kommentarer fra opstiller.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Projektet har fået byggetilladelse inden 1. juni 2020, og afgørelsen er derfor 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). Der er med virkning fra 1. juni 2020 blevet lavet ændringer af VE-loven, jf. lov nr. 738 af 30. maj 2020 om ændring af lov om fremme af vedvarende energi m.v., hvor der blandt andet er lavet ændringer af værditabsordningen og oprettet en salgsoptionsordning.

Det fremgår af § 5, stk. 6, i ændringsloven, at den reviderede værditabsordning og salgsoptionsordning ikke finder anvendelse for projekter, hvor den pågældende kommune har udstedt en byggetilladelse efter byggeloven før den 1. juni 2020. For sådanne projekter finder de hidtil gældende regler om værditab og køberet anvendelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020.

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.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at annonceringen af det offentlige møde den 17. september 2020 samt afholdelsen af mødet er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Der har tidligere været afholdt offentligt møde den 24. august 2015, men kommunens afgørelse om, at vindmøllerne ikke var VVM-pligtige, blev den 20. december 2017 af Planklagenævnet hjemvist til fornyet behandling. Projektet blev derfor behandlet på ny, og høringsperioden for den nye VVM-redegørelse betød, at der skulle afholdes et nyt offentligt møde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1.

Taksationsmyndigheden har i sin vurdering lagt vægt på datoen for det seneste afholdte offentlige møde – dvs. den 17. september 2020 i forbindelse med vurderingen af værditabet.

Området

Det berørte område ligger på det vestlige Tåsinge ved Ny Søby vest for landsbyen Gesinge og omfatter et areal på ca. 1 ha. Området ligger i landzone og inden for et strandbeskyttet areal. Området har hidtil være anvendt til landbrugsdrift og vindmøller.

Geologisk er der tale om et morænelandskab. Mod øst findes det sydfynske øhav mod Hjortø og Skarø. De nærmeste større skovarealer er placeret nord for området med Vornæs Skov og sydøst for området ved Skovballe. Nordøst for området finder man vådområderne Vejlen og Noret.

Landskabet er domineret af marker, mindre beplantninger og levende hegn. Landskabet opleves som relativt jævnt og lokal bevoksning har stor betydning for udsigten.

Projektet

Projektet omfatter to allerede opstillede vindmøller med tilhørende teknikbygninger ca. 200 meter fra vestkysten af Tåsinge. Indtil efteråret 2017 stod to mindre vindmøller på samme placeringer. I alt tre ældre vindmøller med en totalhøjde på mellem 41,5-44,5 meter er blevet nedtaget, og der er nu opstillet to vindmøller med en totalhøjde på 76,5 meter. De to nye vindmøller er opstillet i efteråret 2017.

De nye vindmøller er et traditionelt design med tre vinger, nacelle og et konisk rørtårn. Farven er lys grå. Vingerne er overfladebehandlet, så de fremstår med en mat overflade for derved at minimere refleksioner. Den nordlige mølle har påmonteret "bagudvendte takker" (også kalder dino-takker) på de yderste 30% af vingerne med henblik på støjdemping. Møllerne kører med forskellig støjmøde. Den nordlige mølle kører med støjreduceret drift og den sydlige mølle kører med ikke-støjreduceret drift. Støjreduceringen af den nordlige mølle er medregnet i de oplyste støjtal. Møllerne roterer i samme retning.

Beboelsesejendommen

Der er tale om en landligt beliggende ældre firelænget gård, med stuehus som er opført i 1880 i bindingsværk med eternittag. Driftsbygningerne er i gule sten med en bygning på hhv. 410 m² og 292 m², der er opført hhv. 1930 og 1920. Stuehuset er placeret mod syd, og møllerne ligger mod nordvest.

Samtlige bygninger er stærkt forfaldne og ejendommen fremstår ubeboet.

Ejendommen er registreret som landbrugsejendom med 14,8 ha. jordtilliggende, hvor jordarealet går helt ud til det sydfynske øhav. Selve bygningsparcellen ligger midt på grunden/marken og ca. 500 meter fra havet. Markerne er opdyrkede. 87.663 m² af grunden er noteret som strandbeskyttelse.

Ejendommen har været udbudt til salg i ca. 900 dage med et jordtilliggende på kun ca. 4.000m². for kr. 1.995.000,-.

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 forefandtes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllerne.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen af vindmøller ikke har medført et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 2, der er placeret 520 meter fra beboelsesejendommen. Den anden vindmølle er placeret 641 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne er opstillet nordvest for ejendommen.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der frit udsyn mod nordvest til begge møller fra grusvejen og indkørslen nord for beboelsesejendommen og delvist udsyn til møllerne fra gårdspladsen.

Boligen er grundet stærkt forfald ikke egnet til beboelse og derfor ikke besigtiget indvendig.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke har væsentlig betydning for værdien af beboelsesejendommen. Da huset har en sydvendt placering i en firelænget gård hvor stuehuset er orienteret væk fra møllerne, vil det visuelle udsyn til møllerne være særdeles begrænset.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 38,7 dB(A) ved 6 m/s og 40,7 dB(A) ved 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, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 11,7 dB(A) ved 6 m/s og 12,6 dB(A) ved 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Vindmøllestøjen fra de tidligere (ældre) møller på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 36,1 dB(A) ved 6 m/s og 37,2 dB(A) ved 8 m/s.

Den lavfrekvente vindmøllestøj fra de tidligere (ældre) møller på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 5,7 dB(A) ved 6 m/s og 7,3 dB(A) ved 8 m/s.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ingen væsentlig betydning har for værdien af beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har lagt den foretagne støjrapport til grund. Tallene stammer fra miljøkonsekvensrapporten fra marts 2020 udarbejdet af Lemvigegnens Landboforening. Der er på baggrund af de bevismidler, som Taksationsmyndigheden har til rådighed ikke grundlag for at tilsidesætte den udarbejdede støjrapport.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme skyggekast på ejendommen.

Det lægges til grund, at der heller ikke var skyggekast på beboelsesejendommen fra de tidligere (ældre) vindmøller.

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

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).

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

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 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.

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



Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden