

[Redacted]

Dato
29. april 2021

J nr.
2020-13469

BOGM/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Skaregårdsvej 9, 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 9, 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 sammen med [Redacted].

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 (notering af oplevelse af møllestøj).
- Tingbogsudskrift.
- BBR-meddelelse.
- Oversigtskort over området (matrikelkort).
- Støj- og skyggekastberegninger.
- Partsindlæg udleveret af anmelder ved besigtigelsen 23. februar 2021:
 - SWECO, Wind Turbine ver. 6.4.33 figur 31 Analyse af tonalitet i støjen fra vindmøllen i referencepositionen. Vindmølle 1. RPM 24.
 - EMD International støjmåling WindPRO version 2.7.472 af Gaiavindmølle på Tåsinge (gl. møller).
 - EWT Emergya Wind Technologies specification, rev. 1 støjmåling (nye møller).
 - Ejendomsdata Rapport for Skaregårdsvej 9 med oplysning om, at der ikke foreligger lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen.
- Partsindlæg fremsendt af opstiller 25. februar 2021 vedr. støjberegninger.
- E-mail med bilag af 24. marts 2021 fra anmelder med partshøringssvar til opstillers e-mail af 25. februar 2021 vedr. støjberegninger og tonestøj.

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 værditab navnlig gjort gældende, at den forøgede støj reducerer glæden ved at bo på landet nær et Natura 2000-område, og at de opstillede vindmøller påvirker ejendommens værdi. De nye møller larmer ifølge ejer ca. 6 gange mere end de nedtagne møller og afgiver en enerverende tone, som til tider også kan høres indendørs. Ejer finder støjen særligt generende ved vind fra vest over nord til nordøst. Endvidere anfører ejer, at møllerne er synlige fra det meste af grunden og giver visuelle gener.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende,

- at det fremgår af bilag udleveret under besigtigelsen "Ejendoms Data Rapport" af 12. marts 2014, at der ikke forelå nogen lokalplan eller noget lokalplansforslag for ejendommen,
- at attraktionen ved at bo i sådan et område netop er stilheden,
- at støjen fra vindmøllerne opleves som meget generende i modsætning til de gamle møller,
- at anmelder bestrider de opgivne støjtal fra gamle møller. Støjen fra de nye møller opleves væsentligt mere generende end støjen fra de gamle møller
- at støjen er værst ved vind fra vest 5-8 m/s,
- at det ikke kan være korrekt, at der ikke er tonestøj som oplyst i besigtigelsesmaterialet. Anmelder bemærker, at det måske kan komme fra en generator, samt
- at anmelder frygter at huset mister værdi ved en evt. handel.

Opstillerne har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at vindmøllerne optages fra kamera på ejendommen og henholder sig i øvrigt til de foretagne støjmålinger.

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 støjmode. 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 et ældre sammenbygget pudset hus fra 1900 med tilbygning fra 1934. Det har hvidmalede facader og rødt tegltag, der vurderes udskiftet i det seneste årti. Huset rummer iflg. BBR-meddelelse et boligareal på 80 m² i stueplan og 57 m² på 1. sal i bygning 1 og 81 m² i stueplan og 40 m² på 1 sal i bygning 2. Bygningerne fungerer som en samlet bolig. Samlet har ejendommen iflg. BBR-meddelelsen et boligareal på 258 m². Husets opvarmning er varmepumpe samt masseovn midt i huset.

Huset er i stueetagen indrettet med bryggers/forenklet køkken, badeværelse med bruser, stue med masseovn, soveværelse og ca. 15 år gammelt badeværelse med bruser. Der er tillige indrettet et værkstedsrum i forbindelse med bryggers. På 1. sal forefindes stue med altan samt 2 mindre depotrum.

Til ejendommen hører endvidere separate udhuse på hhv. 26 m², 38 m² og 23 m² iflg. BBR-meddelelsen. Disse udhuse indgår ikke i begrebet "beboelsesejendom".

Huset er landligt beliggende på en 20.040 m² stor grund, der ligger direkte til det sydfynske ø hav/Lillebælt. Hele grundarealet er noteret med strandbeskyttelse. Adgang til ejendommen foregår via lang privat fælles markvej.

Såvel hus som have fremtræder i god stand.

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 939 meter fra beboelsesejendommen. Den anden vindmølle er placeret 1068 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne er opstillet nordvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til begge møllerne mod nordvest fra bryggers, værksted og køkken i stueetagen. Fra stuen på 1. sal er der fuldt udsyn mod nordvest til begge møller. Fra stuen i stueetagen er der ikke udsyn til møllerne.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der frit udsyn til møllerne mod nordvest fra grusvej og parkeringsområde nord for ejendommen. Fra haveområdet syd for ejendommen er udsynet til møllerne begrænset.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning i forhold til de nu nedtagne møller kun har en begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse lagt vægt på, at møllerne på den afstand kun marginalt virker mere dominerende i landskabet, end de tidligere vindmøller gjorde

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 32,9 dB(A) ved 6 m/s og 34,9 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 6,8 dB(A) ved 6 m/s og 7,8 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 31,3 dB(A) ved 6 m/s og 32,4 dB(A) ved 8 m/s.

Den lavfrekvente vindmøllestøj fra de tidligere (ældre) møller på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 1,9 dB(A) ved 6 m/s og 3,7 dB(A) ved 8 m/s. 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.

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

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 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