

Dato
29. april 2021

J nr.
2020-13579

BOGM/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Søren Lolks Vej 26, 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 ved annekset på Søren Lolks Vej 26, 5700 Svendborg.

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

Ejeren [redacted] var til stede.

For opstilleren Skifteværk Økologi ApS mødte Peter Bay Knudsen. For opstilleren Skifteværk 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.
- Miljøkonsekvensrapport for vindmøller ved Ny Søby, Tåsinge, marts 2020.
- Værditabsanmeldelse med bilag (fotos, kort, BBR og skrivelse vedr. annekst).
- Tingbogsudskrift.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- BBR-meddelelse.
- Oversigtskort over området (matrikelkort).
- Visualiseringsbilleder.
- Støj- og skyggekastberegninger.
- E-mail af 19. februar 2021 fra anmelder vedr. forkerte afstands- og placeringmålinger samt støjdata.
- E-mail af 25. februar 2021 fra opstiller vedr. støjberegninger nuværende forhold og oplysninger om, at annekset ved stranden ikke er med i opstillers støjberegninger og ikke kan accepteres som beboelse.
- E-mail af 28. februar 2021 fra anmelder med opfølgning på Taksationsmødet den 23. februar 2021 vedr. bl.a. støj, afstande og dato for brand.
- E-mail af 21. marts 2021 anmelders parthørings svar til opstillers skrivelse af 25. februar 2021 vedr. manipulation af støjberegninger, husstandsmølle og anneks som beboelsesejendom.

Der blev foretaget en besigtigelse af den del af ejendommen, som anmelder under besigtigelsen angav at være årsag til anmeldelsen. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at vindmøllerne er meget dominerende og synlige i landskabet og er forsynet med større rotordiameter end normalt for denne mølletype. Vindmøllerne medfører ifølge ejeren store støjgener.

Ejeren har desuden gjort gældende, at ejendommen ikke er omfattet af støjmålingerne, som ligger til grund for støjrapport udarbejdet af SWECO af 14. juni 2018, at støjmålingerne er behæftet med fejl og mangler og derfor ikke bør danne grundlag for udmåling af værditab, samt at vindmøllerne medfører gener for naboer og værditab for ejendommene i området.

Ejeren har under besigtigelsen endvidere gjort gældende,

- at det kun er et anneks på adressen, han har anmeldt for. Hovedejendommen på adressen ønsker han ikke vurderet,
- at annekset nedbrændte i 2018 og nu er under genopførelse,
- at støj- og afstandsmålinger vedr. annekset ikke er korrekte. Afstandsmåling burde være ca. 670 m. og ikke hhv. 1349/1498 m. som angivet i besigtigelsesmaterialet, og
- at der eksisterer skiftende støjmålinger.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at støj- og afstandsmålinger er beregnet fra adressen Søren Lolks Vej 26.

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

Taksationsmyndigheden lægger til grund, at annekset nedbrændte i 2018, Dette nedbrændte således forinden det seneste offentlige møde i 2020. Aktuelt fremtræder annekset som resterne af en brandtomt, hvor fundamentet til nyt byggeri er støbt, men ikke andet er genrejst. Annekset ligger direkte ved kysten for enden af egen privatvej.

Der er iflg. BBR-meddelelsen meddelt byggetilladelse 21. oktober 2020 til opførelse af ny bygning på grunden. Da annekset ikke er særskilt matrikuleret, har denne ikke særskilt grundareal og ejendomsvurdering.

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.

Annekset havde på tidspunktet for det offentlige møde reelt karakter af en bygget.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil medføre et værditab på annekset.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der er placeret ca. 660 meter fra annekset. Den anden vindmølle er placeret ca. 800 m meter fra annekset. Møllerne er opstillet sydvest for grunden.

Fra grunden er der frit udsyn til begge møller mod syd.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke har betydning for værdien af annekset. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse lagt vægt på afstand til møllerne samt den begrænsede visuelle ændring i forhold til de ældre møller. Endvidere har Taksationsmyndigheden lagt vægt på, at vindmøllerne ikke er placeret, så de forstyrrer den mulige havudsigt fra annekset.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen bør maksimalt udgøre 39,8 dB(A) ved 6 m/s og 41,4 dB(A) ved 8 m/s med udgangspunkt i naboejendommen Søren Lolks Vej 8. 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 bør maksimalt udgøre 10,7 dB(A) ved 6 m/s og 11,8 dB(A) ved 8 m/s med udgangspunkt i naboejendommen Søren Lolks Vej 8 der skønnes at have sammenlignelig afstand til møllerne. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Vindmøllestøjen fra de tidligere (ældre) møller er beregnet til at udgøre ca. 39,0 dB(A) ved 6 m/s og ca. 40,3 dB(A) ved 8 m/s med udgangspunkt i naboejendommen Søren Lolks Vej 8 der skønnes at have sammenlignelig afstand til møllerne.

Den lavfrekvente vindmøllestøj fra de tidligere (ældre) møller er beregnet til at udgøre 8,1 dB(A) ved 6 m/s og 9,7 dB(A) ved 8 m/s med udgangspunkt i naboejendommen Søren Lolks Vej 8 der skønnes at have sammenlignelig afstand til møllerne.

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

Der lægges til grund, at der ikke forekommer skyggekast på annekset fra vindmøllerne.

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

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen ikke har betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af annekset 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 anneksets beliggenhed og karakter, som det må antages at have været tilfældet på tidspunktet for det offentlige møde. Det lægges til grund, at ejendommen kan udstykkes som et separat sommerhus med ca. 700 m² grundstykke med vejen ned til huset.

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