

Dato
29. april 2021

J nr.
2019-56925/2017-11466

BOGM/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Søren Lolks Vej 5, 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 der vil være et værditab på 100.000 kr., som I kan kræve erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 4.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 23. februar 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Søren Lolks Vej 5, 5700 Svendborg.

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

Ejerne var til stede sammen med advokat [REDACTED].

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.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- VVM-tilladelse for to vindmøller på Tåsinge. Svendborg Kommune, juni 2020.
- Miljøkonsekvensrapport for vindmøller ved Ny Søby, Tåsinge, marts 2020
- Værditabsanmeldelse med bilag (fotos).
- Tingbogsudskrift.
- BBR-meddelelse.
- Oversigtskort over området (matrikelkort).
- Støj- og skyggekastberegninger.
- Ansøgning om dispensation for anmeldelse efter fristen af 24. maj 2017 med bilag og begrundelse i bl.a. utilstrækkeligt orienteringsmateriale.
- E-mail af 27. december 2017 fra Advokat [REDACTED] vedr. grundlag for lokalplan.
- E-mail af 28. februar 2018 fra Vindmøllerådgiver [REDACTED] med opstillers partshørings svar vedr. utilstrækkeligt orienteringsmateriale.
- E-mail af 2. juli 2018 fra advokat [REDACTED] med bilag og resumé af sagen:
Bilag 1: Uddrag af orienteringsmateriale.
Bilag 2: Kopi af Planklagenævnets og Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 20. december 2017 vedr. ophævelse af Svendborg Kommunes afgørelser.
Bilag 3: Fotos af vindmøllerne.
Bilag 4: Prøvningsrapport, måling af lydmission.
Bilag 5: Mailkorrespondance med opstiller vedr. værditab.
- Taksationsmyndighedens afgørelse om dispensation til at anmelde efter fristen af 2. oktober 2018.
- E-mail af 1. juli 2019 fra opstiller til Taksationsmyndigheden med anke vedr. afgørelsen om dispensation.
- E-mail af 10. juli 2019 fra Taksationsmyndigheden til opstiller med afvisning af anke henset til overskredet frist.
- E-mail af 12. februar 2021 fra opstiller vedr. erhverv på ejendommen.
- E-mail af 17. februar 2021 fra anmelder vedr. skyggekast og støjpåvirkning med fotos og støjmålinger vedlagt.
- E-mail af 18. februar 2021 fra opstiller vedr. reduceret støjpåvirkning og di-notakker på vindmølle 1.
- E-mail af 25. februar 2021 fra opstiller vedr. støjberegninger fra gamle møller og nuværende forhold.
- E-mail af 26. februar 2021 fra anmelder med filmklip vedr. støjpåvirkning af ejendommen.

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.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at møllerne sydvest for ejendommen er voldsomt dominerende både indendørs og udenfor. Ejendommen udsættes ifølge ejerne for den maksimalt tilladte støj og ejendommen, med enestående beliggenhed midt i naturen, ligger nu for tæt på nogle meget store vindmøller.

I 2009 blev en ny 2-plans villa opført på ejendommen, men ejer var ikke gået videre med projektet, hvis opstiller på det tidspunkt havde omtalt planerne om en vindmøllepark nær ejendommen.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende,

- at støjen fra møllerne typisk er højere end støjen fra møllerne på besigtigelsesdagen den 23. februar 2021,
- at med reference til støjrapporter med og uden "Dinotakker" fra hhv. 2018 og 2020 bør støjen måles efter rapporten uden "Dinotakker" fra 2018, da "Dinotakkerne" ikke er et krav for opstiller,
- at støjmålingerne varierer, og det er derfor vanskeligt at finde rundt i tallene,
- at tallene for kildestøj ikke stemmer overens med de reelle tal for de tidligere møller. Usikkerhed om tallene bør være opstillers risiko,
- at et ønske om måling af kildestøj blev afvist ved kommunen,
- at de var bekendte med opstilling af vindmøller i området ved overtagelse af ejendommen, men placeringen var da en anden, og
- at anmelder er ikke laugsmedlem.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende,

- at der tillige er planlagt installering af "Dinotakker" på den anden mølle, og dette vil reducere støjen, og
- at anmelder var bekendte med opstillingen af vindmøller ved overtagelse af ejendommen.

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

Ejendommen, der er et nedlagt landbrug, er landligt beliggende på 16.550 m² grund med udsigt over det sydfynske øhav. Ejendommens hovedbygning er et svensk træhus i to næsten fulde etager, som er opført i 2009 med et bebygget areal på 127 m² og 120 m² tagetage. Udvendigt er huset beklædt med bræddebeklædning, og taget er belagt med betontag.

Indretningen i stueetagen består af hall med trappe til 1. sal, bryggers med skabe og jordvarme (Nibe), stue med klinkegulv, to værelser, badeværelse med bruser og køkken/alrum med klinkegulv.

På ejendommens 1. sal findes stue med parketgulv, stort badeværelse med spa, bruser og gulvvarme, soveværelse med parketgulv og udgang til altan samt to værelser med parketgulv med skab.

Til ejendommen hører endvidere en separat tidligere staldbygning, som nu er registreret som erhvervsejendom i BBR der har et bebygget areal på 172 m² udstyret med værelser og indrettet som anneks/lejlighed, hvor ejeren kan bo om sommeren, når den egentlige bolig udlejes til turister. Annekset, er opført i 1950 og fremstår med pudsede facader med ældre eternittag. Annekset indgår ikke i beboelsesejendommen.

På grunden findes endvidere en separat gulstensbygning på 134 m² med ældre eternittag, som er opført i 1952 som stald/ladebygning og stadig fungerer som udhusbygning.

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 har medført et værditab på beboelsesejendommen på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der er placeret 388 meter fra beboelsesejendommen. Den anden vindmølle er placeret 527 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne er opstillet sydvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til møllerne fra opholdsrum som stue og køkken/alrum samt husets beboelsesrum, dog ikke soveværelset med udgang til altan mod nord. Der er udsigt til møllerne gennem vinduerne i såvel stueplan og 1. sal herunder også vestvendt altan og terrasse. Fra panoramavinduerne i stuen på 1. sal er udsynet til møllerne dominant.

Fra beboelsesanneks nordøst for hovedhuset er der ikke primært udsigt til møllerne, der ligger bag beboelsen.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der frit udsyn til møllerne fra gårdspladsen foran huset mod sydvest til begge møller. Fra haven og terrassen vest for ejendommen er der frit udsyn mod sydvest til begge møller. Fra plæneområdet ved anneks og hundegård er der frit udsyn til den ene mølle og til vingerne på den anden.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den øgede visuelle påvirkning er tilstede og har en mindre betydning for værdien af beboelsesejendommen henset til, at der tidligere var tre mindre møller på samme placering.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 40,6 dB(A) ved 6 m/s og 42,5 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 12,3 dB(A) ved 6 m/s og 13,1 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 39,3 dB(A) ved 6 m/s og 40,4 dB(A) ved 8 m/s.

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

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 4 timer og 2 minutter udendørs. Materialet indeholder ikke oplysninger omkring tidsrummet for skyggekast. Taksationsmyndigheden har på den baggrund lagt det maksimale årlige skyggekast til grund.

Det lægges til grund, at det beregnede skyggekast fra de tidligere (ældre) vindmøller på beboelsesejendommen udgjorde 1 minut.

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

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført. Det vurderes, at forskellen fra de tre ældre møller til de to nye møller er tilstede men dog ikke er betydelig, og at værditabet hovedsagligt må tilskrives skyggekast og visuel påvirkning grundet de nye møllers størrelse.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 4.000.000 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. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af det første mølletårn i projektet, hvilket ved dette projekt er sket. VE-loven regulerer ikke, hvornår udbetaling senest skal ske i den situation, hvor anlægget allerede er sat op, når Taksationsmyndigheden træffer afgørelse. Dermed skal udbetaling ske snarest muligt efter almindelige principper om udbetaling.

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 anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden. Det bør ske snarest efter konstateringen af de forhold, der 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 lægge sag an udsættes.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt at anlægge sag ved domstolene mod opstilleren fx om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder af krav om erstatning for værditab. 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, 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 mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi 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.

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