



Dato
29. april 2021

J nr.
2020-13790

BOGM/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Søren Lolks Vej 8, 10a og 10b, 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 Søren Lolks Vej 8, 10a og 10b, 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 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.

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 (fotos, notat vedr. tonestøj, BBR og skrivelse vedr. støj).
- Tingbogsudskrift.
- BBR-meddelelse.
- Oversigtskort over området (matrikelkort).
- Støj- og skyggekastberegninger.
- E-mail af 11. november 2020 fra anmelder med beskrivelse af ejendommens lejemål.
- E-mail af 12. februar 2021 fra opstiller med bilag vedr. husstandsvindmølle på ejendommen og støj.
- E-mail af 19. februar 2021 fra anmelder vedr. væsentlige mangler i opstillers fremsendte materiale hvad angår støjdata og afstande.
- Bilag med mailkorrespondance vedr. støjmålinger mellem opstiller og EMD International A/S udleveret af anmelder under besigtigelsen.
- Bilag vedr. støjmålinger på husstandsmøller udleveret af opstiller under besigtigelsen.
- E-mail af 25. februar 2021 fra opstiller vedr. støjberegninger nuværende forhold og støjberegninger på husstandsmølle.
- E-mail af 28. februar 2021 fra anmelder med opfølgning på Taksationsmødet den 23. februar 2021 vedr. bl.a. støj, afstande og husstandsmølle.
- E-mail af 21. marts 2021 fra anmelder med partshørings svar til opstillers e-mail vedr. støjberegninger.

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 vindmøllerne er meget dominerende og synlige i landskabet og at de er forsynet med større rotordiameter end normalt for denne mølletype. Støjgenerne fra møllerne er store og har medført gener for nærmeste naboer og værditab på ejendommene i området.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at

- diverse tilgængelige støjrapporter varierer i tallene,
- der er uoverensstemmelse med VVM rapporten og opstillers målinger,
- afstandsmåling og støjtal menes ikke at være korrekte. Er der målt fra haven på bygningernes modsatte side af møllerne,
- de nye møller forringer udsigten fra ejendommen væsentligt i forhold til de gamle møller.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at

- støjmålinger er udarbejdet ud fra efterfølgende korrigeret med "Dinotaker" på den ene mølle,
- støjmålinger er udregnet fra nordsiden af ejendommen, og
- der ønskes støjmålinger og skyggekastberegninger af husstandsmølle på ejendommen, da denne ikke menes at overholde støjkravene.

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

Søren Lolks Vej 8 er en rødmalet bolig som iflg. BBR-meddelelsen er opført i 1890 med et bebygget areal på 81 m². Tagetagen er ikke udnyttet. Huset er i de senere år renoveret med betontag. Indvendigt fremstår huset med ældre badeværelse og ældre køkken samt stue og 2 soverum.

Søren Lolks Vej 10a og 10b er et ældre pudset stuehus med nyere betontag, som ligeledes er opført i 1890. Stuehuset er i dag opdelt i 2 lejligheder, hvor 10a indeholder lejlighed på 80 m² med lille bad og mindre køkken, stue, værelse og soveværelse.

Lejligheden 10b indeholder en lejlighed på 125 m². Indretning er i stueetagen køkken, stue med brændeovn, badeværelse med bruser, soveværelse, værelse og stue. 1. sal er indrettet med soveværelse, og der er uudnyttet loftsrum over det meste af huset.

Opvarmning sker via et fælles centralt varmesystem (pillefyr).

På grunden findes tillige en separat tidligere staldbygning, der nu er indrettet som udhusbygning, dobbelt garage/udhus. Bygningen har oprindeligt været 599 m² men skønnes til ca. 200m². Resten er fjernet.
Husene er beliggende er på 6.067 m² grundareal, landligt beliggende med marker omkring.

Alle 3 lejligheder er udlejet. Lejens størrelse er uoplyst for Taksationsmyndigheden, men den lægges til grund at være på vanlig markedsniveau for området, der svarer til det lejedes værdi.

Ved besigtigelsen var BBR-meddelelse ikke helt opdateret.

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

Taksationsmyndighedens vurdering

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt til grund, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der er placeret 670 meter fra beboelsesejendommen. Den anden vindmølle er placeret 809 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne er opstillet sydvest for ejendommen. Taksationsmyndigheden er opmærksom på, at der er divergerende afstandsmål, og her er usikkerheden kommet anmelder til gode.

Fra boligen Søren Lolks Vej 8 er der udsyn mod sydvest til begge møller. Fra Søren Lolks Vej 10a og 10b er der fra begge lejligheder udsigt til møllerne. Begge lejligheder har stue og terrasse mod haven, der vender væk fra møllerne.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der fra Søren Lolks Vej 8 udsyn til møllerne fra gårdspladsen og lille haveområde med bæk syd for huset til begge møller mod sydvest.

Fra Søren Lolks Vej 10a og 10b er der udsigt til begge møller mod sydvest fra gårdspladsen. Fra haven på nordsiden af ejendommen er udsynet til møllerne meget begrænset.

Der er tillige udsyn til mindre vindmølle mod sydøst samt til egen husstandsmølle på ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den forøgede visuelle påvirkning ikke har en væsentlig betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 39,8 dB(A) ved 6 m/s og 41,4 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 10,7 dB(A) ved 6 m/s og 11,8 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 39,0, 39,7 og 39,9 dB(A) for hhv. Søren Lolks Vej 8, Søren Lolks Vej 10a og Søren Lolks vej 10b ved 6 m/s og 40,3, 40,9 og 41,1 dB(A) for hhv. Søren Lolks Vej 8, Søren Lolks Vej 10a og Søren Lolks vej 10b ved 8 m/s.

Den lavfrekvente vindmøllestøj fra de tidligere (ældre) møller på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 8,1, 8,8 og 9,2 dB(A) for hhv. Søren Lolks Vej 8, Søren Lolks Vej 10a og Søren Lolks vej 10b ved 6 m/s og 9,7, 10,3 og 10,7 dB(A) for hhv. Søren Lolks Vej 8, Søren Lolks Vej 10a og Søren Lolks vej 10b ved 8 m/s.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke har væsentlig betydning for værdien af beboelsesejendommen. I den forbindelse bemærker Taksationsmyndigheden, at støjbilledet typisk vil blive domineret af den på ejendommen placerede husstandsmølle.

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

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).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort et evt. værditab er.

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