



Dato
6. oktober 2023
J nr.
2021-18814

LCH/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Søværnet 12, 6830 Nørre Nebel, som følge af opstilling af vindmøller ved Sdr. Bork

Taksationsmyndigheden har den 6. oktober 2023 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021 (VE-loven).

Afgørelsen er truffet af formanden Lisa Hjerrild og den sagkyndige Niels Vinther.

Afgørelse om værditab


Taksationsmyndigheden har vurderet, at de opstillede 5 vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 50.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 3.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

I har derfor ret til at få værditabet betalt af Sdr. Bork Vind K/S senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 8. marts 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Søværnet 12, 6830 Nørre Nebel.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen.

Ejeren  var til stede, og mødte på vegne af ejendommens to ejere.

Ingen mødte for opstilleren Sdr. Bork Vind K/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 444 for Ringkøbing-Skjern Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 15 til Kommuneplan 2021-2033
- Miljøkonsekvensrapport med titel "Testvindmøller Ved Sønder Bork - Miljøkonsekvensrapport for det konkrete projekt. Belysning af de miljømæssige konsekvenser ved opstilling af testvindmøller ved Sdr. Bork, Ringkøbing-Skjern Kommune."
- Miljørapport Titel: "Miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg nr. 15 og forslag til lokalplan nr. 444 for testvind-møller ved Sønder Bork. Ringkøbing-Skjern Kommune"
- Projekttiladelse af 9. februar 2022

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- Byggetilladelse af testmølle 1, 23. marts 2022, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Byggetilladelse af testmølle 2, 23. marts 2022, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Byggetilladelse af testmølle 3, 24. marts 2022, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Byggetilladelse af testmølle 4, 24. marts 2022, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Byggetilladelse af testmølle 5, 24. marts 2022, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og skyggekastberegninger
- Modtaget byggetilladelse fra ejer den 21. januar 2022
- Modtaget opdateret BBR-meddelelse af den 6. marts 2022
- Partsindlæg fra ejeren modtaget den 26. maj 2023

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. I tilknytning hertil fik ejeren mulighed for at fremføre sine synspunkter.

Ejerne har ved partsindlæg af 26. maj 2023 gjort gældende, at der fra deres "kælkebakke", der er placeret nede ved jorddiget ud mod tarmvej, er udsyn til alle 5 møller, hvoraf nogle med udsyn til nacellen og hele tårnet. Ejerne har medsendt et foto af udsigten.

Lovgrundlaget

Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021.

Værditab

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 5, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller, forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde, jf. § 6, stk. 2.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 3, at en beboelsesejendom i forbindelse med vurdering af værditab 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.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse i medfør af § 7, stk. 1, om hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6, skal betale for værditab til ejeren.

Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og tager herved bl.a. 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 vindmøllerne.

Projektet

Projektet omfatter nedtagning af 19 ældre produktionsvindmøller stående på tre rækker med en totalhøjde på 69 meter og opsætning af 5 nye vindmøller på én række med en totalhøjde på 180 meter. Vindmøllerne er forsøgsvindmøller af typen Vestas V162, hvilket betyder at møllernes tekniske (indre) specifikationer vil kunne ændres i forbindelse med test og Vestas' udvikling af mølletypen. I grundopsætningen har hver mølle en installeret effekt på 6,2 MW, og den samlede kapacitet ved fuldlastproduktion svarer til 32 MW for hele vindmølleparken.

Vindmøllerne er opstillet på en ret linje, med en indbyrdes afstand på ca. 435 meter mellem de østligste og ca. 450 meter mellem de vestligste. Møllerne har en totalhøjde på op til 180 meter, rotordiameteren er på maksimum 162 meter og navhøjden er mellem 99 meter og 112 meter.

De 5 vindmøller har ens rotordiameter og navhøjde, og har et ensartet udtryk. For tilkobling af vindmøllerne til det overordnede højspændingsnet er der etableret en transformatorstation på maksimum 1200 m² med mulighed for 6 master eller afspændingsgalger i en højde på 7,6 meter.

På toppen af møllehuset er der opsat lysafmærkning. Lysmarkeringen er melleminstivt hvidt blinkende lys med en intensitet på 20.000 candela i dagtimerne. I nat-timerne vil belysningen være rødt blinkende med en intensitet på 2.000 candela. Møllernes afmærkning med lys er sket efter retningslinjer fra Trafikstyrelsen.

Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der ikke opstilles de målemaster, som er angivet i lokalplan 444 for Ringkøbing-Skjern Kommune, vedtaget 8. februar 2022 og i projekttilladelse af 9. februar 2022.

Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen

Taksationsmyndighedens har til brug for vurderingen af værditabet vurderet beboelsesejendommen, som den er defineret i VE-loven, hvilket omfatter bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. I vurderingen indgår således ikke værdien af f.eks. marker, udhuse, staldbygninger m.v.

Ved denne vurdering har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen.

Beboelsesejendommen er et enfamilieshus opført i teglsten med betontagsten på taget. Huset, som er opført i 2020 har et bebygget areal på ca. 310 m² og et boligareal på 180 m². Huset indeholder: Entre med klinkegulv, vaskemaskine og tørretumbler, køkkenalrum i åben forbindelse med stue og dertil udgang til terrassen og haven, viktualierum og soveværelse med walk in closet og laminatgulv, badeværelse med klinker og bruseniche. I husets anden ende er der en fordelingsgang med indgang til to værelser med tæppe, et kontor/værelse med skabe og tæppe samt badeværelse med fliser og bruseniche. Fra fordelingsgangen er der udgang til en stor garage. Endvidere er der et værelse/systue samt mindre værksted. Ejendommen er beliggende på plan grund i ny udstykket område.

Opvarmning sker med jordvarme og solceller, vand fra privat vandforsyningsanlæg og afløb er registreret som separat kloakeret.

Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet

Indledningsvis bemærkes det, at værditabet er vurderet på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor Taksationsmyndigheden besigtigede beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen af de 5 nye vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet er vindmølle nr. 5, der er placeret 2 km fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret op til 3,4 km fra beboelsesejendommen. Vindmøllerne er placeret i nord og nordvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til vindmøllerne fra det nordvestvendte køkken, hvor hele tårnet på mølle nr. 5 og 4 ses.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til vindmøllerne fra indkørslen og gårdspladsen, hvor der er udsyn til alle naceller på møllerne samt halve tårne på mølle nr. 5, nr. 4 og nr. 3 hen over læhegnsbeplantning. Fra den nordvestvendte have ses nacellen på mølle nr. 5, nr. 4 og nr. 3. og fra den vestvendte terrasse ses nacellerne på mølle nr. 5 og nr. 4 og vingespids på mølle nr. 3 og nr. 2 gennem tæt beplantning. Endvidere er der udsyn fra den sydvestvendte have til alle møllerne med nacellen på mølle nr. 5 og nr. 3 og gennem beplantning ses mølle nr. 1, nr. 2 og nr. 4. Fra den sydvestvendte terrasse ses nacellen på mølle nr. 1 og nr. 2 ved yderste placering på terrassen.

Der var før opstilling af vindmøllerne udsyn til andre vindmøller mod nordøst.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at der vil være udsyn til møllerne fra boligens køkken, og fra de udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra haven og terrassen samt ved tilkørslen til ejendommen. Der er dog også lagt vægt på, at vindmøllerne ikke kan ses fra størstedelen af boligen, da der fra de fleste af boligens vinduer ikke er udsyn til de 5 nye vindmøller. Der er samtidig også lagt vægt på, at der før opstillingen af de nye vindmøller var udsyn til andre vindmøller i området.

Det bemærkes hertil, at Taksationsmyndigheden ikke har taget udsyn med fra jordvolden i den bagerste del af haven (anmelders billede fremsendt 26. maj 2023), da denne del af haven efter Taksationsmyndighedens vurdering ikke kan anses som en naturlig del af de nære udendørs opholdsarealer i tilknytning til beboelsesejendommen.

Fra de tidligere, nu nedtagne, vindmøller er vindmøllestøjen på beboelsesejendommen beregnet til at udgøre 30,4 dB(A) ved 6 m/s og 31,2 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller er op til 29,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 31,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser på henholdsvis 42 dB(A) ved vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

Fra de tidligere, nu nedtagne, vindmøller er den lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen beregnet til at være 7,7 dB(A) ved 6 m/s og 9,4 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøllerne efter opstilling af de nye vindmøller er på op til 5,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 7,7 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen, da beregningerne viser at både den almindelige støj og den lavfrekvente støj vil falde efter opstillingen af de 5 nye møller.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme skyggekast på ejendommen.

Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der indføres teknisk skyggestop, der begrænser det samlede skyggekast til 10 timer årligt.

Det lægges til grund, at der ikke forekom skyggekast på beboelsesejendommen fra de tidligere, nu nedtagne, vindmøller.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen, da beregningerne viser, at der ikke vil forekomme skyggekast på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab på beboelsesejendommen. Der er herved lagt vægt på den visuelle gene, som beskrevet ovenfor.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er 3.500.000 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 besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at indkaldelsen til - og afholdelsen af - det offentlige møde er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 5, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet. Det fremgår af § 6, stk. 6, at erstatningen forfalder til betaling 8 uger efter taksationsmyndighedens afgørelse jf. § 7, stk. 1.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab

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 i forbindelse med sagsbehandlingen, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Det er dog muligt at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsejendommen. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder om ovenstående vurderinger. 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.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges retssag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid 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 retssag udsættes.

Reglerne om klageadgang og domstolsprøvelse fremgår af VE-lovens § 12.

Kopi af denne afgørelse er sendt til opstilleren af vindmøllerne. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Vejledning om gebyrtilbagebetaling

Idet der er tilkendt et værditab og der er indbetalt et gebyr i forbindelse med anmeldelsen, vil det indbetalte gebyr automatisk blive tilbagebetalt til Nem Konto tilhørende [REDACTED], som er anført som kontaktperson i forbindelse med behandling af værditabssagen.

Med venlig hilsen



Lisa Hjerrild
Formand for Taksationsmyndigheden