

Dato
6. oktober 2023
J nr.
2021-19027

LCH/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Tarmvej 280, 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 60.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 775.000 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 Tarmvej 280, 6830 Nørre Nebel.

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

Ejerne var til stede.

Ingen mødte op 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 titlen "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 med titlen: "Miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg nr. 15 og forslag til lokalplan nr. 444 for testvindmøller ved Sønder Bork. Ringkøbing-Skjern Kommune"

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- Projekttiladelse af 9. februar 2022
- 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 værditabsberetning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og skyggekastberegninger

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

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at de er en [redacted] og [redacted], og at ejendommen derfor har en stor betydning for dem og deres arbejde. De anfører, at de er tilhængere af grøn energi, men de er bekymrede for, at ejendommen bliver svær at sælge til den rigtige pris, når der står store møller i "baghaven".

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at deres hjem også er deres arbejdsplads, og derfor er ejendommen og de udendørs opholdsarealer meget vigtige for dem. De kan høre en konstant "svævelyd", som en form for jævn støj. De oplever, at de nye møller larmer dobbelt så meget som de tidligere møller, og at de er generet af det røde lys på møllerne, som lyser meget kraftigt, når det er mørkt.

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 melleintensivt 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 stuehus til en landbrugsejendom opført i røde teglsten, hvoraf en del af huset er pudset og rødmalet. Huset har eternit på tag. Huset, som er opført i 1855 har et bebygget areal på 181 m² og et boligareal på 181 m². Huset indeholder: Entre/bryggers med vaskemaskine og tørretumbler samt skabe, fyrrum/teknikrum, stue med klinkegulv samt stor opholdsstue med klinker, forgang med tæppe, badeværelse med klinkegulv og bruseniche, stort køkkenalrum med klinkegulv og her fra udgang til terrasse mod syd. I huset plan er der desuden fire værelser

samt et soveværelse. Huset er udstyret med gulvvarme overalt. Ejendommen er beliggende på plan grund med nordøstvendt terrasseområde ved ankomsten til huset samt have og terrasse mod syd.

Opvarmning sker med centralvarme, vand fra privat vandforsyningsanlæg og afløb 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 besøgte beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen af de 5 nye vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 60.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet er vindmølle nr. 5, der er placeret 0,9 km fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret op til 2,2 km fra beboelsesejendommen. Vindmøllerne er placeret i retning nordvest og nordnordvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til vindmøllerne fra de to nordvendte værelser med hver et vindue, hvor der ses enkelte møller gennem løvfældende beplantning ved tæt placering på vinduet. Fra samværsrummet ses mølle nr. 1 gennem beplantning og fra køkkenet ses mølle nr. 5 mod nordnordvest. Fra spisepladsen ses hele mølle nr. 5 samt delvist mølle nr. 4 (tårn delvist og nacellen) alt efter placeringen.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til vindmøllerne fra den nordvendte terrasse, og fra gårdspladsen med bænkeborde ses alle møllerne alt efter placering. Fra den nordøstvendte have og ved tilkørslen til boligen ses alle møller tydeligt.

Der var før opstilling af vindmøllerne udsyn til højspændingsledninger mod nord, samt andre møller mod nord, nordøst og syd. Der var også udsyn til de tidligere, nu nedtagne møller.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Der er særligt lagt vægt på, at beboelsesejendommen er placeret tæt på møllerne og særligt fra de nære udendørs opholdsarealer mod nord er møllerne visuelt markante, hvor alle møllerne kan ses i landskabet mod nordvest og ved ankomst til ejendommen. Der er også lagt vægt udsynet inde fra boligen særligt fra køkkenets spiseplads. Endvidere har Taksationsmyndigheden lagt vægt på, at det røde lys fra møllerne kan være generende i køkkenet og på terrassen. Det er dog også tillagt vægt, at der før opstillingen af de 5 nye møller også var udsyn til de nu nedtagne (dog noget lavere) møller, samt til elmast og højspændingsmaster i landskabet.

Fra de tidligere, nu nedtagne, vindmøller er vindmøllestøjen på beboelsesejendommen beregnet til at udgøre 35,2 dB(A) ved 6 m/s og 36 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 34,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 35,8 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 11,1 dB(A) ved 6 m/s og 12,6 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 8,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 10,7 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. Taksationsmyndigheden har herved lagt vægt på, at den almindelig støj og den lavfrekvente støj er beregnet til at blive lavere efter opstillingen af de nye møller. Det er hertil også tillagt vægt, at almindelig støj fra vindmøller også fra de tidligere, nu nedtagne, møller var i den høje ende, og dette kunne i mindre grad ændres fremover efter opstillingen af de nye møller. Taksationsmyndigheden noterede sig også under besigtigelsen, at der var var trafikstøj fra landevejen, når det blæser fra øst.

I forhold til det af ejerne anført om en ændret støjpåvirkning og støjforøgelse, bemærker Taksationsmyndigheden, at kommunalbestyrelsen er tilsynsmyndighed for at støjgrænserne ikke overtrædes, jf. bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

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.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er 775.000 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 beboelsesejendommen. 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