



Dato
6. oktober 2023
J nr.
2021-19061

LCH/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Tarmvej 290, 6830 Nørre Nebel, som følge af opstilling af vindmøller ved Sdr. Bork

Taksationsmyndigheden har den 6. oktober 2023 truffet afgørelse om værditab og salgsoption 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 100.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 1.700.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

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

Afgørelse om salgsoption

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 2.520.000 kr., som Sdr. Bork Vind K/S er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Tarmvej 290, 6830 Nørre Nebel for jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Du skal senest den 6. april 2024 meddele Sdr. Bork Vind K/S, om der ønskes at gøres brug af salgsoptionen, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 5. I den forbindelse aftales vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption internt med Sdr. Bork Vind K/S. Det påhviler ejeren at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig lovgivning. Allerede udbetalt værditabsbetaling for beboelsesejendommen bliver fraregnet ved indfrielse af salgsoptionen, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 5-6.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 8. marts 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Tarmvej 290, 6830 Nørre Nebel.

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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

Ejeren var til stede sammen med [REDACTED].

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 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"
- 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 værditabserstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og skyggekastberegninger
- BBR-meddelelse af den 12. juli 2023

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. Der blev også foretaget en besigtigelse af alle bygninger beliggende på ejendommens matrikel nr. 45b og 52b for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil fik ejeren mulighed for at fremføre sine synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at ved opstilling af de 5 nye møller, som er meget højere og mere synlige end de nedtagne møller, er der en bekymring for at ejendommen vil tabe værdi, og at der derved er et stort tab ved et evt. salg.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at han har anmeldt for begge de matrikler, som beboelsesejendommen er beliggende på, dvs. matrikel 45b og 52b. Skellet mellem de to matrikler går gennem beboelsesejendommen.

Ejeren og ægtefælle oplyser under besigtigelsen, at støjen fra møllerne er værst, når det blæser 6 m/s og, at lyset fra møllerne er generende, herunder især det røde lys, da det ses meget langt væk og er meget kraftigt – det er støjen og de visuelle ændringer, der er problematiske og udgør en gene for dem.

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.

Salgsoption

Efter VE-lovens § 6 a, stk. 1 og 2, skal den, der forårsager et værditab på en beboelsesejendom tilbyde ejeren at købe ejendommen ved salgsoption, hvis beboelsesejendommen er helt eller delvist beliggende i en afstand af op til seks gange vindmøllehøjden fra en vindmølle, og Taksationsmyndigheden har tilkendt værditabsbetaling på over 1 procent af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan salgsoptionen beløbsmæssigt nedsættes eller bortfalde.

I forbindelse med salgsoption er det ejendommen – ikke blot beboelsesejendommen – som opstilleren af VE-anlægget skal tilbyde at købe, jf. § 6 a, stk. 1. Opstilleren skal med andre ord tilbyde at købe den parcel (matrikel), som beboelsen er opført på. Er der noteret flere matrikler på ejendommen, er det således kun en delmængde af den samlede ejendom, der indgår i værdiansættelsen af salgsoptionen, inklusive opførte bygninger og anlæg, der er afgrænset ved skellet for den matrikel, hvor beboelsen ligger. De øvrige dele af ejendommen indgår ikke i salgsoptionen.

Ejeren skal senest et år efter anlæggets første producerede kilowatt-time meddele opstilleren, at ejeren ønsker at gøre brug af salgsoptionen. Tidsfristen er dog for landbrugsejendomme altid mindst 6 måneder og for øvrige ejendomme altid mindst 3 måneder fra det tidspunkt, hvor taksationsmyndighedens afgørelse efter § 7 foreligger.

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, og tilbyde at købe ejendommen ved salgsoption, jf. § 6 a.

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.

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 som bjælkehus med betontagsten på taget. Huset, som er opført i 2005 har et registreret bebygget areal på 160 m² og boligareal på 194 m². Huset indeholder: Entre/ bryggers med klinkegulv vaskemaskine og tørretumbler, gæstetoilet med fliser, baggang og teknikrum. Der er et stort køkkenalrum med klinker og loft til kip. Herfra er der adgang til stue med udgang til overdækket terrasse. Fra køkkenalrum er der også indgang til stue nummer to, som har en trappe til en førstesal med et værelse. I stueplan er der endvidere soveværelse med skabe, parketgulv og derfra indgang til badeværelse med bruseniche. Ejendommen er beliggende på plan grund med nord- og vestvendte fliseterrasser.

Opvarmning sker med elvarme, vand fra privat vandforsyningsanlæg og afløb ledes til mekanisk rensningsanlæg.

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 100.000 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 nord og nordvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til vindmøllerne fra bryggerset, hvor der ses en del af nacellen på mølle nr. 5 fra vinduerne og døren. Fra køkkenet ses hele mølle nr. 5, vingspidsen fra mølle nr. 4 gennem to vinduer. Fra spisebordet i køkkenet ses hele mølle nr. 5. Endvidere er der udsyn fra det nordvendte soveværelse, hvor hele mølle nr. 5 ses samt den øverste del af nacellen af mølle nr. 4 ved tæt placering på vinduerne.

Fra værelset på første sal er der fra gavlvinduet udsyn mod vest til mølle nr. 1, 2, 3 og 4 ved nær placering af gavlvinduet ses mølle nr. 5.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til vindmøllerne fra den nordvendte gårdsplads, hvorfra hele mølle nr. 5 ses. Fra indgangen til beboelsesejendommen ses nacellen på mølle nr. 5 mod nord samt mølle nr. 1 mod nordvest. Fra den nordvest-vendte overdækkede terrasse ses hele mølle nr. 1, nr. 2, nr. 3 samt mølle nr. 4 ved rigtig placering og fra terrassen foran hønsehuset ses alle møllerne alt efter placeringen. Endvidere er der udsyn fra den sydvestvendte have til alle møllerne og fra sydvendt terrasse ses hele mølle nr. 1 samt nacellen på mølle nr. 2. Fra den nordvendte terrasse ses hele mølle nr. 5, vingspidserne på mølle nr. 4 samt hele mølle nr. 1. Ved tilkørsel til ejendommen fremstår møllerne dominerende i landskabet.

Der var før opstilling af vindmøllerne udsyn til de tidligere møller, samt andre møller i landskabet. Derudover ses også højspændingsledninger mod nordøst. Mod syd er der udsyn til et roligt og åbent landskab.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har herved lagt vægt på, at den nærmeste mølle er tæt på ejendommen (0,9 km), og at enkelte af møllerne vil kunne ses inde fra boligens køkken, spisebordspladsen og soveværelse, samt at alle møllerne kan ses fra værelset på 1. sal. Endvidere er der lagt vægt på, at der vil forekomme røde blink fra møllerne, der kan ses i køkkenet og soveværelset, samt på første sal. Ved vurderingen er der samtidig lagt vægt på, at de tidligere, nu nedtagne møller, ikke kunne ses fra beboelsesejendommen, bl.a. pga. en foranstående bygning.

Ved vurderingen er der også lagt vægt på, at møllerne ved tilkørsel til ejendommen fremstår dominerende i landskabet, og at der ved ophold i den sydvestvendte have, ved rigtig placering, er udsyn til alle møllerne, og at der fra den sydvendte terrasse

er udsyn til 2 møller. Det indgår også i vurderingen, at den primære udsigt fra beboelsesejendommen, og særligt fra alrummet og stuen er orienteret væk fra de 5 nye møller, hvorfra udsigten fremstår rolig og uspoleret. Det er således også tillagt vægt, at udsigten mod syd er generelt er over et rolig og åbent landskab væk fra møllerne, selvom møllerne dog kan ses ved ophold i den sydvendte have.

Fra de tidligere, nu nedtagne, vindmøller er vindmøllestøjen på beboelsesejendommen beregnet til at udgøre 38,1 dB(A) ved 6 m/s og 38,7 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 36,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 37,5 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 13,4 dB(A) ved 6 m/s og 14,8 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 10,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 11,9 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 der efter støjberegningerne vil være mindre støj efter opstillingen af de 5 nye møller. Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen, at der ikke var støj, men at det generelt var et roligt område.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme skyggekast på ejendommen.

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 betydning for værdien af beboelsesejendommen, da der ud fra beregningerne ikke vil forekomme skyggekast på ejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er 1.700.000 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.

Taksationsmyndighedens vurdering af salgsoptionen

Da Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på over 1 procent af beboelsesejendommens værdi og Tarmvej 290, 6830 Nørre Nebel er helt eller delvist beliggende inden for en afstand af op til seks gange vindmøllehøjden fra en vindmølle, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 2.520.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af ejendommens matrikel 45b og 52b. Det er efterforarbejderne til VE-loven fastlagt, at øvrige matrikler til en beboelsesejendom ikke omfattes af salgsoptionen. Da beboelsesejendommen Tarmvej 290 er beliggende over begge matrikler med matrikelskel igennem beboelsesejendommen, finder Taksationsmyndigheden, at salgsoptionen omfatter både matrikel 45b og 52b.

I forbindelse med vurdering af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne omkring beboelsesejendommen, som er beskrevet ovenfor til grund. I tillæg dertil er følgende lagt til grund omkring matriklen i øvrigt:

I forbindelse med vurdering af salgsoption indgår følgende yderligere i vurderingen: Hundehus, hønsehus, drivhus samt højbede i haven og 173m² udhus. Matriklerne (45b og 52b) omfatter et grundareal på 18.183 m², som medtages fuldt ud og ikke kun de primære opholdsarealer i naturlig forlængelse af boligen, som ved vurdering af beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af salgsoptionen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af den samlede ejendom på matriklerne 45b og 52 b, herunder beboelsesejendommen, området, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til ejendommens beliggenhed og karakter, boligens og ejendommens generelle stand, områdets prisniveau samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoptionens størrelse

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, værdien af beboelsesejendommen, og salgsoptionens størrelse. 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 og salgsoption 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.

Med venlig hilsen



Lisa Hjerrild
Formand for Taksationsmyndigheden