



Dato
28. august 2020

J nr.
2019-91081
LBA/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Vråvej 12, 7620 Lemvig som følge af opstilling af vindmøller ved Høvsøre II

Taksationsmyndigheden har den 28. august 2020 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.

Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 40.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, jf. § 17 i lovbekendtgørelse nr. 1069 af 21. august 2018 om testcentre for store vindmøller ved Høvsøre og Østerild (anlægsloven).

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 25. juni 2020 samledes Taksationsmyndigheden på Vråvej 12, 7620 Lemvig. Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen.

Ejerne var til stede.

For opstilleren DTU Vindenergi mødte Freddy Mortensen. I henhold til anlægslovens § 18, jf. § 2, indtræder DTU Vindenergi som driftsansvarlig i de rettigheder og pligter, som er tillagt opstilleren efter §§ 6-12 i VE-loven.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Aftale mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti om etablering af yderligere testpladser til prototypevindmøller ved Østerild og Høvsøre af 15. marts 2017
- Miljøkonsekvensrapporten for udvidelsen af testcenter Høvsøre, november 2017
- Værditabsanmeldelse
- Tingbogsudskrift

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- BBR-meddelelse
- Oversigtskort over området (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i den forbindelse fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at der ved udvidelsen af testcenteret vil forekomme større visuelle gener, samt mere støj og skyggekast.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at de er bekymret for lyset fra lysmasten, da den bliver placeret lige ud for soveværelset.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

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.

Derudover fremgår det af § 18, stk. 3, i anlægsloven, at det ved Taksationsmyndighedens vurdering af værditab skal lægges til grund, at der på testcenter Høvsøre II opstilles syv vindmøller med en totalhøjde på 200 meter.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at annonceringen af det offentlige møde samt afholdelsen af mødet er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Området

Lokaliteten for prøvestationens prototypevindmøller er beliggende ved Høvsøre i det vestlige Jylland i Lemvig Kommune nord for Nissum Fjord godt 1,5 km fra Vesterhavet. Området ved Høvsøre er et stort slettelandskab afgrænset af gårde, hegn og dyrkede plantager i fladt terræn mod øst. Mod nord stiger terrænet gradvist op i højtliggende, bølget og åbent moræneplateau, mod syd afgrænses sletten af Bøvling Fjord og mod vest er området afgrænset af et dige mod Vesterhavet. Vindmøllerne vil blive placeret midt på sletten. Rundt om området findes spredte bebyggelser, flere vindmøller ud over de møller, som indgår i testcenteret samt andre tekniske installationer som bl.a. elmast, der er med til at præge landskabet.

Projektet

Det fremgår af VVM-redegørelsen at prøvestationen for stor vindmøller ved Høvsøre blev sat i drift 2002 med fem standpladser, der er opstillet på en lige række, som er orienteret omtrent nord / syd med en indbyrdes afstand mellem prototypevindmøllerne på 300 meter og en samlet udstrækning på 1.200 meter. Vest for hver standplads er der opstillet en målemast, og derudover er der opstillet i alt to lysmarkeringmaster af hensyn til flytrafikken.

Udvidelsen af projektet omfatter etablering af to nye standpladser med tilhørende infrastruktur, samt udvidelse af eksisterende standpladser med tilhørende infrastruktur for at kunne opstille større prototypevindmøller på op til 200 meters totalhøjde. Dette inkluderer muligheden for at ændre arbejdsarealet omkring de eksisterende prototypevindmøller, ændre målemaster til bardunerede master og for at opstille teknikskure. Miljøkonsekvensrapporten behandler to forslag, hhv. hovedforslag og alternativ for placering af de to nye standpladser. I hovedforslaget etableres de to standpladser hhv. nord og syd for de eksisterende standpladser, idet den nordlige standplads forskydes mod øst i forhold til de øvrige standpladser i rækken. I det alternative forslag etableres begge standpladser i forlængelse af rækken syd for de eksisterende standpladser.

Vest for hver af prototypevindmøllerne opsættes en meteorologimast til måling af vindforhold, som løbende vil blive udskiftet til bardunerede master. Masternes højde svare til navhøjden på prototypevindmøllerne og tilpasses normalt ved ændringer eller udskiftninger af prototypevindmøllerne.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er et stuehus til en landbrugsejendom med et samlet grundareal på 6 ha 5.518 m², heraf 0 m² vej. Boligen er opført i 1825, til-/ombygningsår 1939 og senere. Den er opført i røde sten, tegltag og PVC + trævinduer. Boligarealet er registreret til i alt 151 m², i ét plan.

Boligen består af:

For-/baggang, dejlig lys stue med trægulv, udnyttelse til kip og med udgang til haven, spisekøkken med klinkegulv, spisekammer + lille kælder, spisestue, soveværelse med trægulv, værelse og badeværelse med bruser, bordarrangement og gulvklinker.

Opvarmning sker i form af pillefyr, der er egen boring, og afløb er anden type afløb.

Beboelsesejendommen fremtræder i meget pæn stand.
Til boligen hører en pæn og hyggelig have.

Taksationsmyndigheden har i den konkrete sag medtaget alene boligen og de nære udendørs opholdsarealer. Udbygninger, stalde m.m. er ikke medtaget.

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

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 40.000kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 768 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1011 til 2543 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen

Fra fotopunkt 1, der er placeret på terrassen ved stuen, vil der være udsyn til de eksisterende og fremtidige møller og master gennem delvis beplantning Spidsen af mølle nr. 7 ses, men ved løvfald vil det ikke kunne udelukkes at hele mølle nr. 7 kan ses gennem træer.

Fra fotopunkt 2, der er placeret i sydøstlige del af haven, vil der være udsyn til alle møllerne og masterne. Det er lagt til grund for afgørelsen, at fotopunkt 2 ikke kan betragtes som et primært opholdsområde. Visualiseringerne fra punktet er dog benyttet som reference for udsynet fra andre placeringer i haven.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra stuen med panoramavinduer, kontoret og soveværelset svarende til udsynet fra fotopunkt 1.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra den sydvendte have, ses møller og masterne, som fra fotopunkt 1. Fra urtehaven, der ligger bag ved den primære have, ses møllerne og masterne, svarende til udsynet fra fotopunkt 2.

Der er i dag udsyn til andre møller mod nord henover trætop.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en vis, begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen.
Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne i testcenteret på grund af den øgede højde, de yderligere to møller samt ændringerne i lysmarkeringen vil komme til at fremstå mere visuelt dominerende i udsynet fra ejendommen. Det er dog samtidig lagt til grund, at denne øgede dominans overvejende er i betragtningsvinkler, der i forvejen i høj grad er præget af vindmøller og tilhørende master. Det er endvidere lagt til grund, at opstillingen af den nye, sydligste lysmast vil medføre gener i et soverum, som ikke er påvirket af lysmaster under de eksisterende forhold.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 40,4 dB(A) ved 6 m/s og 41,7 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 vil være på op til 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 42,6 dB(A) ved en vindhastighed på 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, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 14,9 dB(A) ved 6 m/s og 18,5 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 13,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 15,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

I henhold til beregningerne er det lagt til grund, at udvidelsen af testcenteret ikke vil medføre en stigning i den vindmøllerelaterede støj på ejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 16 timer udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioden fra Ultimo oktober til ultimo februar i tidsrummet ca. kl. 08:50 til ca. kl. 11:15. Det vil være vindmølle nr. 3, 4 og 5, der kan forårsage skyggekast.

I overensstemmelse med § 13 i anlægsloven installeres der skyggestop på vindmøllerne, som skal sikre, at ingen omkringliggende boliger faktisk udsættes for mere en højst 10 timers skyggekast årligt.

Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 8 timer og 52 minutter og forekommer i perioden ultimo oktober til primo februar i tidsrummet ca. kl. 09:00 til ca. kl. 10:45.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil have en vis, begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.000.000 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, hvis de planlagte vindmøller opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af det første mølletårn i projektet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne 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.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan anmelder af krav om erstatning for værditab eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

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. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag an 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.

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

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden