

Dato
7. maj 2019
J nr.
2019-61831/2017-
8336

LBA/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Agerstedvej 9, 9340 Asaa som følge af opstilling af vindmøller ved Skovengen i henhold til lokalplan nr. 32-T-22.01 for Brønderslev Kommune

Taksationsmyndigheden har den 1. maj 2019 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 356 af 4. april 2019.

Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et yderligere værditab på din beboelsesejendom på 60.000 kr. ud over den værditabserstatning på 75.000 kr., som blev tilkendt ved Taksationsmyndighedens afgørelse af 30. november 2017. Allerede det første erstatningsbeløb lå i sig selv over 1 procent af beboelsesejendommens værdi, og det forhøjede erstatningsbeløb vil følgelig ligeledes være over tærskelværdien, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Taksationsmyndigheden traf den 30. november 2017 afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Agerstedvej 9. Taksationsmyndigheden vurderede, at den planlagte opstilling af vindmøller ville forårsage et værditab på 75.000 kr. på jeres beboelsesejendom.

Efter opstillingen af vindmøllerne i projektet har I konstateret, at den visuelle påvirkning af jeres ejendom afviger fra det, som Taksationsmyndigheden har lagt til grund for sin afgørelse. I har derfor anmodet Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. Anmodningen har været forelagt opstiller, der er kommet med sine bemærkninger. Taksationsmyndigheden har truffet afgørelse om, at sagen genoptages, og at der i den forbindelse foretages en genbesigtigelse af ejendommen.

Den 15. april 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Agerstedvej 9, 9340 Asaa.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 78729130
E: sekretariat@taksationsmyndigheden.dk

www.taksationsmyndigheden.dk

Ejerne var til stede.

For opstilleren mødte Jacob Juul Jellesen fra Landinspektørfirmaet LE34.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale, som ligeledes indgik i den oprindelige sagsbehandling:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 32-T-22.01 for Brønderslev Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 28 til Kommuneplan 2013-25
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Skovengen. Brønderslev Kommune, november 2016
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

I behandlingen af genoptagelsessagen indgår desuden anmodningen om genoptagelse samt opstillers bemærkninger til denne.

Der blev foretaget en ny 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.

Med henblik på genoptagelsessagen har ejerne i mail af den 22. maj 2018 gjort gældende, at nu hvor møllerne er opstillet, viser der sig store afvigelser fra visualiseringsmaterialet. Fra 1. salen er møllerne mere synlige, end Taksationsmyndigheden vurderede under besigtigelsen den 30. november 2017. Anmelder anfører i den forbindelse, at Taksationsmyndigheden også var usikker på, hvor synlige møllerne vil blive og informerede ejeren om genoptagelsesmuligheden.

Opstillers repræsentant, Jacob Juul Jellesen, har i mail af 1. august 2018 på vegne af opstiller tilsluttet sig en genoptagelse af sagen. Det kan efter opstillers vurdering efter opstillingen af vindmøllerne, konstanterne at de tre udførte visualiseringer er korrekte, men at der er en forskel på Taksationsmyndighedens opfattelse af møllernes synlighed. Taksationsmyndigheden har i sin afgørelse vurderet at det ikke vil kunne udelukkes at vingspids fra mølle nr. 5 vil kunne ses fra de 3 veluxvinduer på 1. sal.

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 beboelsejendom 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.

Området

Projektområdet ved Skovengen er beliggende omtrent 1,5 km nord fra Asaa, godt 3 km sydøst for Agersted, ca. 5 km sydvest for Voersaa og ca. 5,5 km øst fra Dronninglund, som er nærmeste egnsby.

Det åbne land mellem byerne, der langt overvejende er intensivt dyrkede landbrugsjorder, er karakteriseret ved spredte gårde og helårs huse. Der er en mindre samling af huse i Sørå lidt nord og nordøst for vindmøllerne.

Landskabet er set fra opstillingsområdet fladt i alle retninger indtil man mod vestnordvest rammer morænebakkerne Agersted Bakker vest for landevejen mellem Ørsø og Agersted.

Området nord for Asaa er karakteriseret ved, at der mellem tæt høj løvskov langs Sæbyvej/Østkystvejen og den højere beliggende Agersted-skov generelt er meget åbent landskab brudt af enkelte levende hegn og grupper af bevoksning. Kun mod nordvest ved Store Langheden er der en større sammenhængende bevoksning, der virker som en væsentlig visuel barriere.

Der er enkelte tekniske anlæg i området i form af vindmøller, men der er ingen større vejanlæg eller jernbaner.

Den ældre, mindre vindmølle nordvest for projektområdet bliver nedtaget i forbindelse med projektet, derudover er der omkring opstillingsstedet følgende eksisterende vindmøller som ikke nedtages: 1.600 m nord står der 4 møller med en totalhøjde på 68 meter. Ved Agerstedvej 9 og Åkjærvej står der husstandsvindmøller på henholdsvis 25 m og 17,5 m.

Projektet

Det fremgår af VVM-redegørelsen og plangrundlaget fra Brønderslev Kommune, at projektet omfatter opstilling af fem ens vindmøller med en totalhøjde på 140 meter, hvoraf tårnhøjden er 84 meter og rotordiameteren 112 meter.

I forbindelse med projektet nedlægges beboelsesejendommen Skovengen 11 og en ældre, mindre vindmølle med en totalhøjde på 46 meter nordvest fra projektområdet nedtages, da støjgrænsen ellers ikke kan overholdes ved visse nabobeboelser.

Vindmøllernes udformning svarer til den traditionelle moderne danske vindmølle. Vindmøllerne er trevingede og har koniske rørtårne. Vindmøllerne males i lys grå farve og overfladen er behandlet, så de fremstår matte, hvorved refleksioner fra metal- og glasfiberoverfladerne minimeres. Øverst på nacellen vil der blive monteret et fast lavfrekvent lys af hensyn til flytrafikken.

Vindmøllerne vil blive placeret i en bue med en indbyrdes afstand på ca. 340 meter. Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen i en bue fra visse betragtningsvinkler giver vindmøllerne et mindre symmetrisk og roligt visuelt udtryk end møller, der er opstillet på rette linjer. Opstillingsområdet er særdeles fladt, og de fem vindmøller opstilles derfor i terrænkoter, der varierer ganske lidt.

Brønderslev kommune har i VVM-redegørelsen fastsat, at ingen beboelse beliggende inden for en afstand af 1 km fra den samlede vindmøllepark må påføres noget skyggekast fra vindmøllerne. Det er endvidere fastsat som vilkår for VVM-tilladelsen, at ingen beboelse beliggende længere en 1 km fra den samlede vindmølle må påføres skyggekast fra vindmøllerne i mere end 10 timer årligt. Der vil således blive monteret skyggestop på alle vindmøllerne.

Der er foretaget visualiseringer samt støj- og skyggekastberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab.

Beskrivelse af beboelsesejendommen og dens naturlige bolig-parcel og haveanlæg

Velholdt lystejeendom, noteret som landbrug og dermed er der bopælspligt på ejendommen. Boligen er opført i 1926 og ombygget i 1978, med senere restaureringer. Der er hvidmalet murværk og der er eternittag. Boligareal 149 m². heraf 21 m². på 1. sal, dog er samtlige m². på 1. sal (84), indrettet og udnyttet som bolig og det skønnes ikke at være problemer med at få arealerne rigtigt registreret. Indh.: Stue, spisestue, nyt lækkert spisekøkken med udgang til lille terrasse på gårdspladsen, nyt lækkert badeværelse med bruseniche, entre med klinkegulv, forgang.

1.sal: Reposrum med synlige hanebånd, badeværelse med bruseniche, badekar og skabsarrangement, soveværelse, 3 værelser.

Der er fyrretræs gulve i stuer, køkken og alle opholdsrummene på 1. sal.

Der er gulvvarme overalt. Opvarmning sker ved varmepumpe + solfangeranlæg.

Der er genvex-anlæg.

Endvidere er der til ejendommen tilhørende 10 kW. husstandsvindmølle.

Ejendommen er tilsluttet byvand og har godkendte afløbsforhold med lav afledningsafgift.

Særdeles velanlagt, velholdt og meget stort haveanlæg, med diverse flisebelagte terrasser, drivhus, frugttræer m.m. Der er stor grusbelagt gårdsplads. 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 yderligere et værditab på beboelsesejendommen på 60.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved genbesigtigelsen konstateret, at vindmøllerne i projektet er betydeligt mere synlige fra 1. salen sammenholdt med den vurdering, som myndigheden lagde til grund for sin oprindelige afgørelse. På tre af møllerne er nacellen synlig over driftsbygningen, mens der er udsyn til vingespidsene på de resterende to møller.

Fra terrasser og have er der ligeledes konstateret et betydeligt større udsyn til møllerne ift. Taksationsmyndighedens oprindelige vurdering. Udsynet nøjagtig fra fotopunktet er skærmet, således som det fremgår af visualiseringsmaterialet, men fra de fleste andre placeringer på terrasserne og haven i tilknytning til beboelsesejendommen, er der et betydeligt udsyn til møllerne, som fremstår dominerende.

Denne visuelle påvirkning vurderes at have betydning for ejendommens værdi, hvilket begrundes den forhøjede værditabsstatning.

På ejernes anmodning blev der også foretaget genbesigtigelse af det lille opholdsareal bag driftsbygningerne, hvorfra der er frit udsyn til vindmøllerne i projektet. Ejerne anførte, at møller er højere og dermed fremstår mere dominerende i landskabet i forhold til, hvad der fremgår af visualiseringsmaterialet. Taksationsmyndigheden kan ikke afvise, at der er en mindre afvigelse, men myndigheden henholder sig den oprindelige afgørelse, hvoraf det fremgår, at dette areal ikke betragtes som et opholdsareal i naturlig tilknytning til beboelsesejendommen. I overensstemmelse med VE-lovens forarbejder indgår det derfor ikke i værditabsvurderingen.

Ejerne anførte under genbesigtigelsen, at der er betydelige støjgener fra vindmøllerne i projektet, bl.a. fordi støjen kastes rundt mellem bygninger og belægning på gårdspladsen. Taksationsmyndigheden vurderer dog ikke, at der er grundlag for at antage, at støjpåvirkningen fra vindmøllerne i projektet overstiger det beregningsgrundlag, som lå til grund for den oprindelige afgørelse.

Ejerne anførte endvidere, at der er gener i form af skyggekast fra møller. Taksationsmyndigheden vejledte om, at der gælder et vilkår om skyggestop på møllerne, således at ejendomme, som er beliggende tættere end 1 km på nærmeste vindmølle i projektet, ikke må udsættes for noget skyggekast. Ejerne blev endvidere vejledt om, at det er kommunen, der som tilsynsmyndighed skal påse overholdelsen af dette vilkår.

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

Taksationsmyndigheden har fastholdt sin vurdering af, at beboelsesejendommen er ca. 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 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 der er begået væsentlige formelle fejl, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse, kan der anmodes om genoptagelse af sagen. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an 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. 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 også anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden