

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Dato
27. juni 2024
J nr.
2021-108
LHS/nasj

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

Sagens afgørelse

I har den 31. december 2020 anmeldt om værditab vedrørende Demstrupvej 20, 8800 Viborg, som følge af opstilling af vindmøller og solcelleanlæg ved Marsvinslund, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Louise Halleskov og de sagkyndige Morten Hindkjær og Poul Erik Nielsen, har nu truffet afgørelse i sagen. Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 6. februar 2024 (VE-loven).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at anlægget medfører et værditab på beboelsesejendommen på 150.000 kr. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 3.000.000 kr. værd. Værditabet overstiger dermed 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5. I har derfor ret til at få værditabet betalt af Vindpark Marsvinslund ApS, som opstiller af anlægget, jf. VE-loven § 6, stk. 1. Betalingen forfalder til betaling senest 8 uger efter meddelelse af denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Sagens VE-anlæg

Vindmølleprojektet omhandler tre vindmøller på en ret linje i en øst-vestlig retning.

Møllerne er opstillet med en indbyrdes afstand på ca. 350 meter.

Sammen med møllerne er opstillet solceller, som ligeledes producerer strøm til elnettet. Mens vindmøllerne producerer meget strøm om natten og i vinterhalvåret, så producerer solcellerne i dagtimerne; specielt i sommerhalvåret. Solcellearealerne planlægges fastholdt i landbrugsmæssig drift ved at anvende arealerne til afgræsning af får.

Terrænet er forholdsvis kuperet. Mod syd og vest findes nogle lavere beliggende områder omkring Mostgård Bæk og Vium Mose. Omkring projektområdet findes nogle få gravhøje, som dog ikke berøres direkte af projektet. Længere mod nordvest

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

ligger en større gruppe af gravhøje, men mere end 1 km fra nærmeste mølleplacering. Møllerne og solcellerne er alle placeret på dyrkede marker.

Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller, herunder bemærkninger, som parterne er fremkommet med under besigtigelsesforretningen og parternes skriftlige/mundtlige indlæg til sagen.

Taksationsmyndigheden har forholdt sig til parternes bemærkninger. Såfremt indlæggene konkret har givet anledning til bemærkninger fra Taksationsmyndigheden, er disse indsat og behandlet i de relevante dele af afgørelsens begrundelse.

Taksationsmyndigheden har til belysning af anmeldelsen endvidere indhentet dokumentation vedrørende det retlige grundlag for projektet, herunder VVM-redegørelse og -tilladelse, byggetilladelse mv. Der er endvidere indhentet dokumentation fra offentlige registre om ejers ejendom, fra tinglysning.dk og OIS.dk. Disse oplysninger er inddraget i det omfang, det er vurderet af betydning for afgørelsen. Der henvises herom til afgørelsens begrundelse nedenfor.

Se nærmere om den indhentede dokumentation i bilag 1 til afgørelsen.

Retligt grundlag

Taksationsmyndigheden træffer afgørelse om værditabets størrelse på baggrund af en individuel vurdering, jf. VE-lovens § 7, stk. 1. Opstilleren skal betale et tilkendt værditab til ejeren, jf. § 6, stk. 1.

Ejere skal anmelde krav på betaling af værditab og salgsoption til klima-, energi- og forsyningsministeren inden 8 uger efter afholdelse af det offentlige møde, jf. VE-lovens § 9, stk. 7.

Ifølge VE-lovens § 6, stk. 1, skal den, der ved opstilling af anlægget forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi.

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 indgår også de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Værdien af øvrige bygninger og fjernere dele af ejendommen, f.eks. marker, udhuse, staldbygninger mv. indgår således ikke.

Kravene til støjbelastning fra vindmøller fremgår af bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019 (bekendtgørelse om støj fra vindmøller). Heraf fremgår:

§ 4. Den samlede støjbelastning fra vindmøller må ikke overstige følgende grænseværdier:

- 1) I det mest støjbelastede punkt ved udendørs opholdsarealer højst 15 meter fra beboelse i det åbne land:
 - a) 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.
 - b) 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s.
- 2) I det mest støjbelastede punkt i områder til støjfølsom arealanvendelse:

a) 39 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

b) 37 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s.

Stk. 2. Den samlede lavfrekvente støj fra vindmøller må indendørs i beboelse i det åbne land eller indendørs i områder til støjfølsom arealanvendelse ikke overstige 20 dB ved en vindhastighed på 8 m/s og 6 m/s.

Stk. 3. Grænseværdierne i stk. 1 og 2 gælder ikke for vindmølle ejerens beboelse.

Stk. 4. Grænseværdierne i stk. 1 og 2 gælder ikke for et midlertidigt opholdssted for flygtninge, ligesom opholdsstedet i øvrigt er uden betydning for vurdering af støj fra vindmøller, hvis kommunalbestyrelsen har meddelt dispensation efter § 5 u, stk. 1, eller tilladelse efter § 5 u, stk. 1–3, i lov om planlægning, der muliggør etablering af et opholdssted på et støjbelastet areal.

Taksationsmyndighedens begrundelse

Taksationsmyndighedens vurdering af, om ejer skal tilkendes et værditab og størrelsen herpå, er baseret på oplysninger om bl.a. anlæggets afstand til beboelsesejendommen, højde, samt genevirkninger fra anlægget i øvrigt. Lokale forhold kan også influere vurderingen, som f.eks. hvis udsynet fra boligen er præget af eksisterende anlæg eller andre typer af tekniske anlæg end vedvarende energianlæg.

Til brug for en vurdering af værditabet foretages også en skønsmæssig ansættelse af beboelsesejendommens værdi, baseret på navnlig ejendomspriserne i området og observationerne under besigtigelsen. Denne værdi indgår i den samlede vurdering af værditabets størrelse.

Vurdering af ejendommens værdi

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi. Herefter følger en nærmere begrundelse for afgørelsen om værditab.

Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 3.000.000 kr. værd i handel ogandel. Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi af de beboelsesgodkendte dele af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, herunder boligens nære udendørs opholdsarealer, som defineres i VE-loven, VE-lovens forarbejder og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort nærmere for i afgørelsens afsnit vedr. retligt grundlag.

Der er tale om et pænt og velholdt rødstenshus med rødt tegltag opført i 2004. Ejendommen består af en samlet ejendom på 3,2 ha, hvor kun boligen og de nære arealer beskrives og vurderes. Det vurderes, at der er et loftrum, der ikke umiddelbart er registreret som boligareal i BBR, jf. Taksationsmyndighedens brev af 24. april 2024. Huset er sammenbygget med garagen.

Beboelsesejendommen er et stuehus til en landbrugsejendom opført i 2004 på 232 beboelsesgodkendte kvadratmeter fordelt på 2 plan.

Boligen består af 10 stk. beboelsesgodkendte rum, jf. BBR. Beboelsesejendommen fremtræder i vedligeholdelsesmæssig stand over middel.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer. De nære arealer består af kuperet og hyggelig have og med sø og flere gamle træer. Derudover et drivhus.

Boligen fremtræder i vedligeholdelsesmæssig stand over middel både indvendig og udvendig.

Boligen indeholder:

Renoveret entré med klinker og akustikpaneler på en væg. Stort køkken/alrum med klinker og akustikpaneler på en væg, stue med trægulv, 2 badeværelser, soveværelse med walk-inn/påklædningsværelse, Entré med trappeopgang til 1. sal

1. sal indeholder repos, badeværelse, 3 værelser. Trægulv/laminat og skråvægge i gips. Derudover et loftsrum der, som nævnt, ikke er registreret i boligareal. Gulvvarme i stueplan og på 1. sal.

Huset opvarmes med jordvarmeanlæg installeret i 2024 og brændeovn. Der er indlagt byvand, og afløb er mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse. Træ-alu vinduer.

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesejendommen lagt vægt på forholdene under besigtigelsen som redegjort for ovenfor, området, samt øvrige oplysninger i BBR. Taksationsmyndigheden har endvidere taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på boliger af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

Vurdering af værditabet

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at det først og fremmest er vindmølleanlægget bestående af tre møller, der har indflydelse på værdien af jeres beboelsesejendom.

Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af værditabet på beboelsesejendommen bl.a. lagt vægt på de opmålinger og beregninger, som opstiller har fået udarbejdet for projektet. Baseret på navnlig indtrykkene under besigtigelsen, beregningerne og opmålinger, vurderer Taksationsmyndigheden, at anlægget medfører et værditab på beboelsesejendommen på 150.000 kr. Der er redegjort nærmere i det følgende for de iagttagelser og oplysninger, der er tillagt vægt ved denne vurdering, hvorom det sammenfattende kan anføres, at navnlig den visuelle påvirkning og støj-påvirkningen fra vindmøllerne er tillagt betydning.

Visuel påvirkning

Taksationsmyndigheden finder anledning til at bemærke, at ved besigtigelsen fremstod den visuelle påvirkning af vindmøllerne tydeligere end i besigtigelsesmateriale, og at Taksationsmyndigheden ved afgørelsen lægger vægt på forholdene på besigtigelsestidspunktet.

I vurderingen af anlæggets synlighed fra beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt vægt på følgende observationer og opmålinger.

Taksationsmyndigheden bemærker, at afstanden fra beboelsesejendommen til nærmeste vindmølle er 2150 meter, og at anlægget er placeret syd, sydvest og sydøst for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra stue og badeværelse i stueetagen samt fra motionsrum og uudnyttet rum på første sal. Fra stuen er der fuldt udsyn til alle tre møller, og fra badeværelset er der et begrænset udsyn til møllerne. Fra motionsrum er der udsyn til alle tre møller samt et skråt udsyn mod møllerne fra et uudnyttet rum.

Der er ikke udsyn til solcelleanlægget.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra terrasse og have, med fuldt udsyn mod syd til alle tre møller. Møllerne er synlige fra midten af tårnet med nacelle og vinger.

Der er ikke udsyn til solcelleanlægget.

Samlet finder Taksationsmyndigheden, at den visuelle påvirkning har en vis betydning for værdien af jeres beboelsesejendom. I den forbindelse er der navnlig lagt vægt på synligheden fra dele af opholdsarealerne indendørs og de nære opholdsarealer udendørs.

Støjpåvirkning

I vurderingen af støjpåvirkningen fra anlægget har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Vindmøllestøjen på beboelsesejendommen før opstillingen af møllerne var beregnet til at udgøre 4,5 dB(A) ved 6 m/s og 6,3 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller er beregnet til at være på op til 26,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 28,3 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019, der ifølge § 4, stk. 1, nr. 1 ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s målt fra det mest støjbelastede punkt ved udendørs opholdsarealer højst 15 meter fra beboelse i det åbne land.

Før opstillingen af møllerne var den lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen beregnet til at udgøre -19,7 dB(A) ved 6 m/s og -18,3 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af vindmøllerne er beregnet til at være på op til 0,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 2,4 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med den maksimale grænseværdi på 20 dB indendørs i beboelse i ovennævnte bekendtgørelse om støj fra vindmøller § 4, stk. 2.

Den samlede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget er beregnet til 2,5 dB(A).

Samlet finder Taksationsmyndigheden, at støjpåvirkningen har en vis betydning for værdien af jeres beboelsesejendom.

Skyggekastpåvirkning/genskinspåvirkning

I vurderingen af anlæggets skyggekastpåvirkning og genskinspåvirkning på beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Ifølge beregningerne forekommer der ikke skyggekast fra vindmøllerne.

Ifølge de udarbejdede genskinsberegninger forekommer der ikke genskin på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget.

Samlet finder Taksationsmyndigheden derfor, at skyggekast- og genskinspåvirkningen ikke har betydning for værdien af jeres beboelsesejendom.

Vejledning

Genoptagelse

I kan anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen til fornyet behandling. Adgangen til genoptagelse afgøres på grundlag af almindelige uskrevne regler om forvaltningsmyndigheders adgang til genoptagelse, hvorefter myndigheder kan have pligt til at genoptage med henblik på at foretage en ny realitetsbehandling af sagen, hvis der foreligger væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller hvis der fremkommer nye faktiske eller retlige oplysninger af så væsentlig betydning for sagen, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet udfald, hvis oplysningerne havde foreligget i forbindelse med myndighedens oprindelige stillingtagen til sagen.


Domstolsprøvelse

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen jf. VE-lovens § 12, stk. 2, 1. pkt. 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.

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 NemKonto tilhørende XXXXXXXXXX, som er anført som kontaktperson i forbindelse med behandling af værditabssagen.

Med venlig hilsen



Louise Halleskov
Formand for Taksationsmyndigheden

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

Bilag 1

- Lokalplan nr. 24-003 for Silkeborg Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 41 til Kommuneplan 2017-2028
- Miljørapport – Vindmøller og solceller ved Marsvinslund
- VVM-tilladelse til 3 vindmøller og 12 hektar solceller af 6. oktober 2020
- Byggetilladelse af 31. maj 2022, Silkeborg Kommune – Mølle 1
- Byggetilladelse af 31. maj 2022, Silkeborg Kommune – Mølle 2
- Byggetilladelse af 26. januar 2023, Silkeborg Kommune – Mølle 3
- Byggetilladelse af 20. oktober 2022, Silkeborg Kommune - Solcelleanlæg
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk