



Dato
9. oktober 2019

J nr.
2018-19873 / 2019-80315

/FRW/SST

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Kappelvej 16, 7790 Thyholm, som følge af opstilling af vindmøller ved Lyngs

Taksationsmyndigheden har den 9. oktober 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, Frederik Waage og den sagkyndige Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 60.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 26. juni 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Kappelvej 16, 7790 Thyholm.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Signe Tapdrup.

 mødte som repræsentant for ejeren.

For opstilleren mødte Jacob Juul Jellesen fra LE34.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 341 for Struer Kommune samt kommuneplantillæg nr. 12
- VVM, Vindmøller ved Lyngs, Struer kommune 2018
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Visualiseringsbilleder samt støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en 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.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 78729130
E: post@tksm.dk

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, de nye møller kommer betydeligt tættere på, sammenlignet med de nuværende som fjernes. Møllerne bliver endvidere dobbelt så høje. Ejeren udtrykte bekymring for mere støj på ejendommen. Derudover gjorde ejeren gældende, at møllerne vil fremstå meget dominerende fra stuevinduet såfremt staldbygningen rives ned. Dette vil ikke højne værdien af ejendommen.

Ejeren har under besigtigelsen ikke i øvrigt haft bemærkninger til sagen.

Opstilleren har ikke haft bemærkninger til sagen.

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.

Området

Det fremgår af VVM-redegørelsen samt lokalplanen, at vindmølleområdet er beliggende ved Lyngs på Thyholm. Projektområdet er beliggende omtrent 1,4 km nordøst for Lyngs og ca. 3 km nordvest for Hvidbjerg. Projektområdet er beliggende i åbent land mellem de to byer, og er karakteriseret ved spredt bebyggelse af både gårde samt helårshuse uden et tydeligt mønster. Der er derudover et sommerhusområde ved den vestlige ende af Thyholm.

Projektområdet er præget af sparsom bevoksning, dog med mere intens bevoksning omkring flere af ejendommene. Området er i nogen grad præget af at være et i forvejen forstyrret område. Der er vindmøller, husstandsvindmøller, landbrugsbygninger, herunder siloer og minkfarme og aktivitet på markerne. Særligt ses en vindmøllepark på 6 møller sydvest for Hvidbjerg samt fire 25 meter høje husstandsvindmøller tæt på opstillingsområdet. Kappelvej er den største hovedvej med almindelig trafik. Ellers er området præget af små veje og nogle

private veje med minimal trafik. Ejendomme beliggende tæt ved Skibsted Fjord har et ugeneret udsyn.

Der findes i dag eksisterende vindmøller i nærheden af de nye vindmøller, som er placeret lidt mere nordvestligt længere fra fjordkysten. Afstanden mellem de nye vindmøller og de gamle møller er ca. 400 meter.

Projektet

Det fremgår af VVM-redegørelsen, at vindmølleprojektet ved Lyngs indebærer en opstilling af 3 vindmøller med en totalhøjde på 150 meter og nedtagning af tre vindmøller med en totalhøjde på 72 meter ca. 400 meter vest for de nye. Opstillers repræsentant har ved udarbejdelse af besigtigelsesmaterialet oplyst, at der bliver opstillet en vindmølle med højden 150 m af enten typen Vestas V136 4,2 MW (136 m rotordiameter og 82 m navhøjde) eller en Siemens SWT130 4,3 MW (130 m rotordiameter og 85 m navhøjde).

Vindmøllerne opstilles i en ret linje med en indbyrdes afstand på ca. 330 meter. I forbindelse med projektet nedtages i alt 3 eksisterende vindmøller i området. Det fremgår af VVM-redegørelsen, at vindmøllernes udformning svarer til traditionelle moderne danske vindmøller med koniske rørtårn, tre vinger samt i lys grå farve. Vindmøllerne monteres med lysafmærkning af hensyn til flytrafikken. Der monteres to lyskilder med lavintensivt konstant tændt rødt lys på nacellen (møllehuset) af hver mølle. Lysene er afskærmet nedad, således at lyset stort set ikke ses fra terræn i nærområdet. Lysstyrken svarer til baglygterne på en bil.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er en landbrugsejendom med et samlet grundareal på 58 HA. Heraf 4605 m² vej. Boligen er opført i 1880 i røde teglsten med eternit på taget. Boligarealet er registreret til i alt 339 m² i to plan + udhuse og indeholder: Køkken alrum med spiseplads og trappe til 1. sal. Stor spisestue samt opholdsstue. To bryggerser, det ene med udgang til gårdsplads. Badeværelse med bruseniche. Endvidere 1. sal med fire værelser, repos samt toilet.

Beboelsesejendommen fremtræder i fin stand og er beliggende på plan grund med græs og forskellig beplantning. Opvarmning sker med centralvarme, vand fra privat vandforsyningsanlæg og afløb registreret som afløb til rensningsanlæg.

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 60.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet beregnet fra nærmeste hushjørne til møllecetrum, er mølle nr. 3,

der vil blive placeret 676 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1.003 til 1.331 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen.

Fra fotopunkt 1, der er placeret 1 meter foran køkkenvindue i husets vestlige facade, er der udsyn til få møllevinger hen over staldbygningens tag.

Fra fotopunkt 2, der er placeret på husets 1. sal ved vinduespartiet i husets nordlige gavl, er der et mere frit udsyn til møllevingerne og eventuelt en nacelle.

Fra boligen indenfor vil der fra stueplan være udsyn til møllerne fra køkken og spiseplads gennem 3 vinduer, gennem hoveddøren og fra 2 vinduer i bryggers, som ved fotopunkt 1. Endvidere vil der være et friere udsyn fra ejendommens første sal fra 2 vinduer på repos, fra 1 værelse gennem et vindue og fra et værelse gennem et skråvindue.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra gårdspladsen som ved fotopunkt 1.

Der er i dag ikke udsyn til de eksisterende møller. Der er dog udsyn til en husstandsvindmølle placeret på ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en betydning for vurderingen af værditabet.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 31,1 dB(A) ved 6 m/s og 32,8 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 38,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 39,7 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019 om støj fra vindmøller, som var gældende på vurderingstidspunktet.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til, at udgøre 7,3 dB(A) ved 6 m/s og 9,9 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 11,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,1 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjen har en væsentlig betydning for vurderingen af værditabet.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme skyggekast på ejendommen ved de nye møller. Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør indendørs 12 minutter og et skyggekast udendørs på 28 minutter.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen ikke har betydning for vurderingen af værditabet, da der sker et fald i skyggekastpåvirkningen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.500.000 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 repræsentanten for vindmølleopstilleren, Jacob Juul Jellesen. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Med venlig hilsen



Frederik Waage
Formand for Taksationsmyndigheden