



Dato
9. oktober 2019

J nr.
2018-18763 / 2019-81465

/FRW/SST

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Kappelvej 26, 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 35.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 950.000 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 26, 7790 Thyholm.

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

Ejeren var til stede sammen med 

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 værditabsersatning
- 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, at der vil være et værditab ved salg, ligesom der vil være uro og støj, mindre herlighedsværdis og søvnforstyrrelser om natten.

Ejeren har ligeledes under besigtigelsen gjort gældende, at det værste ved møllerne er støjen. Særligt når der er vindstille. Ved indkørslen vil det være meget synligt med de nye møller og uklædeligt for ejendommen, at have vindmøller i baggrunden. De nye møller er langt mere dominerende.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, der vil være en rød belysning på møllerne. Styrken af belysningen blev diskuteret, og opstilleren oplyste, at lyset ikke ville være ligeså kraftigt, som på møllerne ved Harboøre.

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 husstands vindmøller 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 16 HA. Heraf 2600 m² vej. Boligen er opført i 1942 i røde teglsten med cementsten på taget. Boligarealet er registreret til i alt 130 m² i to plan + udhuse og indeholder: Entre med trappe til 1. sal. Køkken alrum med klinkegulv og udgang til terrasse. Stor spisestue samt soveværelse og værelse. Endvidere kontor samt badeværelse med bruseniche. Soveværelse samt to værelser. 1. sal med to værelser, badeværelse samt repos og depotrum.

Beboelsesejendommen fremtræder i pæn og velholdt stand og er beliggende på plan grund med en velplejet have. 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 35.000.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet beregnet fra nærmeste hushjørne til møllecetrum, er mølle nr. 1, der vil blive placeret 769 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 774 til 905 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordøstligt for ejendommen

Fra fotopunkt 1, der er placeret på terrassen ved husets østlige facade 1 meter foran stuevinduet, er der et begrænset udsyn til møllerne, da træerne foran skærmer for udsynet.

Fra fotopunkt 2, der er placeret ved sidebygningen, der grænser op til husets østlige facade, er der ligeledes et begrænset udsyn til møllerne, da træerne foran skærmer for udsynet.

Fra boligen indenfor vil der være udsyn til møllerne fra køkken alrum samt soveværelse som ved fotopunkt 1. Endvidere vil der være et friere udsyn fra ejendommens første sal til møllerne gennem 2 skråvinduer på et værelse, fra skråvindue på repos og fra et vindue på badeværelse.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra den østvendte terrasse, som på fotopunkt 1 samt fra den nordvendte terrasse som på fotopunkt 2.

Der er i dag udsyn til alle 3 eksisterende møller gennem bevoksningen.

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 39,4 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 39,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 40,2 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. Støjbelastningen fra vindmøller ved spredt bebyggelse i det åbne land må ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til, at udgøre 16,0 dB(A) ved 6 m/s og 18,9 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 12,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,7 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 ikke har betydning for vurderingen af værditabet, da der ikke sker en væsentlig støjforøgelse i forhold til nuværende tilstand.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast indendørs på ejendommen kunne udgøre 14 timer og 59 minutter. Efter beregningerne vil det årlige skyggekast udendørs på ejendommen kunne udgøre 18 timer og 11 minutter. Der vil blive installeret skyggestop på vindmøllerne ved over 10 timers skygge årligt.

Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør indendørs 5 time og 34 minutter og et skyggekast udendørs på 8 timer og 13 minutter.

Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio marts til ultimo maj i tidsrummet ca. kl. 6 til ca. kl. 8 og fra medio juli til medio september i tidsrummet 6 til ca. kl. 8. Det vil være vindmølle nr. 2 og 3, der kan forårsage skyggekast.

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

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 950.000 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