

Dato
08-10-2024
J nr.
TXT-Jnr
2023-14134
LHS/Lnkkg

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

har den 31. oktober 2023 anmeldt rettidigt krav om værditabserstatning vedrørende Sprogøvej 7, 7680 Thybørn, som følge af opstilling af vindmølle ved Thyborøn Sydhavn III, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Louise Halleskov og den sagkyndige 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. 1031 af 6. september 2024 (VE-loven)

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling.

2. Sagens VE-anlæg

Projektet omfatter en ny vindmølle opstillet på Thyborøn Sydhavn i Lemvig Kommune. Vindmøllen har en totalhøjde på 266 meter, baseret på en navhøjde på 148 meter og en rotordiameter på 236 meter.

I forbindelse med opstillingen af den nye vindmølle, er en tidligere vindmølle i området blevet nedtaget. Den eksisterende vindmølle havde en totalhøjde på 118 meter.

Vindmøllen har en lys grå farve, der skal reducere synligheden mod himlen. Vingerne har en overflade med glanstal på maksimalt 30 for at reducere risikoen for reflekser. På møllehuset er fabrikantens logo påført. Vindmøllen er lysafmærket af hensyn til flysikkerhed.

På møllehuset er der monteret to lyskilder med mellemintensivt rødt, blinkende lys om natten (2.000 candela) og mellemintensivt hvidt, blinkende lys om dagen (20.000 candela). Der er desuden monteret 3 stk. lavintensive, faste, røde lys (32 candela) midt på mølletårnet mellem toppunktsmarkeringen på nacellen og terræn.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

3. Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller.

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.

4. Retligt grundlag

Taksationsmyndigheden træffer afgørelse om værditabets og salgsoptionens størrelse på baggrund af en individuel vurdering, jf. VE-lovens § 7, stk. 1. Såfremt der tilkendes værditab, skal dette betales af opstilleren til ejeren, jf. § 6, stk. 1

Ved beboelsesejendommen forstås ifølge VE-lovens § 6, stk. 3 fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse. Værditabsordningen omfatter ifølge bestemmelsen 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.

5. Taksationsmyndighedens begrundelse

Taksationsmyndighedens vurdering af, om ejerne skal tilkendes et værditab og størrelsen herpå, er baseret på oplysninger om bl.a. anlæggets afstand til beboelsesejendommen, højde, samt de forventede 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 energi-anlæg.

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.

5.1. 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.

5.1.1. Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.300.000 kr. værd i handel og vandel. Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi af de beboelsesgodkendte dele af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, herunder boligens nære udendørs opholdsarealer, som definereret i VE-loven, lovforslaget til VE-loven og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort for i afgørelsens afsnit 4.

Beboelsesejendommen er et fritliggende hus, opført i 1980, til-/ombygningsår 2012 på 196 beboelsesgodkendte kvadratmeter i et plan. Boligen består af 5 beboelsesgodkendte rum. Beboelsesejendommen fremtræder i pæn stand.

Boligen er opført i brune sten, eternittag og mahogni vinduer. Boligen fremtræder vedligeholdelsesmæssigt i pæn stand ude som inde.

Boligen er i et plan og indeholder: Baggang med klinkegulv, stort spisekøkken med trægulv, fjernsynsstue, sydvendt havestue med udnyttelse til kip, badeværelse, soveværelse med udnyttelse til kip samt tre værelser.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer, nærmere bestemt garage på 38 m², der fremstår i almindelig stand.

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).

5.2. Vurdering af værditabet

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 beboelsesejendommen ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling.

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 både den visuelle påvirkning samt støjpåvirkningen er meget begrænset, og at der ikke forekommer skyggekast fra anlægget.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen ikke tillagt det vægt, at [REDACTED] er involveret i vindmøllen, ligesom det forhold, at de har en advokat heller ikke er tillagt en negativ betydning. Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden har en selvstændig pligt til at foretage sagsoplysning.

5.2.1. Visuel påvirkning

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

Taksationsmyndigheden bemærker, at afstanden fra beboelsesejendommen til anlæggets nærmeste tekniske elementer er 2,3 km, og at anlægget er placeret sydøst for ejendommen.

Fra boligen indendørs er der intet udsyn til anlægget.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der et begrænset udsyn til anlægget fra terrasse og dele af græsplæne mod øst. Her er der tillige udsyn til to allerede eksisterende vindmøller. Der var før udsyn til vindmølle som er nedtaget i forbindelse med opsætning af projektets vindmølle. Desuden er der fra have og terrasse mod syd et begrænset udsyn til en allerede eksisterende vindmølle.

5.2.2. 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 32,4 dB(A) ved 6 m/s og 32,8 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af den nye vindmølle er beregnet til at være på 34,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 35,2 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. 718 af 12. juni 2024, der ifølge § 4, stk. 1, nr. 1 ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed 8 m/s målt fra det mest støjbelastede punkt ved udendørs opholdsarealer højst 15 meter fra beboelse i det åbne land.

Før opstillingen af vindmøllerne var den lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen beregnet til at udgøre 10,1 dB(A) ved 6 m/s og 10,7 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstillingen af vindmøllerne er beregnet til at være på op til 10,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 11,9 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.

5.2.3. Skyggekastpåvirkning

I vurderingen af anlæggets skyggekastpåvirkning på beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund, hvoraf fremgår, at der ingen skyggekastpåvirkning er.

6. Vejledning

6.1. Genoptagelse

I kan klage over denne afgørelse til Taksationsmyndigheden med henblik på at få sagen genoptaget. Det kræver almindeligvis, at der i den påklagede sag er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller at I kan fremlægge nye oplysninger af væsentlig betydning for den påklagede sag.

6.2. 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.

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. 242 for Lemvig Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 15 til Kommuneplan 2021-33
- VVM-redegørelse for vindmøller ved Thyborøn Sydhavn III Lemvig Kommune, maj 2023
- VVM-tilladelse af 12. oktober 2023
- Byggetilladelse af 13. november 2023, Lemvig Kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Partsindlæg af 27. september 2024