

██████████
Damsbovej 11
5492 Vissenbjerg

På vegne af ejeren af Vandet Mosevej 1, Vandet, 8840 Rødkærsbro

Dato
19. juni 2023

J nr.
2022-25686
LBA/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Vandet Mosevej 1, Vandet, 8840 Rødkærsbro, som følge af opstilling af vindmøller ved Tolstrup.

Taksationsmyndigheden har den 19. juni 2023 truffet afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021 (VE-loven).

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

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen af vindmøller har medført et værditab på beboelsesejendommen på 65.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 1.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

Ejer har derfor ret til at få værditabet betalt af K/S Vindpark Tolstrup senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Afgørelse om salgsoption

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 4.375.000 kr., som K/S Vindpark Tolstrup er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Vandet Mosevej 1, Vandet, 8840 Rødkærsbro for jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Den første vindmølle i projektet blev nettilsluttet den 19. december 2022, hvorfor I senest den 19. december 2023 skal meddele K/S Vindpark Tolstrup, om der ønskes at gøres brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftales vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption internt med K/S Vindpark Tolstrup. Det påhviler ejeren at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig lovgivning. Allerede udbetalt værditabsbetaling for beboelsesejendommen bliver fraregnet ved indfrielse af salgsoptionen, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 5-6.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 18. april 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Vandet Mosevej 1, Vandet, 8840 Rødkærsbro.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

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

Ejeren var til stede sammen med [REDACTED] samt partsrepræsentant [REDACTED].

For opstilleren K/S Vindpark Tolstrup mødte Jesper Houe og Hanne Kjeldsen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 514 for Viborg Kommune med sammenfattende miljøredegørelse til lokalplan nr. 514 og tillæg nr. 32 til Kommuneplan 2017-2019
- Miljøkonsekvensrapport
- Byggetilladelse for Vestas vindmølle V136-4,2 MW position WTG1 af 4. august 2022, Viborg Kommune
- Byggetilladelse for Vestas vindmølle V136-4,2 MW position WTG2 af 4. august 2022, Viborg Kommune
- Byggetilladelse for Vestas vindmølle V136-4,2 MW position WTG3 af 4. august 2022, Viborg Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og skyggekastberegninger
- Oplysninger om hektarstøtte 2022

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. Der blev også foretaget en besigtigelse af alle bygninger beliggende på ejendommens matrikel nr. 3c. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at de to af møllerne står godt 600 meter fra ejendommen.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at gårdspladsen benyttes som opholdsplads med bord og bænke samt oplyst, at fremadrettet korrespondance sendes til partsrepræsentanten.

Lovgrundlaget

Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021.

Værditab

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 5, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller, forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde, jf. § 6, stk. 2.

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 de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Salgsoption

Efter VE-lovens § 6 a, stk. 1 og 2, skal den, der forårsager et værditab på en beboelsesejendom tilbyde ejeren at købe ejendommen ved salgsoption, hvis beboelsesejendommen er helt eller delvist beliggende i en afstand af op til seks gange vindmøllehøjden fra en vindmølle, og Taksationsmyndigheden har tilkendt værditabsbetaling på over 1 procent af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan salgsoptionen beløbsmæssigt nedsættes eller bortfalde.

I forbindelse med salgsoption er det ejendommen – ikke blot beboelsesejendommen – som opstilleren af VE-anlægget skal tilbyde at købe, jf. § 6 a, stk. 1. Opstilleren skal med andre ord tilbyde at købe den parcel (matrikel), som beboelsen er opført på. Er der noteret flere matrikler på ejendommen, er det således kun en delmængde af den samlede ejendom, der indgår i værdiansættelsen af salgsoptionen, inklusive opførte bygninger og anlæg, der er afgrænset ved skellet for den matrikel, hvor beboelsen ligger. De øvrige dele af ejendommen indgår ikke i salgsoptionen.

Ejeren skal senest et år efter anlæggets første producerede kilowatt-time meddele opstilleren, at ejeren ønsker at gøre brug af salgsoptionen. Tidsfristen er dog for landbrugsejendomme altid mindst 6 måneder og for øvrige ejendomme altid mindst 3 måneder fra det tidspunkt, hvor taksationsmyndighedens afgørelse efter § 7 foreligger.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse i medfør af § 7, stk. 1, om hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6, skal betale for værditab til ejeren og tilbyde at købe ejendommen ved salgsoption, jf. § 6 a.

Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og tager herved bl.a. 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 vindmøllerne.

Projektet

Projektets vindmøller har en totalhøjde på 150 meter baseret på en navhøjde på 82 meter og en rotordiameter på 136 meter. Vindmøllerne har en lys grå farve og vingene har en overflade med et glanstal på maksimalt 30 for at reducere risikoen for reflekser. Vindmøllerne er lysafmærket af hensyn til flysikkerhed. Lyset er rødt, monteret på nacellen og lyser konstant med en intensitet på 10 candela. Lyset er afskærmet nedad. Vindmøllerne er placeret på en lige linje. Vejadgangen til området foregår fra Tostrupvej ad markvej. Møllerne installeres med skyggestop.

Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen

Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af værditabet vurderet beboelsesejendommen, som den er defineret i VE-loven, hvilket omfatter bebyggelse, der

lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. I vurderingen indgår således ikke værdien af f.eks. marker, udhuse, staldbygninger m.v.

Ved denne vurdering har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen.

Beboelsesejendommen er et restaureret fritliggende stuehus til en landbrugsejendom, der er noteret som landbrug og der er således bopælspligt på ejendommen. Boligen er oprindelig opført i 1960 med senere ombygning og restaurering. Boligen er opført i røde mursten og med rødt vingetegltag. Der er dels plast-termovinduer og dels træ-termovinduer. Kviste er beklædt med zink. Boligen er bebygget med 126 m² boligareal, og der er 126 m² kælder med udvendig nedgang.

Boligen består af 2 stuer en suite med trægulve og i forlængelse af disse stuer, er der stor havestue med klinkegulv, 1 værelse, flot køkken/alrum med udgang til syd-vestvendt terrasse, bryggers, entre, badeværelse med bruseniche. 1. sal med nyt badeværelse med spa-kar, teknikrum, 2 værelser, kontor, soveværelse. Der er trægulve på 1. sal.

Kælder med depotrum, hvor der forefindes vandbehandlingsanlæg, viktualierum, lagerrum, vaskerum, hobbyrum, fyrrum med fyr til træflis med stor påfyldningstank med udvendig påfyldning af flis.

Det bemærkes, at havestuen, og hele 1. sal i alt ca. 197 m² ikke er godkendt og fremgår således ikke af ejendommens BBR-ejermeddelelse, hvorfor disse arealer ikke indgår i vurderingen af ejendommen.

Beboelsesejendommen fremstår generelt meget velholdt både inde og ude, dog trænger nogle af trævinduerne til vedligeholdelse. Til boligen hører nære udenomsarealer i form af velanlagt have, anlagt med græs og prydhave med bede, buske og træer samt lille havesø. Der er flisebelagt terrasse mod syd-vest. Gårdspladsen er grusbelagt.

Ejendommen er tilkoblet byvand og kloakafledning sker via septiktank til udsivning i pileanlæg med membran i godkendt anlæg. Opvarmning sker ved fyr til træflis, som henstår i kælderen.

Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet

Indledningsvis bemærkes det, at værditabet er vurderet på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor Taksationsmyndigheden besigtigede beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen 65.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet er placeret 0,64 km fra beboelsesejendommen. Den fjerneste mølle i projektet er placeret 0,81 km fra beboelsesejendommen. Vindmøllerne er placeret nord, nordøst og nordvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til en hel mølle samt vingerne på de to øvrige møller fra skråvindue i gang samt fra to værelser på første sal. Fra køkken, stue og havestue i stueetagen, er møllerne ikke synlige.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til en hel mølle fra gårdspladsen. De to øvrige møller er synlige med vingerne på den ene mølle over træerne samt en mølle der er skærmet af høje træer og derfor kun delvist synlig. Fra plæne i haven er der udsyn til en hel mølle samt udsyn til vingerne på en mølle.

Fra stue i stueetage er der tillige udsyn til et andet nyt vindmølleprojekt med tre vindmøller i det fjerne.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning får en vis betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller er op til 40,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 40,8 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.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøllerne efter opstilling af de nye vindmøller er på op til 12,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,4 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjpåvirkningen fra vindmøllerne i projektet har en vis betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme skyggekast på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.000.000 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 besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at indkaldelsen til - og afholdelsen af - det offentlige møde er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 5, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet. Det fremgår af § 6, stk. 6, at

erstatningen forfalder til betaling 8 uger efter taksationsmyndighedens afgørelse jf. § 7, stk. 1.

Taksationsmyndighedens vurdering af salgsoptionen

Da Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på over 1 procent af beboelsesejendommens værdi og Vandet Mosevej 1, Vandet, 8840 Rødkærsbro er helt eller delvist beliggende inden for en afstand af op til seks gange vindmøllehøjden fra en vindmølle, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 4.375.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af ejendommens matrikel 3c.

I forbindelse med vurdering af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne omkring beboelsesejendommen, som er beskrevet ovenfor til grund. I tillæg dertil er følgende lagt til grund omkring matriklen i øvrigt:

På samme matrikel som beboelsesejendommen er der en ældre rødstensbygning med gl. pandepladetag til brug for bilgarage m.m. i alt ca. 60 m². Et maskinhus/garage/lagerbygning fra 1996 på i alt 935 m² beklædt med stålprofilplader og stålplader på taget i ståluehal. Der er stor letmetalport.

Hele matrikelnummer 3c, Mellem Vandet. Sjørøsevej på 17 ha. 8.589 m². heraf vej 2.290 m². Der er hektarstøtte til 13.66 ha. og dette areal er udlejet for kr. 3.500,- pr. ha. årligt, resten henligger i gårdsplads, have, beplantning med pyntegrønt m.m.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af salgsoptionen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af den samlede ejendom på matriklen, herunder beboelsesejendommen, området, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til ejendommens beliggenhed og karakter, boligens og ejendommens generelle stand, områdets prisniveau samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoptionens størrelse

Hvis det efter tidspunktet for Taksationsmyndighedens afgørelse 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 i forbindelse med sagsbehandlingen, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Det er dog muligt at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet, værdien af beboelsesejendommen og salgsoptionens størrelse. 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.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab og salgsoption mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges retssag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndigheden 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 retssag udsættes.

Reglerne om klageadgang og domstolsprøvelse fremgår af VE-lovens § 12.

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

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden