

██████████
Viborgvej 14
8840 Rødkærsbro

Dato
19. juni 2023

J nr.
2023-36
LBA/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Viborgvej 14, 8840 Rødkærsbro, som følge af opstilling af vindmøller ved Tolstrup.

Taksationsmyndigheden har den 19. juni 2023 truffet afgørelse om værditab 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 den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 85.000 kr., som kan kræves erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 1.150.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

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

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse vedrørende salgsoption, idet der ikke er anmeldt et krav om salgsoption til Taksationsmyndigheden.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 18. april 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Viborgvej 14, 8840 Rødkærsbro.

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

Ejeren var til stede.

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

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- 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
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at han frygter et værditab på ejendommen ved salg og forventer gener fra vindmøllerne i form af støj fra vingerne, lavfrekvent støj og skyggekast samt mister udsynet til fredelig natur.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at der opleves skyggekast i stue og køkken ved aftentid. Der opleves ligeledes visuelle gener fra erhvervsdelen af ejendommen (autoværksted ved siden af beboelsen). Ejer gør tillige gældende, at informationsprocessen op til opførelsen af projektet og i forbindelse med Grøn pulje ikke har været tilfredsstillende og der har manglet information fra opstiller om opstilling af møllerne.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at projektet er overtaget fra anden opstiller og lovgivningen er ændret undervejs. Opstiller oplyser, at kritikken vedr. information tages til efterretning.

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.

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.

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 vingerne 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

Taksationsmyndighedens 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 stuehus til landbrugsejendom/autoværksted. Ejendommen er noteret som landbrug og der er således bopælspligt på ejendommen. Boligen er opført i 1925 med senere ombygning og restaurering indenfor samme rammer. Boligen er med bebygget areal på 79 m² samt 36 m² på 1. sal, i alt 115 m² boligareal. Der skønnes at være mindre afvigelse i det udnyttede areal på 1. sal i forhold til ejendommens BBR-ejermeddelelse. Boligen er opført i røde mursten og med sort cementtagstenstag. Der er kvist.

Boligen består af stue, spisekøkken, bryggers/entre med klinkegulv, flot badeværelse med bruseniche. Der er gulvvarme i køkken, entre og badeværelse. 1. sal med reposrum, toilet med skabsarrangement, lille stue og soveværelse. Der er flotte fyrretræsgulve på 1. sal.

Boligen fremstår særdeles velholdt, både indvendigt og udvendigt. Der er træ-termovinduer. Der er hardy-plank på stern og kvist. Ejendommens varmekilde er nyere stokerfyr til træpiller TWIN HEAT, som også kan bruges til fastbrændsel.

Til boligen hører nære udenomsarealer i form af grusbelagt/flisebelagt gårdsplads med overdækket terrasse samt haveanlæg med sydvest-vendt ophævet og flisebelagt terrasse. Haven er anlagt med græs, prydhave med bede og buske, omgivet af hække.

Boligen forsynes med vand fra byens vandværk. Kloakafledning sker via septiktank til tryknedsivningsanlæg.

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 på 85.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet er placeret 1,06 km fra beboelsesejendommen. Den fjerneste mølle i projektet er placeret 1,77 km fra beboelsesejendommen. Vindmøllerne er placeret i vest, nordvest og sydvest for ejendommen.

Fra boligen er der frit udsyn til alle tre vindmøller fra stue i stueetage. Fra opbevaringsrum (tidligere forgang) er der frit udsyn til alle tre møller. Fra skråvinduer på badeværelse på første sal og på et værelse er der fuldt udsyn til alle tre møller.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der frit udsyn til vindmøllerne fra haven, plænen, terrassen og indkørslen.

Der opleves en del vejstøj fra nærliggende vej. Der ses yderligere to fjerntliggende vindmøller fra ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har væsentlig 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 33,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 33,9 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 6,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 7,6 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 begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 3 timer og 56 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra primo til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 19:00 til ca. kl. 20:00 og fra medio marts til primo april i tidsrummet fra ca. kl. 17:45 til ca. kl. 19:45. Det er vindmølle M1, M2 og M3 der forårsager skyggekast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen har begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.150.000 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.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab

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 og værdien af beboelsesejendommen. 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 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.

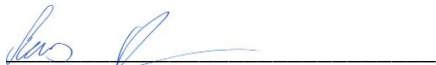
Reglerne om klageadgang og domstolsprøvelse fremgår af VE-lovens § 12.

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

Vejledning om gebyrtilbagebetaling

Idet der er tilkendt værditab og der er indbetalt et gebyr i forbindelse med anmeldelsen, vil det indbetalte gebyr automatisk blive tilbagebetalt til NemKonto.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden