Taksationsmyndigheden

[redacted]

De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærsvej 65
7000 Fredericia
Tlf.: 70 20 13 53
Fax: 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

7. december 2017
LBA/CMR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Lillevej 3, 7270 Stakroge som følge af opstilling af vindmøller ved Stakroge i henhold til lokalplan nr. 99 for Herning Kommune

Taksationsmyndigheden har den 6. december 2017 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1288 af 27. oktober 2016.

Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen og den sagkyndige, ejendomsmægler, Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 40.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 395.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 21. november 2017 samledes Taksationsmyndigheden på adressen Lillevej 3, 7270 Stakroge.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Som sekretær for myndigheden mødte Camilla Maria Gabelgaard Rasmussen fra Energinet, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren [redacted] var sammen med [redacted] og [redacted], [redacted] og [redacted] til stede under besigtigelsen.

Ingen mødte fra Stakroge Vindmøllepark ApS.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 99 for Herning Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 28 til Kommuneplan 2016
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Stakroge. Herning Kommune, september 2016
- VVM-tilladelse af 9. januar 2017
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger (forelå ikke på besigtigelsestidspunktet, men er efterfølgende tilsendt af opstiller)
- E-mail af 10. november 2017 med yderligere bemærkninger fra anmelder.

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.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af nærheden til vindmøllerne, og at der kan blive støjgener (både almindelig og lavfrekvent støj) ved ophold i og omkring hendes bolig. Desuden gør hun gældende, at vindmøllerne bliver meget synlige hvis Sandet Hotel vælger at beskære træerne i haven, grænsende op mod hendes have.

Ejeren har af e-mail af 10. november 2017 videre gjort gældende, at hun er bekymret for vindmøllernes placering relativt tæt på ejendommen, som kan give anledning til støj, herunder især lavfrekvent støj som kan bidrage med gener især i nattetimerne. Ejeren bemærker hun har stor fornøjelse af ejendommens udendørs arealer, hvor især haven er hendes store hobby. Derudover er ejendommen beliggende i en meget lille by uden nævneværdig trafikstøj eller tung industri, tæt ved marker og natur. Ejeren bemærker yderligere, ligesom ved anmeldelsen, at træerne der omgiver havearealet omkring Sandet Hotel, på nuværende tidspunkt dækker for udsynet mod vindmøllerne. Ejeren har dog ingen indflydelse på om træerne bliver stående, og er bekymret for, om ledelsen af Sandet Hotel kunne beslutte at udnytte havnearealet på en anden måde.

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.

Efter lovens § 7, stk. 1, træffer Taksationsmyndigheden afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, på baggrund af en individuel vurdering.

Det fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage et konkret, individuelt skøn baseret på de konkrete lokale forhold og herved bl.a. tager hensyn til områdets karakter og ejendomspriserne i området, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, om der er andre tekniske anlæg i området samt vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

Området

Området omkring vindmøllerne i projektet er et forholdsvis fladt og åbent landbrugslandskab, som er præget af levende hegn og skovbevoksning i form af plantager. Ifølge VVM-redegørelsen vil hovedparten af det uforstyrrede landskab i området omkring møllerne ikke blive udsat for visuel påvirkning fra møllerne, og det vil således fortsat fremstå som værende fri for større teknisk anlæg. Det må dog lægges til grund, at vindmøllerne andre steder i nærområdet vil fremstå visuelt dominerende i landskabet.

Der findes fem eksisterende vindmøller i projektområdet. Disse har hver en totalhøjde på 76 meter og fremstår således væsentligt mindre dominerende i landskabet end de projekterede møller. I området findes desuden en husstandsvindmølle med en totalhøjde på 25 meter. Cirka 3 kilometer fra projektområdet findes to vindmøller med en totalhøjde på hver ca. 80 meter.

Projektet
Det fremgår af VVM-redegørelse og miljørapport fra Herning Kommune, at projektet indebærer opstilling af fem ens vindmøller med en totalhøjde lige under 150 meter, idet møllerne har en tårnhøjde på 91 m og en rotordiameter på 117 meter. På tidspunktet for udarbejdelse af VVM-redegørelsen var valget af den endelige mølletype endnu ikke besluttet. Dog fremgår det at uanset mølletype, vil totalhøjden være under 150 meter.

Ifølge opstiller vil der blive opstillet fem vindmøller af mærket N117/3600-3600 med en installeret effekt pr. mølle på 3,6 MW. Vindmøllerne opstilles på en ret linje med den samme afstand imellem på ca. 365 meter.

Vindmøllernes udformning svarer til den traditionelle moderne danske vindmølle. Således er tårnene koniske og rørformede og lavet af stål. Rotoren har tre vinger lavet af glasfiber og kulfiber. Både tårnene, vingerne og nacellerne vil være lysegrå og glansen på vingerne vil være under 30 %. Øverst på nacellen vil der blive monteret fast lavintensivt rødt lys af hensyn til luftfartssikkerheden.

Herning Kommune har i VVM-tilladelse fastsat som vilkår, at ingen beboelser må påføres mere end 10 timers skyggekast om året i gennemsnit, både indendørs og udendørs. Kommunen vurderer, at der skal installeres skyggestop på vindmøllerne således, at det overholder grænsen på 10 timers skyggekast pr. år.

Der er udarbejdet visualiseringer samt foretaget støj- og skyggekastberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er et rødstenshus med eternit tag, opført i 1939. Huset er beliggende på 1399 m^2 stor grund og har et boligareal på 97 m^2 i to plan.

Huset fremstår i middel stand, vand fra alment privat vandforsyning og afløb sker ved nedsivning.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 40.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 910 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1260-2340 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen.

Fra boligen vil der være et skråt udsyn til møllerne fra køkkenet og mere direkte udsyn fra soveværelset og fra to værelser på 1. sal. På nuværende tidspunkt afskærmer en del træer på naboens ejendom dog for møllerne især i sommerhalvåret.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra gårdspladsen, indkørslen og dele haven med urtehave. Også fra de udendørs opholdsarealer skærmes udsynet til møllerne i betydelig grad af træer.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil indebære et vist, begrænset værditab på beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 22,8 dB(A) ved 6 m/s og 24,4 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede, vindmøllerelateredestøj på beboelsesejendommen efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 34,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 35,9 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller (bekendtgørelse nr. 1736 af 21. december 2015). Støjbelastningen fra vindmøller i støjfølsom arealanvendelse må ikke overstige 37 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 0 dB(A) ved 6 m/s og 1,6 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 9,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 11,6 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse, begrænsede støjgener på ejendommen, og at støjforøgelsen i forhold til den nuværende, vindmøllerelaterede støj på ejendommen vil påvirke ejendommens handelsværdi i et vist, begrænset omfang.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 4 timer og 38 minutter indendørs og 5 timer og 34 minutter udendørs. Skyggekastet fra vindmøllerne i projektet vil kunne forekomme i perioderne fra primo

november til primo februar i tidsrummet ca. kl. 08.30 til ca. kl. 10.05. Det vil være vindmølle nr. 1-3, der kan forårsage skyggekast. I denne skyggekastberegning er der ikke taget hensyn til, om der ligger bygninger eller beplantning mellem beboelsesejendommen og vindmøllerne, som reducerer skyggekastet.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil have en begrænset betydning for ejendommens handelsværdi, idet vindmøllerne er en del afskærmet af naboens beboelsesejendom, træer og læhegn, og at det faktiske skyggekast på ejendommen derfor vil være begrænset.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 395.000 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. Vi 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 du 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 du anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. Du bør anmode om genoptagelse snarest efter, at du konstaterer de forhold, som du mener, bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis du mener, at der er begået væsentlige formelle fejl, eller at vi 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 anlægge sag udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan du 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. Hvis du er uenig i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af din beboelsesejendom, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. 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 du mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan du anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. Du kan som anført ovenfor i den situation også anmode os om at genoptage sagen, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden