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 Timlundvej 41, 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 175.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom 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 21. november 2017 samledes Taksationsmyndigheden på adressen Timlundvej 41, 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.

[redacted] og [redacted] var 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)

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.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at beboelsesejendommen vil tabe i værdi ved opstilling af de nye vindmøller på grund af gener i form af støj, skyggekast og visuel forringelse af udsigten. Derudover er ejerne bekymret for, om opstillingen af vindmøller viser sig (ved Kræftens Bekæmpelses undersøgelse) at være skadelig for mennesker De overvejer endvidere at sætte deres advokat på sagen med krav om erstatning.

Ejerne har under besigtigelsen yderligere gjort opmærksom på, at det er ejendommens beliggenhed med naturen omkring sig, der gør at ejendommen for ejerne har en stor herlighedsværdi. Denne herlighedsværdi vil i særlig grad blive forringet som følge af med vindmølleopstillingen, og vil særligt påvirke beboelsesejendommens værdi.

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-tilladelsen 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 stuehus til en landbrugsejendom med 54 HA. Beboelsesejendommen, som er et rødstenshus med eternit tag, er opført i 1905 og har et boligareal på 124 m^2 i to plan. Huset fremstår i middel stand med vand fra alment privat vandforsyning og afløb sker ved nedsivning. Huset er beliggende på en spændende naturgrund med egen sø og med et rigt dyreliv.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 175.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 880 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1100-2030 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret syd til sydøst for ejendommen.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra stuen med spisestue, dele af køkkenet, soveværelset og badeværelset. Fra 1. sal vil der være udsyn fra 3 værelser igennem veluxvinduer. Foran vindmøllerne vil der være en meget begrænset afskærmning af bunden af vindmølletårnene i form af et læhegn. Vindmøllerne vil dog fremstå meget dominerende fra beboelsesejendommen, som er orienteret direkte mod vindmøllerne fra alle primære opholdsrum.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være stort set frit udsyn til møllerne fra store dele af haven, hvor der især fra området foran huset og øst for ejendommen, ned til søen med terrasse og urtehave af højbede, vil blive en særlig stærk, visuel påvirkning. Derudover vil

vindmøllerne stå dominerende i landskabet ved tilkørslen til ejendommen.

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

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 24 dB(A) ved 6 m/s og 25,6 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 35,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 37 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 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 0 dB(A) ved 6 m/s og 2,5 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 10,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 12,5 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 støjgener på ejendommen, og at den vindmøllerelaterede støj på ejendommen vil påvirke dens handelsværdi.

Der vil i henhold til beregningerne ikke forekomme gener i form skyggekast på ejendommen.

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. 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. 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).

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at der er tale om en ejendom, hvor en betydelig del af værdien af beboelsesejendommen og de tilhørende udendørs opholdsarealer beror på den herlighedsværdi, som følger af den ugenerede, naturskønne beliggenhed. Denne herlighedsværdi vurderes at blive væsentligt forringet som følge af opstillingen af vindmøllerne i projektet.

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

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har I 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 I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener, bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I 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 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 I 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 I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres beboelsesejendom, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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 I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. I 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