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

08. marts 2017
LBA/LVN

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Kærvej 3, 7500 Holstebro, som følge af opstilling af vindmøller ved Gedmose III i henhold til lokalplan nr. 1116 for Holstebro Kommune

Taksationsmyndigheden har den 7. marts 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 20.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 24. januar 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Kærvej 3, 7500 Holstebro.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Som sekretær for myndigheden mødte Louise Vegeberg Nielsen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren var til stede.

For opstilleren mødte Allan Lunde og Søren Holm Pedersen fra Vestforsyning Erhverv A/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2

- Lokalplan nr. 1116 for Holstebro Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmølleprojekt Gedmose III. Holstebro Kommune, januar 2016
- VVM-tilladelse af 5. december 2016
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

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 der vil være et værditab på ejendommen, da både beboelsesejendommen er placeret så støj og skyggekast ligger lige på grænsen til at overholde de lovmæssige krav.

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 opstillingsstedet består fortrinsvis af landbrugsarealer med agerjord og enkeltliggende bebyggelser. Der findes desuden flere plantagearealer i området. Terrænet i området er overvejende fladt og gennemskæres fra nordvest til sydøst af Gedmose Grøft. Sydvest for opstillingsområdet ligger Bur Kommuneplantage

I forlængelse af projektet findes 12 eksisterende møller med en totalhøjde på godt 70 meter. Området er i øvrigt præget af flere eksisterende vindmøller.

Jernbaneforbindelsen mellem Holstebro og Vemb ligger godt 100 m syd for opstillingsområdet

Projektet

Projektet består af seks ens vindmøller med en totalhøjde på op til 125 m. Møllerne skal stå på to parallelle rækker med 3 møller i hver række.

Beboelsesejendommen

Landbrugsejendom med et jordtilliggende på 1,7 HA. Stuehuset er opført i røde teglsten med eternittag. Beboelsen er beliggende sammenbygget med ejendommens udbygninger som i alt udgør ca. 210 m^2. Ejendommens stand er under middel. Opvarmning med centralvarmeanlæg, vand fra egen boring og afløb sker til rensningsanlæg.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 20.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 6, der vil blive placeret 1.036 meter fra boligen. Den nærmeste eksisterende vindmølle er placeret 1.070 meter fra boligen. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen. Fra boligen vil der være et meget begrænset udsyn til møllerne fra stuen, da stuen ikke vender mod mølleområdet, og da udsynet til møllerne vil være afskærmet af beboelsesejendommen og beplantning. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra dele af terrassen og haven. Udsynet til møllerne vil dog være afskærmet af beplantning. Navnlig fra terrassen vurderes der i sommerhalvåret at være yderst begrænset udsyn til møllerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil medføre yderst begrænsede gener på ejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 34,8 dB(A) ved 6 m/s og 35,9 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 37,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 39,4 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. 1284 af 15. december 2011). 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 9,4 dB(A) ved 6 m/s og 12,1 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 13,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 15,4 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse, begrænsede støjgener på ejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 6 timer og 59 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio marts til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 16.45 til ca. kl. 21.45.

Det lægges til grund, at det eksisterende årlige skyggekast er beregnet til at udgøre 38 minutter.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre yderst begrænsede gener i form af skyggekast. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse vurderet, at der på grund af den skærmende beplantning vil være tale om faktisk skyggekast i et væsentligt mindre omfang, end hvad der fremgår af beregningerne.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din/jeres beboelsesejendom er ca. 500.000. 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 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 du eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

Taksationsmyndigheden

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