Taksationsmyndigheden

[redacted]
Møgelvangvej 10
7830 Vinderup

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

02. november 2016
BEO/AKR/CMR

# Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Møgelvangvej 10, 7830 Vinderup som følge af opstilling af vindmøller ved Møgelvang i henhold til lokalplan nr. 1100 for Holstebro Kommune

Taksationsmyndigheden har den 31. oktober 2016 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 122 af 6. februar 2015.

Afgørelsen er truffet af formanden Birgitte Egelund Olsen og ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 30.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.295.000 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 12. august 2016 samledes Taksationsmyndigheden på Møgelvangvej 10.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Birgitte Egelund Olsen og ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Camilla Gabelgaard Rasmussen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejer [redacted] var til stede.

For opstiller mødte Uffe Christensen fra Lemvigegnens Landboforening.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 1100 for Holstebro Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 7 til Holstebro Kommuneplan 2013
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Møgelvang. Holstebro Kommune, september 2015
- VVM-tilladelse til opstilling af vindmøller nordøst for Skave, 11. april 2016
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- 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.

Under besigtigelsen blev der redegjort for Møgelvang-projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig samt de nære udendørs arealer.

Hverken ejerne eller opstiller har under sagens behandling haft tilføjelser eller bemærkninger.

**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 er i lovens forarbejder forudsat, at Taksationsmyndigheden foretager 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**

Projektområdet er beliggende på Sønderhede i det åbne land nordøst for Skave. Området er mod nordvest afgrænset af Skavevej og mod sydøst af Møgelvangvej. Landskabet omkring vindmølleprojektet er relativt fladt. Området anvendes til landbrugsformål og fremstår med opdyrkede markenheder, spredt bebyggelse, mange levende hegn omkring markparceller, mindre bevoksninger samt større plantager. Inden for en kilometers afstand fra vindmøllerne ligger der i alt 17 boliger i det åbne land, hvoraf tre vil blive nedlagt ved projektets realisering. De bysamfund, der ligger tættest på projektområdet er Stendis, Skave, Djeld, Herrup og Hogager.

Området har et vist teknisk præg med bl.a. intensivt landbrug, råstofudvinding, asfaltproduktion samt flere veje, herunder Møgelvangvej, der løber nord om projektet. Landskabet er endvidere påvirket af en 400 kV højspændingsledning løbende øst-vest ca. 550 meter syd for den østligste mølle i projektet. Der er derudover flere tekniske anlæg i området i form af vindmøller. Der ligger nordøst for projektområdet og inden for en afstand af ca. 1,3 km en ældre vindmøllegruppe ved Svendshedevej bestående af fire 1 MW vindmøller med en totalhøjde på 75 m. Møllerne ved Svendshedevej er opstillet i 2000. Sydvest for projektområdet står endvidere en enkelt 11 kW husstandsmølle på 25 meters højde. Afstanden til hustandsmøllen er ca. 2,3 km. Udenfor nærzonen ligger adskillige vindmøllegrupper, herunder seks vindmøller vest for Skave ca. 6,5 km fra Møgelvang-projektet samt et kommende større projekt på 21 vindmøller med en totalhøjde på 122 meter ved Hogager ca. 6 km syd for projektområdet.

**Projektet**

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at vindmølleprojektet Møgelvang nordøst for Skave indebærer en opstilling af tre vindmøller med en totalhøjde på mindst 125 meter og op til 149,9 meter. Forholdet mellem navhøjde og rotordiameter forudsættes at være mellem 1:1,1 og 1:1,35 svarende til det af miljøministeriet anbefalede harmoniforhold.

Det forventes ifølge opstiller, at der ved Møgelvangprojektets realisering opstilles tre Vestas V117-3,45 MW vindmøller med en navhøjde på 91,5 meter og en rotordiameter på 117 meter, og dermed en totalhøjde på 149,9 meter samt et harmoniforhold på 1:1,28. Der vil være en indbyrdes afstand mellem møllerne på ca. 355 meter. Vindmøllerne opstilles på en ret linje i nordvest-sydøstgående retning parallelt med den eksisterende vindmøllerække ved Svendshedevej nordøst for Møgelvangvej.

Vindmøllernes udformning skal svare til traditionelle moderne danske vindmøller med rørtårn, tre vinger samt være i lys grå farve. Projektets møller skal fremstå ensartede. Der skal etableres lysafmærkning på møllerne, som konstant udsender lavintensivt fast rødt lys. Det følger endvidere af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at ingen naboboliger i praksis må udsættes for mere end 10 timers reel udendørs skyggekast om året på udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til beboelsen. I vindmøllen vil der således være installeret et skyggestopsprogram.

Der er foretaget visualiseringer, støj- og skyggekastberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab. I støj- og skyggekastsberegningerne er der medtaget støj hhv. skyggekast fra de eksisterende fire 1 MW vindmøller ved Svendshedevej samt husstandsmøllen øst for Skave. På baggrund af de oplysninger, der viser støj- og skyggekastsudbredelsen fra de eksisterende vindmøller, har Taksationsmyndigheden ved vurderingen af værditab taget højde for, at nogle ejendomme i forvejen er udsat for støj og skyggekast fra vindmøller.

**Beboelsesejendommen**

Beboelsesejendommen, der er opført i 1933, er et stuehus til en aktiv landbrugsejendom. Den samlede ejendom er på ca. 78 hektarer. Stuehuset, som er opført i rødbrune sten med tag i cementsten, har et boligareal på ca. 249 m2 i to plan og fremtræder i pæn stand. Endvidere hører der til ejendommen en række udbygninger i form af stalde, lager, maskinhus og anden landbrugsinfra-

struktur. Opvarmning af beboelsen finder sted fra eget anlæg. Vandforsyning er fra egen boring.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørs-opholdsarealer, der hører til boligen. Vurderingen har omfattet terrasser, have og dele af gårdsplads. Det bemærkes, at haven er orienteret mod sydøst væk fra mølleprojektet. Boligen ligger ca. 95 meter fra Møgelvangvej (hovedvej 513), der løber fra Viborgvej til Vinderup og Struer. Der er ca. 2 km til Viborgvej (rute 16), der løber mellem Viborg og Holstebro.

**Taksationsmyndighedens vurdering**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 30.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 781 meter fra boligen. Der er ca. 1.191 meter til den fjerneste mølle. Der er ca. 845 meter til de nærmeste eksisterende vindmøller ved Svendshedevej. Vindmølleparken vil blive placeret sydvest til nordvest for ejendommen. Udsynet til Møgelvang-møllerne fra beboelsen og de nærmeste udendørs opholdsarealer vil i vidt omfang blive begrænset af ejendommens driftsbygninger og beplantning.

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at fotos er taget i juni måned, og at der må forventes at være et større udsyn i vinterhalvåret. Det lægges til grund, at der fra primære opholdsrum i form af køkken og stue vil være et begrænset udsyn til vingespidser fra 1-2 møller henover driftsbygningerne. Der vil endvidere være udsyn til møllerne fra øvrige vest og nordvest-vendte rum, herunder særligt fra gang og repos på 1. salen, hvor et større udsnit af møllerne vil kunne ses over bygningerne. Der er fra 1. salen ligeledes udsyn til flere eksisterende møller ved Svendhedesvej. Fra de primære udendørs opholdsarealer i form af nordvestvendt terrasse ud mod gårdspladsen og dele af haven, herunder terrasse øst for boligen, vil der fra visse placeringer være udsyn til udsnit af vingerne på 1-2 møller i Møgelvangprojektet. Det er Taksationsmyndighedens samlede vurdering, at vindmølleprojektets visuelle påvirkning vil indebære et meget begrænset værditab på ejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj fra de kommende og de eksisterende møller er på 39,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 41,8 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 33,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 33,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Da beboelsesejendommen ligger i det åbne land må støjen fra vindmøllerne ikke overstige 42 db(A) ved en vindhastighed på 6 m/s hhv. 44 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj fra de kommende og de eksisterende møller er beregnet til 14,2 dB(A) ved 6 m/s og 17 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støj fra de eksisterende møller er til sammenligning på 9,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 12,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at beboelsesejendommen ligger ca. 95 meter fra Møgelvangvej, der er forholdsvist trafikeret. Den østligste del af haven med terrasse ligger ca. 60 meter fra vejen. Der var under besigtigelsen en del vejstøj. Det bemærkes endvidere, at der er tale om en fungerende landbrugs-

ejendom med besætning mv. og dermed en vis støj, som følge af driften. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil påvirke ejendommens handelsværdi i mindre omfang, uanset at denne isoleret set må anses for væsentligt forøget.

Det samlede beregnede skyggekast årligt vil være på ca. 11 timer og 35 minutter udendørs og 11 time og 32 minutter indendørs. Det følger af VVM-tilladelsen, at der en beboelse højst må påføres 10 timers reel tid med rotorskygge om året. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra medio februar til medio april og igen fra medio august til medio oktober og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 16 til kl. ca. 20:15. I denne skyggekastberegning er der ikke taget hensyn til, om der ligger bygninger eller høj tæt beplantning mellem boligen og vindmøllerne, som reducerer skyggekastet. Det må antages, at skyggekastpåvirkningen af beboelsesejendommen i realiteten vil blive væsentligt mindre end de anførte beregninger umiddelbart giver indtryk af, da skyggekast på de primære opholdsarealer fra møllerne i høj grad er afskærmet af ejendommens driftsbygninger. Det er noteret, at der vil kunne forekomme skyggekast, når der ikke er løv på træerne. Det vurderes dog, at skyggekastpåvirkningen vil være begrænset, og det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at den vil have mindre indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er 1.295.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen 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 ejendommen 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 Taksati-

onsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

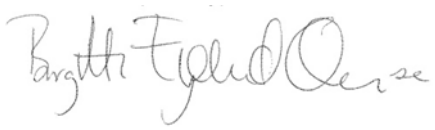
**Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene**

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



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden