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

8. juni 2016
BEO/LVN

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Hesselåvej 41,7500 Holstebro, som følge af opstilling af vindmøller ved Hogager i henhold til lokalplan nr. 1102 for Holstebro Kommune

Taksationsmyndigheden har den 2. juni 2016 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom 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 MDE Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 135.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.100.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 17. marts 2016 samledes Taksationsmyndigheden på Hesselåvej 41, 7500 Holstebro.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Birgitte Egelund Olsen og ejendomsmægler MDE Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Louise Vegeberg Nielsen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren var til stede sammen med sin familie. Endvidere var advokat [redacted] til stede.

For opstilleren mødte Gunner Lisby Kjær fra Hogager Vindpark K/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

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

- Lokalplan nr. 1102 for Holstebro Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2013
- VVM-tilladelse af 3. november 2015
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Hogager. Holstebro Kommune, Maj 2015
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Mail af 23. marts 2016, partsindlæg fra ejer
- Mail af 29. marts 2016, svar på partsindlæg fra opstillers repræsentant

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.

Det blev under besigtigelsen bemærket af ejers advokat, at boligens nærmeste punkt, som angivet på VVM-redegørelsens side 111, ikke synes retvisende i forhold til måling af støj mv. Det blev af ejer oplyst, at dennes hustru er særlig sensitiv over for støj, og at familien derfor var meget bekymret for de heldbredsmæssige konsekvenser af vindmølleprojektet. Det blev i den forbindelse oplyst, at huset er ældre og dermed ikke så godt isoleret for støj. Under besigtigelsen gjorde ejer gældende, at læhegn af graner syd for ejendommen ville blive fjernet. Dette blev imødekommet af opstillers repræsentant, der anmodede Taksationsmyndigheden om at vurdere et værditab uden at inddrage, at udsnit af vindmølleprojektet afskærmes af læhegn af graner.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejerens bolig samt de nære udendørsarealer. Opstilleren oplyste i den forbindelse, at samtlige ejendomme med mere end 5 timers beregnet skyggekast ikke ville komme til at opleve skyggekast i boligen, da der vil blive etableret fuldt skyggestop. Ejendommen Hesselåvej 41 vil således som udgangspunkt blive omfatte af skyggestyring. Opstiller anførte, at såfremt møllene ikke kan ses, når de er rejst, for eksempel på grund af udhuse, beplantning mv. vil der blive foretaget en individuel vurdering af, om der på ejendommen etableres skyggestyring. Det skyldes, at skyggeberegningen er lavet ud fra barmarksprincippet, dvs. at der ikke er taget højde for førnævnte udhuse og beplantninger mv.

Ejer har efter besigtigelsen ved mail af 23. marts 2016 anført, at det bør tages i betragtning ved værditabets udmåling, at udsynet til møllerne vil være meget rodet, da de ikke vil stå på en række set fra ejendommen. Det er endvidere gjort gældende, at huset er under renovering, og at Taksationsmyndigheden derfor bør se bort fra, at huset ser ufærdigt ud. Ejer finder desuden, at udsigten til vindmølleprojektet fra haven ved petanquebane og sø bør vægtes rimelig, da det vil være væsentligt ved salg af ejendommen. Opstillers repræsentant har ved mail af 29. marts oplyst, at man ingen kommentarer har til partsindlægget, dog understreges det at det forventes, at Taksationsmyndigheden vurderer værditabet ud fra den gældende lovgivning.

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 Karup Hedeslette i det åbne land sydvest for Hogager i et drænet lavbundsområde kaldet Hvidmosen. Området er mod nord afgrænset af Hvidmosevej og mod syd af kommunegrænsen til Herning Kommune. Landskabet omkring vindmølleprojektet er meget fladt. Området anvendes til landbrug og fremstår med opdyrkede markenheder, spredt bebyggelse, mange levende hegn og mindre samlede træbevoksninger, særligt omkring beboelse, gårde og anlæg. Inden for en kilometers afstand fra vindmøllerne ligger der i alt 12 boliger i det åbne land, hvoraf én vil blive nedlagt ved projektets realisering. De bysamfund, der ligger tættest på projektområdet er Hogager i Hostebro Kommune ca. 1,1 km nordøst for projektområdet, og Hodsager i Herning Kommune ca. 2,5 km fra projektområdet. Bysamfundene er kategoriseret som støjfølsomme område.

Nær Hesselåvej umiddelbart vest for vindmøllerne 4 og 5 ligger arealer til brug for speedway og motor cross. Der er opført en støjvold omkring speedwaybanen. Ved vindmøllerne 12 og 13 umiddelbart nordøst for motor crossbanen ligger et anlæg til flugtskydning.

Der er derudover flere tekniske anlæg i området i form af vindmøller. Der ligger i Herning Kommune sydvest for projektområdet og inden for en afstand af ca. 2 km én ældre vindmøllegruppe ved Hodsager bestående af tre 660 kW vindmøller med en totalhøjde på 73,5 m opstillet i 1999. Den forventede restlevetid er ifølge plangrundlaget mindst 5 år. Den nordligste af de eksisterende 660 kW-møller ved Hodsager tages ned ved projektets realisering. I mellemzonen står 40 vindmøller fordelt på 11 placeringer, herunder et nyere projekt sydvest for projektområdet og øst for Tvis med fire 150 meter høje vindmøller. Mølleprojektet ved Tvis ligger ca. 5 km fra de sydligste møller i det kommende projekt.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at vindmølleprojektet sydvest for Hogager indebærer en opstilling af 21 vindmøller med en totalhøjde på minimum 100 meter og maksimalt 122 meter. Der gives mulighed for installering af vindmøller med en kapacitet på 1,8-3,3 MW, dvs. en kapacitet for det samlede projekt på 37,8-69,3 MW. Forholdet mellem navhøjde og rotordiameter skal være mellem 1:1,1 og 1:1,39. Det af miljøministeriet anbefalede harmoniforhold

er mellem 1:1,1 og 1:1,35. Der vil ifølge opstiller blive opstillet 21 Vestas V100-vindmøller med en navhøjde på 72 meter og en rotordiameter på 100 meter, og dermed en totalhøjde på 122 meter og et harmoniforhold på 1:1,39. Vindmøllerne opstilles på tre rette, parallelle linjer i nordvest-sydøst gående retning og med 7 møller i hver række. Der vil være en ca. lige stor indbyrdes afstand mellem mølleækkerne på 525 meter. Vindmøllerne vil i rækkerne stå med en indbyrdes afstand på ca. 320-338 meter.

Vindmøllernes udformning svarer til traditionelle moderne danske vindmøller med rørtårn, tre vinger samt være i lys grå farve. Der skal etableres lysafmærkning på møllerne, som udsender lavintensivt fast rødt lys. Vindmøllerne sydvest for Hogager placeres i det åbne land. Hvor naboboliger ligger i et boligområde, gælder støjkravene for områder med støjfølsom arealanvendelse. Det følger endvidere af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at ingen naboboliger må udsættes for mere end 10 timers reel udendørs skyggekast om året. 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 660 kW vindmøller ved Hodsager, dog ikke den nordligste mølle der nedtages ved projektets realisering. 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.

Ejendommen

Beboelsesejendommen, der er fra 1958, er et stuehus til en landbrugsejendom på 54 hektarer. Stuehuset, som er opført i røde teglsten med stålplader på taget, har et boligareal på ca. 250 m^2 i to plan. Dertil kommer en kælder. Beboelsesejendommen fremtræder i middelstand. Huset er delvist under renovering. Fra nord mod sydøst er boligen omgivet af udbygninger, som udgør bl.a. kartoffelhuse, lade, maskinhus samt vognport. Opvarmning sker fra eget centralvarmeanlæg, mens vandforsyning er fra alment forsyningsanlæg og afløb sker ved blandet afløbsforhold.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af terrasse, have ved boligen og dele af gårdsplads. Det bemærkes, at boligen ligger på hjørnet af Hvidmosevej og Hesselåvej hhv. ca. 20 meter og ca. 60 meter fra vejen. Hele boligparcellen er omgivet af træer eller udbygninger, dog er rækken af træer syd for boligen ud mod vindmølleprojektet åben og yder alene en begrænset afskærmning.

I vurderingen af, hvad der er omfattet af beboelsesejendommensnære udendørsarealer, indgår forarbejderne til revisionen af VE-loven (lovforslag L 135 fremsat den 6. februar 2013), hvorefter værditabsordningen omfatter "tillige udendørsarealer, som anvendes som en naturlig del af beboelsen. Herved forstås de nære udendørsarealer til boligen, såsom den del af en have eller terrasse, som anvendes til ophold m.v. Arealer, der anvendes til rekreative formål uden naturlig forbindelse til beboelsesbygningen […] omfattes således ikke af ordningen, og der kan ikke tilkendes værditabsbetaling for et eventuelt værditab på sådanne arealer." Idet den anførte petanquebane og sø befinder sig på den

anden side af Hvidmosevej, er det Taksationsmyndighedens opfattelse, at der ikke er tale om sådanne "nære udendørsarealer til boligen", som fastlagt ved lovens forarbejder.

Det er endvidere gjort gældende, at Taksationsmyndigheden bør se bort fra, at huset ser ufærdigt ud. Det bemærkes fra Taksationsmyndighedens side, at det følger af forarbejderne til hovedloven (Lovforslag L 55 fremsat den 5. november 2008), at "[v]urderingen af værditabet […] skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen."

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 135.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 743 meter fra boligen. Der er ca. 942 meter til den næst nærmeste mølle, mens der er ca. 3.159 meter til den fjerneste mølle. Der er ca. 2,2 km til den nærmeste eksisterende vindmølle ved Hodsager og ca. 1,4 km hhv. 1,3 km til flugtskydningsanlægget og motor crossbanen ved Hesselåvej.

Taksationsmyndigheden har ved sin vurdering af vindmølleparkens konkrete genepåvirkning af beboelsesejendommen inddraget det visualiseringsmateriale og de beregninger, der er udarbejdet særligt med henblik på gennemførelse af værditabsordningen. I Taksationsmyndighedens afgørelse har således ikke indgået afstandsforhold og støjberegninger mv., som fastlagt ved VVM-redegørelsen.

Vindmølleparken vil blive placeret sydøst for ejendommen. Det lægges til grund, at parken vil fremstå rodet fra ejendommen, idet man ikke vil kunne aflæse opstillingsmønstret. Der vil blive udsyn til store dele af vindmølleprojektet fra gårdspladsen, dele af haven samt beboelsens sydøstvendte rum. Udbygninger yder en vis afskærming af den nærmeste mølle, mens ejers læhegn ved Hvidmosevej vil yde en vis afskærmning af dele af projektet, dog primært i sommerhalvåret. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering set bort fra læhegn af graner syd for ejendommen. Der antages at være et større udsyn til mølleprojektet fra boligen, da udsynet fra stueplan ligger højere end visualiseringens fotopunkt. Det lægges til grund, at der fra primære opholdsrum i form af køkken, alrum og stue vil være udsyn til store dele af vindmølleprojektet gennem ejendommens beplantning. Der vil endvidere være udsyn fra øvrige sydøstvendte rum orienteret ud mod vindmølleprojektet, herunder indgangsparti, kontor mv. Der lægges til grund, at der fra 1. salens gavlværelse samt karnap med store vinduer orienteret ud mod vindmøllerne vil være direkte udsyn til projektet, dog i et vist omfang gennem og henover beplantning og udbygning. Boligen har en integreret udestue orienteret mod nord væk fra vindmøllerne. De primære udendørs opholdsarealer befinder sig bag boligen, der vil dog være et delvist udsyn til en række møller i projektet gennem og henover indgangspartiet af glas. Der vil endvidere fra dele af haven være udsyn til dele af mølleprojektet gennem beplantningen, dog særligt i vinterhalvåret. Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden besøgte ejendommen, mens der ikke var løv på træerne, og at

beplantningen ikke fremstår lige så tæt i vinterhalvåret, som visualiseringen kunne give indtryk af. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmølleprojektets visuelle påvirkning vil indebære et værditab på ejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj fra de kommende og de eksisterende møller er på 38,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,0 dB(A)ved 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 25,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 25,8 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj fra de kommende og de eksisterende møller er beregnet til 13,2 dB(A) ved 6 m/s og 16,2 dB(A) ved 8 m/s. For de eksisterende møller udgør den lavfrekvente støj 0,3 dB(A) ved 8 m/s, mens der ikke er nogen lavfrekvent støj ved 6 m/s. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at beboelsesejendommen ligger udmiddelbart op af erhvervsbygninger og ud til to mindre veje. Der er endvidere mindre end 1,5 km til arealer til brug for speedway, motor cross og flugtskydning. Støjforøgelsen vurderes på den baggrund at påvirke ejendommens handelsværdi i begrænset omfang

Der indgår i Taksationsmyndighedens vurdering, at der i forhold til beboelsen vil kunne blive etableret et totalt skyggestop, hvis ejendommen udsættes for mere end 5 timers skyggekast om året. Det indgår i afgørelsen, at det samlede beregnede skyggekast udendørs årligt vil være på ca. 7 timer og 56 minutter udendørs og 6 timer og 32 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra januar måned til ultimo marts måned og igen fra medio september måned til januar måned og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 07:00 til kl. ca. 09:50. Der forekommer ikke skyggekast fra de eksisterende vindmøller ved Hodsager.

Da store dele af skyggekastet kommer fra mølle nr. 7 som delvist afskærmes af udbygningen, anser Taksationsmyndigheden det dog for tvivlsomt, at beboelsen reelt udsættes for mere end 5 timers skyggekast, og at der derfor vil blive etableret totalt skyggestop. Taksationsmyndigheden finder det derfor mest rigtigt ud fra den af opstillers repræsentant beskrevne fremgangsmåde ved etablering af skyggestop at lægge til grund, at der vil kunne forekomme op til 5 timers indedørs skyggekast i beboelsen. Skyggekastgenerne vurderes derfor at have indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er 1.100.000 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 beboelsens beliggenhed og karakter, dens 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 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.

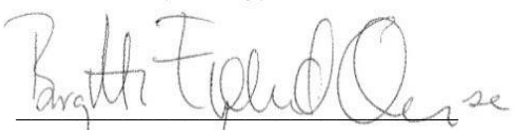
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

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 ejendom, 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



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden