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 Langgade 81, 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 165.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.600.000 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 Langgade 81, 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.

Ejerne [redacted] var 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
- Vedlagt anmeldelse af krav om værditab, 2 høringssvar til Holstebro Kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Partsindlæg (notat) udleveret under besigtigelsen

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 anmeldelsen af kravet navnlig gjort gældende, at de søger om værditab, idet

- de får direkte udsigt til 8-12 vindmøller fra haven, stuevinduerne og soveværelset,
- de vil kunne høre støj op til 37 dB(A) ved 8 m/s i soveværelset, hvor de ofte sover med åbent vindue,
- der vil være op til 5 timer skyggepåvirkning, og
- da de formentlig vil kunne se røde lys i horisonten fra soveværelset.

Ejerne har på den baggrund udtrykt bekymring for at blive stavnsbundet til ejendommen, og gør derfor gældende, at deres hus vil falde meget i værdi. Ejerne har til anmeldelsen vedlagt høringssvar af 21. september 2014 til Holstebro Kommune og høringssvar til samme af 25. juli 2015.

Ejeren har ved besigtigelsen navnlig gjort gældende, at de vil kunne se møllerne fra stue, soveværelse på 1. sal og fra terassen. Ejerne understregede, at der vil være tale om mange møller, og gjorde gældende, at støjgener fra vindmølleparken også ville forstyrre deres nattesøvn. Ejerne fandt endvidere, at der vil være gener forbundet med de mange blink fra møllernes røde lys.

Derudover blev der ved besigtigelsen udleveret et notat, hvoraf det fremgår hvilke forbedringer, der er foretaget på huset siden indflytning den 1. oktober 2013. Det anføres endvidere hvilke forhold ejerne ønsker, at Taksationsmyndigheden tager i betragtning eller udelader af deres vurdering, når de foretager en vurdering af værditabet på ejendommen. Ejerne anmoder således Taksationsmyndigheden om at tage følgende forhold i betragtning:

- at den nuværende indretning af boligen ikke har betydning for vurderingen,
- at der tages forbehold for, at bøgehækken omkring terassen mod syd ikke nødvendigvis bliver stående, da det kan skabe mere udsigt at fjerne den,
- at ejerne har indgivet to høringsforslag i planprocessen og har deltaget i tv-indslag og arrangeret underskriftsindsamling for at give udtryk for det problematiske ved at være nabo til en vindmøllepark, og

- at ejerne har ytret ønske om at få lavet visualiseringbilleder fra flere vinkler, herunder natvisualisering, da der vil komme røde lys fra møllerne, hvilket er blevet afvist af Energinet.dk.

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

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

Beboelsesejendom, der er opført i 1943, er en fritliggende beboelsesejendom beliggende i Hogager by. Beboelsen vurderes at være på ca. 202 m^2 i to plan opført i røde teglsten med cementsten på taget. Endvidere er der i tilknytning til beoelsen opført en udbygning, som tjener som garage/værksted. Huset, som er beliggende på en 1.943 m^2 stor velplejet grund, fremtræder i god og velholdt stand. Opvarmning finder sted fra eget anlæg, vandforsyning sker fra alment forsyningsanlæg og afløb sker til rensningsanlæg.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af terrasse, have og øvrige opholdsarealer samt indkørsel foran boligen. Det bemærkes, at boligen ligger på en hjørnegrund ud til de to gennemgående veje i byen. Der er en del beplantning på ejendommen, dog ingen

der afskærmer udsynet til vindmølleområdet. Beplantning på naboejendomme yder en vis afskærmning af udsynet mod syd og sydvest.

Det er gjort gældende, at Taksationsmyndigheden bør se bort fra husets nuværende indretning samt bøgehækkens afskærmning. 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".

Det er endvidere gjort gældende, at Taksationsmynidgheden bør tage i betragtning, at det er blevet afvist, at der laves mere end ét visualiseringsbillede fra ejendommen. Det følger af VE-lovens § 7, stk. 2, at Taksationsmyndigheden kan pålægge opstilleren at fremskaffe de nødvendige visualiseringer samt skyggekast- og støjberegninger til brug for værditabsvurderingen. Da Taksationsmyndigheden alene har hjemmel til at stille krav om, at opstiller tilvejebringer og bekoster det nødvendige grundlag for vurderingen, samt set i lyset af at den konkrete visualisering er taget fra terrassen foran den dobbelte glasdør ind til stuen og derfor også gengiver udsynet fra et primært opholdsrum i boligen, synes Taksationsmyndigheden ikke – ud fra proportionalitetsbetragtninger – at det kan kritiseres, at der alene foreligger et enkelt visualiseringsbillede.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 165.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 1.129 meter fra boligen. Der er ca. 1.269 meter til den næst nærmeste mølle, mens der er ca. 3.034 meter til den fjerneste mølle. Der er knap 4,1 km til de nærmeste eksisterende vindmøller ved Hodsager og ca. 1,7 km hhv. 2 km til flugtskydningsanlægget og motor crossbanen ved Hesselåvej.

Vindmølleparken vil blive placeret sydvest og syd 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 udsnit af store dele af vindmølleprojektet fra ejendommen, herunder særligt fra boligens rum med udsyn mod sydvest samt den hævede terrasse ved boligens sydgavl. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at boligen har høj sokkel. Bygninger og beplantning, der ikke står på ejers ejendom, vil yde en vis afskærmning, særligt af de nærmeste møller i hhv. den vestligste række (nr. 3-7) og den midterste række (nr. 13-14) af vindmøller. Bygninger og beplantning vil kun i begrænset omfang skærme for yderligere møller/udsnit af møller. Der vil særligt i vinterhalvåret være udsyn til en stor andel af mølleprojektet.

Det lægges til grund, at der fra primære opholdsrum i form af alrum/spisestue og stue vil være direkte udsyn til store dele af vindmølleprojektet, som beskrevet ovenfor. Der vil endvidere være udsyn fra øvrige syd og sydvestvendte rum, herunder særligt fra glasdør i gavlen indtil soveværelse på 1. salen samt respos

med kontor ligeledes på 1. salen. Det er lagt til grund, at udsynet fra 1. salen er større end fra stueetagen, da flere møller vil kunne ses over bygningerne. Det er endvidere lagt til grund, at man vil kunne se vindmøllernes røde markeringslys.

Fra de primære udendørs opholdsarealer i form af den sydvendte terrasse med direkte udgang fra stuen, vil der, som beskrevet ovenfor, være direkte udsyn til store dele af vindmølleprojektet. Fra store dele af haven vil der ligeledes være udsyn til flere møller i projektet, dog vil dele af projektet være afskærmet af bygninger samt beplantning, særligt i sommerhalvåret. 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 36,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 37,3 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 17,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 18,0 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Da beboelsesejendommen ligger i et område med støjfølsom arealanvendelse, må støjen fra vindmøllerne ikke overstige 37 db(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB(A)ved 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj fra de kommende og de eksisterende møller er beregnet til 11,3 dB(A) ved 6 m/s og 14,2 dB(A) ved 8 m/s. De eksisterende møller forårsager ikke lavfrekvent støj. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at beboelsesejendommen ligger i byen på hjørnet af landsbyens to gennemgående veje. Arealer til brug for speedway, motor cross og flugtskydning ligger inden for en afstand af 2 km. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil påvirke ejendommens handelsværdi i mindre omfang.

Der lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det samlede beregnede skyggekast årligt vil være på ca. 2 timer og 9 minutter udendørs og 1 time og 49 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra primo november til primo februar og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 14:45 til kl. ca. 16:30. Skyggekast vil blive forårsaget af møllerne nr. 6-7 og 14. Der forekommer ikke skyggekast fra de eksisterende vindmøller ved Hodsager. Det må antages, at skyggekastpåvirkningen i realiteten vil blive væsentligt mindre end de anførte beregninger umiddelbart giver indtryk af, da skyggekast på de primære opholdsarealer fra møllerne nr. 6-7 og 14 er begrænset af bygning på naboejendommen. Der vil kunne forårsages skyggekast af vingeslag over bygning fra mølle nr. 14, dog vurderes skyggekastpåvirkningen at være meget lille, og det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at den ikke vil have indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er 1.600.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen 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 ejendommens 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 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 ejendom, 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