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

20. januar 2015
LBA/JNJ

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Møborgåvej 20, 7660 Bækmarksbro som følge af opstilling af vindmøller ved Vemb i henhold til lokalplan nr. 1095 for Holstebro Kommune

Taksationsmyndigheden har den 12. januar 2015 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1330 af 25. november 2013.

Afgørelsen er truffet af formanden Lars Bracht Andersen og ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 200.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din/jeres beboelsesejendom er ca. 1.800.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 % af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 23. oktober 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Møborgåvej 20, 7660 Bækmarksbro.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Lars Bracht Andersen og ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Jennifer Jensen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

[redacted] var til stede ved besigtigelsen.

For opstilleren mødte Gunnar Lisby Kjær fra Vemb Vindpark K/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 1095 for Holstebro Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 25 til Kommuneplan 2009
- VVM-redegørelse og Miljørapport, 12 vindmøller nordøst for Vemb, Holstebro Kommune, december 2013
- 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.

Ejeren har under sagens behandling navnligt gjort gældende, at ejendommen er købt i marts måned med henblik på bl.a. at benytte den til samvær med venner og familie. Planen med ejendommen har været at istandsætte overetagen på staldbygningen, og indrette denne som kursuslokale – både til eget brug og til udlejning, ligesom der er planer om, at udbygninger skal nedtages.
Ejer har anført, at der ved købet af ejendommen var krav fra ejer om ikke at være nabo til vindmøller og minkfarme, da ejer ved andre ejendomme har oplevet at støj fra vindmøller, minder om støjen fra en jetjager, og denne larm kan ejer ikke leve med, da det vil være en stressfaktor. Ejer spurgte derfor den ejendomsmægler, som forestod handelen, til vindmølleplanlægningen, og her fik ejer at vide, at området i nærheden var udlagt til vindmøller men, at der ikke var planer om opstilling i nærmeste fremtid. Det samme har ejer fået oplyst fra sælger af ejendommen.

Ejer har ligeledes gjort gældende, at dambruget på den anden side af vejen har en terapeutisk virkning, da det er lyden af vand i bevægelse.
Ejer har endvidere givet udtryk for bekymringer vedr. støj, skyggekast og visuelle gener, da disse vil medføre en forstyrrende uro.

Ejer har tillige gjort gældende, at de kommende vindmøller vil have en devaluerende indvirkning på ejendommens 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 % 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

Det areal, som benyttes til opstilling af vindmøllerne i projektet, ligger i et dyrket agerbrugslandskab, hvor markerne i vid udstrækning er adskilt af levende hegn. Terrænet omkring de projekterede vindmøller er fladt, og udsynet over landskabet begrænses af de nævnte markhegn og anden bevoksning.

Der er 4 grupper af eksisterende vindmøller inden for en nærzone på 4,5 kilometer af de nye vindmøller i projektet. Med disse i alt 63 eksisterende vindmøller er der tale om et område, der i forvejen har et teknisk præg. Denne tekniske dominans vurderes dog at blive yderligere forøget ved opstilling af vindmøller i dette projekt. I mellem- og fjernzonerne vil vindmøllerne i dette projekt ligeledes generelt opleves sammen med eksisterende vindmøller. Også i disse zoner vurderes det, at der ved opstilling af de nye møller vil opleves en øget teknisk dominans.

Projektet

Projektet indebærer opstilling af 12 vindmøller med en totalhøjde på 140 meter. Vindmøllerne opstilles på 4 rette linjer med 3 møller i hver linje. Der vil være en vis variation i afstanden mellem rækkerne, men i henhold til vurderingen i VVM-rapporten vil opstillingsmønsteret fremstå som harmonisk. Farven på møllerne vil være lys grå, og vingerne overfladebehandles, så de fremstår matte (glanstal max. 30). Projektet indebærer opstilling af en transformatorstation, op til 200 m^2 bebyggelse samt opstilling af et antal master. Disse anlæg og bebyggelser placeres i en bevoksning øst for Nørgårdsvej 24, hvor en bolig nedlægges.

Ejendommen

Beboelsesejendommen beliggende Møborgåvej 20 er et fritliggende enfamiliehus (parcelhus) med flere udbygninger og et grundareal på 13.934 m^2. Boligen, er opført 1999, i røde facadesten og med tegltag. Boligen er på ca. 200 m^2.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af terrasse og have.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 200.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det kommende projekt er mølle nr. 9, der er placeret ca. 640 meter fra boligen. Møllerne placeres syd for ejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der fra ejendommen er frit udsyn til adskillige af vindmøllerne i projektet. Fra terrassen og

haven vil møllerne stå særdeles dominerende i landskabet. Fra boligen vil der i opholdsstuen være frit udsyn til adskillige møller fra 4 vinduer samt en terrassedør. Møllerne vil dominere udsigten fra disse vinduer. Fra boligen vil der ligeledes være udsyn til møllerne fra spiseplads, kontor og gæsteværelse. Der vurderes samlet set at være tale om visuelle gener af væsentlig betydning for ejendommens værdi. Som det fremgår af nedenstående beregninger, vil opstilling af vindmøllerne i projektet medføre visse støjgener på ejendommen. Der er hørbar støj fra eksisterende møller, men det vurderes, at de nye møller vil medføre en vis forøgelse af den vindmøllerelaterede støj. Taksationsmyndigheden har lagt til grund for sin afgørelse, at ejendommen er påvirket af støj fra det nærtliggende dambrug. Uanset at ejeren har anført, at hun ikke betragter dette som en gene, har Taksationsmyndigheden dog lagt til grund, at det for en potentiel køber af ejendommen forventes at blive betragtet som en gene.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 40,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 42,4 dB(A) ved 8 m/s.
I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er på 31,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 33,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.
Den samlede støjpåvirkningen fra projektets og de eksisterende møller vil blive på 41,0 dB(A) ved 6 m/s og 42,9 dB(A) ved 8 m/s.

Den lavfrekvente støj er beregnet til 13,7 dB(A) ved 6 m/s og 14,8 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A).

For de eksisterende møller udgør den lavfrekvente støj 7,5 dB(A) ved 6 m/s og 9,7 dB(A) ved 8 m/s.

Den samlede støjpåvirkning fra projektets og de eksisterende møller vil således udgøre 14,7 dB(A) ved 6 m/s og 16,0 dB(A) ved 8 m/s.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 21 timer og 1 minutter udendørs og 17 timer og 19 minutter indendørs.

Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra januar til ultimo februar og igen fra medio oktober til ultimo december og vil forekomme i tidsrummet ca. kl. 7:30 til ca. kl. 11:15 og igen fra ca. kl. 13:30 til ca. kl. 16:15. Det er møllerne nr. 2 og 3 samt 10 - 12, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast.

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at VVM-tilladelsen til projektet er givet på betingelse af, at ingen beboelse påføres skyggekast mere end 10 timer pr. år. Der vurderes at være tale om gener af nogen betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.800.000 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 %, 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 du anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. Du bør anmode om genoptagelse snarest efter, at du/I konstaterer de forhold, som du mener, bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis du/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 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.

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden