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 Burvej 47, 7570 Vemb 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 75.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.500.000 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 Burvej 47, 7570 Vemb.

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.

Som ejer mødte [redacted].

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
- Anmelders partsindlæg af 16. oktober 2014

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 vil lide tab af herlighedsværdi. Anmelder har anført, at ejendommen er en eftertragtet ejendom for bl.a. hesteinteresserede.

Anmelder har indhentet erklæring fra ejendomsmægler Morten Korsbo, EDC Ulfborg A/S, som har bekræftet overfor anmelder, at opstilling af vindmøller i nærheden af ejendommen vil få indvirkning på en eventuel senere handelspris. Desuden er det anført af både ejendomsmægler Morten Korsbo og anmelder, at ejendommen har liebhaver-moment, og opstilling af vindmøller vil således medføre, at handelsprisen beskæres, da det for størstedelen af købere til liebhaverejendomme er en væsentlig faktor, at der ikke er vindmøller i nærheden.

Anmelder er ligeledes bekymret for støjgener som følge af vindmølleprojektet, ligesom anmelder har gjort gældende, at man gerne ville have haft et tilbud på ejendommen, så den eventuelt kunne være blevet opkøbt.

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 vindmøllerne 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 Burvej 47 er et stuehus til en landbrugsejendom med flere udbygninger og et grundareal på ca. 16,2 hektar.

Boligen - der er velholdt og pænt istandsat - er opført i 1931 og er med pudset og gulmalet facade og rødt tegltag. Boligen er ca. 166 m^2 inkl. en ca. 70 m^2 tagetage registreret til beboelse.
Fra ejendommens soveværelse - som ligger på 1. sal - er der udgang til en terrasse.
Ejer har desuden opført en separat lejlighed i 1. sals niveau, som fremstår pæn og velholdt.

I vurderingen af boligen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af dele af gårdspladsen / indkørslen, terrassen og haven samt en mindre sø, som er anlagt bagerst i haven.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det kommende projekt er mølle nr. 10, der er placeret ca. 1.104 meter fra boligen. Møllerne opstilles nordvest for ejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen lagt vægt på, at udsynet til vindmøllerne i projektet i betydelig grad skærmes af bevoksning. Fra have og gårdsplads vil der dog være udsyn til enkelte møller i åbninger i bevoksningen, ligesom det ikke kan udelukkes, at der navnligt i vinterhalvåret kan være et vist begrænset udsyn til de øvrige møller gennem bevoksningen. Fra terrassen ved gavlen samt fra opholdsarealerne ved søen vil der ligeledes være udsyn til flere møller. Fra boligens stueetage er der et vist udsyn til møllerne fra køkken samt spiseplads. Herfra er der også udsyn til eksisterende møller. Fra 1. salen er der udsyn til møllerne fra stue og kontor. Fra den særskilte lejlighed på 1. salen er der udsyn til møllerne fra stuen samt fra tagterrassen. Der vurderes samlet set at være tale om visuelle gener af en vis betydning for ejendommens værdi. Som det fremgår af nedenstående beregninger, vil opstillingen af vindmøllerne i projektet medføre visse begrænsede støjgener på ejendommen.

Det lægges således til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 35,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 36,7 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 29,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 30,4 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.
Den samlede støjpåvirkningen fra projektets og de eksisterende møller vil blive på 35,2 dB(A) ved 6 m/s og 36,7 dB(A) ved 8 m/s.

Den lavfrekvente støj er beregnet til 8,3 dB(A) ved 6 m/s og 8,8 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A).

For de eksisterende møller udgør den lavfrekvente støj 5,8 dB(A) ved 6 m/s og 7,0 dB(A) ved 8 m/s.

Den samlede støjpåvirkning fra projektets og de eksisterende møller vil således udgøre 10,3 dB(A) ved 6 m/s og 11,0 dB(A) ved 8 m/s.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 2 timer og 8 minutter udendørs og 1 timer og 37 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra ultimo april til medio august og vil forekomme i tidsrummet fra ca. 20:15 til ca. 21:45. Det er møllerne nr. 1, 3, 4 og 5, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Der vurderes at være tale om gener af en vis betydning for ejendommens værdi, idet der lægges vægt på, at skyggekastet kan påvirke de udendørs opholdsarealer i aftentimerne i sommerhalvåret.
Der er ikke noget skyggekast fra eksisterende møller.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.500.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurdering 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 (vurde-

ringstidspunktet). 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 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



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden