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 Holmgårdvej 190, 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 formand Lars Bracht Andersen og ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 30.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 900.000 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 Holmgårdvej 190, 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.

[redacted] var til stede ved besigtigelsen.

For opstilleren mødte Gunnar Lisby Kjær fra Vemb Vindmøllepark 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
- Partsindlæg

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 der forventes at komme en del støjgener fra møllerne, ligesom der vil være skyggekast fra morgen til hen på eftermiddagen i hele sommerperioden. Ejer har ligeledes gjort gældende, at der i forvejen er mange vindmøller i området, og at man fra stuehus og have vil have udsyn til vindmøller mod syd, vest og nord. Ejer har anført, at stuehuset har været udlejet de seneste 5 år, men at det pt. ikke er udlejet, da ejer ønsker at foretage forbedringer på ejendommen. Ejer tvivler dog på, om det bliver muligt at udleje stuehuset igen, når der så mange vindmøller i området. Ejer har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i salgsværdi, da dette er tilfældet for naboejendomme i området, som også har fået opstillet vindmøller. Desuden har ejer givet udtryk for bekymring angående den omkringliggende skov, som skovens ejer har fældet noget af, da afskærmningen fra skoven vil forsvinde, såfremt ejeren af skoven fælder træerne.

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 Holmgårdvej 190 er et fritliggende enfamilieshus (parcelhus) med flere udbygninger og et grundareal på 9.960 m^2. Boligen, der er opført i 1927, er med pudset og malet facade og eternittag. Boligen er på ca. 190 m^2, inkl. en ca. 80 m^2 1. sal.

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

Taksationsmyndighedens vurdering

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

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det kommende projekt er mølle nr. 3, der er placeret ca. 703 meter fra boligen. Møllerne placeres øst / sydøst for ejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, udsynet fra ejendommen til vindmøllerne i projektet skærmes fuldstændig af bevoksning. Det kan ikke udelukkes, at der navnligt i vinterhalvåret vil være et vist - yderst begrænset - udsyn til møllerne gennem bevoksningen. I det begrænsede omfang, hvor der måtte være udsyn til møllerne fra ejendommen, vil disse være synlige fra terrassen, haven samt ved bålpladsen.
Fra boligen vil møllerne (i samme yderst begrænsede omfang) være synlige fra stue, spiseplads i køkkenet samt fra 2 gavlvinduer i et uudnyttet rum på 1. sa-

len. Som det fremgår af nedenstående støjberegninger, vil opstillingen af vindmøllerne i projektet medføre visse støjgener på ejendommen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der er hørbar støj fra eksisterende vindmøller, men at de nye møller vil medføre en hørbar stigning i den samlede støj fra vindmøller.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 38,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,0 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 32,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 34,8 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.
Den samlede støjpåvirkningen fra projektets og de eksisterende møller vil blive på 39,2 dB(A) ved 6 m/s og 41,1 dB(A) ved 8 m/s.

Den lavfrekvente støj er beregnet til 11,7 dB(A) ved 6 m/s og 12,8 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 11,1 dB(A) ved 8 m/s.

Den samlede støjpåvirkning fra projektets og de eksisterende møller vil således udgøre 13,1 dB(A) ved 6 m/s og 15,0 dB(A) ved 8 m/s.

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 12 timer og 51 minutter udendørs og 11 timer og 2 minutter indendørs.

Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra januar til ultimo marts samt fra medio september til ultimo december, og det vil forekomme i tidsrummet kl. 06.45 til kl. 10:45. Det er møllerne 1 - 7, 9 og 11 - 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. Taksationsmyndigheden lægger endvidere til grund, at den omkringliggende bevoksning - i form af løvtræer og grantræer- skærmer så meget for vindmøllerne i projektet, at det faktiske skyggekast vil være yderst begrænset.

Det skal bemærkes, at ejeren har forespurgt Taksationsmyndigheden, hvordan opstilling af vindmøller i projektet vil påvirke hans mulighed for senere udvidelser af bebyggelsen på ejendommen. Ejeren er i den forbindelse blevet orienteret om, at det er kommunen, der er byggemyndighed, og at Taksationsmyndigheden derfor ikke kan udtale sig om dette spørgsmål. Ejeren er endvidere orienteret om, at evt. ændringer i hans planer for fremtidig anvendelse af ejendommen ikke påvirker udmålingen af værditabserstatning, da denne baseres på tilstanden på tidspunktet for orienteringsmødet.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 900.000 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 (vurderingstidspunktet). Vurderingen af ejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 %, 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 opstilling 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.

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden