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. januar 2018
LBA/SAMBS

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Høvsørevej 49, 7650 Bøvlingbjerg som følge af opstilling af vindmøller ved Høvsøre i henhold til lokalplan nr. 99-5Å 0.6/99 for Lemvig Kommune

Taksationsmyndigheden har den 5. januar 2018 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1288 af 27. oktober 2016.

Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen og den sagkyndige, ejendomsmægler, Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 2.250.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 5. september 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Høvsørevej 49, 7650 Bøvlingbjerg.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Som sekretær for myndigheden mødte Sabrina Michelle de Beets Sindahl fra Energinet, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren, [redacted], var til stede.

For opstilleren mødte Freddy Mortensen og Peter Hjuler Jensen fra DTU samt Morten Søgaard fra Vestas og Michael Bang fra Siemens. Endvidere mødte Mogens B. Leth ApS fra arkitektfirma Mogens B. Leth ApS, som har udarbejdet visualiseringsbillederne.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 99-5Å 0.6/99 for Lemvig Kommune, godkendt af miljø- og energiministeren 25. maj 2000.
- Kommuneplantillæg nr. 6 til Kommuneplan 1997 for Lemvig Kommune
- Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 99-5Å 0.6/99 for Lemvig Kommune godkendt af miljøministeren den 25.august 2002
- Tillæg nr. 2 til Lemvig kommuneplan 2001 godkendt af miljøministeren den 25. august 2002.
- VVM-redegørelse og Miljøvurdering, national prøvestation for store vindmøller. Miljø- og Energiministeriet i samarbejde med Forskningscenter Risø, januar 2000.
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- 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 ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at beboelsesejendommen taber i værdi ved opstilling af de nye vindmøller på grund af lys- og lyd-gener. Endvidere taber ejendommen værdi på grund af den visuelle effekt, som påvirker husets salgsværdi.

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 fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage 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

Vindmølleområdet er beliggende ved Høvsøre nord for Bøvling Fjord i Lemvig Kommune.

Området ved Høvsøre er et stort slettelandskab afgrænset af gårde, hegn og dyrket plantager i fladt terræn mod øst. Mod nord stiger terrænet gradvist op i højtliggende, bølget og åbent moræneplateau, mod syd afgrænses sletten af Bøvling Fjord og mod vest er området afgrænset af et dige mod Vesterhavet. Vindmøllerne vil blive placeret midt på sletten.

Rundt om området findes spredte ejendomme og bebyggelser. Inden for en afstand af 6 gange møllehøjde fra vindmøllerne er der i alt 13 ejendomme. I området står der i dag 5 møller på Prøvestationen, som vil blive udskiftet med de 5 nye prototypemøller, der ønskes afprøvet af forskellige fabrikanter. Udskiftningen vil ikke ske på samme tid men løbende. Da det er prototypemøller, der ønskes afprøvet af fabrikanterne, vil møllerne ikke være samme type.

Projektet

Det fremgår af VVM-redegørelsen fra Miljø- og Energiministeriet, at projektet indebærer opstilling af 5 nye vindmøller med en totalhøjde på op til 165 meter, idet møllerne har en navhøjde på maksimalt 105 meter og en rotordiameter på op til 120 meter. Vindmøllerne er prototypevindmøller med en effekt på op til 8 MW. Vindmøllerne opstilles på en ret nord/sydgående linje med en indbyrdes afstand mellem møllerne på ca. 300 meter. Udgangspunktet for værditabsvurderingen er ejendommens værdi med de vindmøllerelaterede gener fra testcenteret, som var til stede i september 2013, hvor kun fire af de fem pladser i testcenteret var udnyttet. Værditabet er vurderet som forskellen mellem ejendommens handelsværdi på dette tidspunkt og handelsværdien i det teoretiske worst case scenarie, hvor samtlige pladser er udnyttet med den maksimalt tilladte møllehøjde (totalhøjde 165 meter).

Vindmøllernes udformning vil kunne være forskellig. Dog vil det typisk være vindmøller med den traditionelle udformning, der opstilles dvs. vindmøller der har et konisk tårn og tre vinger- Prøvestationen er afmærket med to lysmaster på 165 meter. Lysmasterne er påmonteret et hvidt blinkende LED lys i 2 niveauer, henholdsvis 87,5 og 165 meter oppe på masten. Lyset vil blinke alle døgnets timer og har 360 graders horisontal dækning.

Det er i VVM-redegørelsen fastsat, at hvis skyggegenerne mod forventning bliver uacceptabelt høje, kan der for alle placeringer findes løsninger, så møllerne bremses ned i de eventuelle kritiske perioder, hvor en række forhold omkring vindretning, sollys mv. er opfyldt. Der etableres derfor et system der kontrollerer, at ingen naboejendomme påføres mere end 10 timers skyggekast om året.

Der er udarbejdet visualiseringer, som illustrerer den faktiske, visuelle påvirkning fra vindmøllerne i testcenteret i september 2013 samt den teoretiske worst case påvirkning, såfremt den maksimalt tilladte møllehøjde var udnyttet på samtlige pladser. Der er desuden foretaget støj- og skyggekastberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab.

Beboelsesejendommen

Ejendommen omfatter et stuehus til landbrugsejendom fra 1908, som er om/tilbygget i 2012. Ejendommen har et boligareal på 180 kvm og er beliggende på en 172.355 kvm stor grund.

Huset er et rødbrunt murstenshus med rødt tegl og vinduer og døre af nyere dato. Det opvarmes ved centralvarme fra eget fyr.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 5, der vil blive placeret 1.051 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1.187-1.855 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen.

Fra boligen vil der ikke være udsyn til møllerne bortset fra muligvis et vist begrænset udsyn til mølle nr. 5 fra enden af opholdsstuen. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til mølle nr. 5 fra terrassen mod vest. Endvidere vil der være udsyn til mølle nr. 2, 3, 4 og 5 fra tagterrassen mod vest. Fra terrassen og tagterrassen er der i dag udsyn til en overdækket garage/lade og et drivhus beliggende ved terrassen samt træer og buske, som afskærmer delvist for udsynet til mølle nr. 5 fra terrassen og delvist for udsynet til mølle 2 og 3 fra tagterrassen. Mod nordvest er der i dag også udsyn til en eksisterende vindmølle fra terrassen og to eksisterende vindmøller og tre lysmaster fra tagterrassen. Det er lagt til grund for afgørelsen, at mølle nr. 4 vil fremstå mere dominerende i landskabet betragtet fra ejendommens udendørs opholdsarealer end hvad der er gældende under de nuværende forhold.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil have en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 35,4 dB(A) ved 6 m/s og 37,1 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede, vindmøllerelaterede støj på beboelsesejendommen efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 37,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 39 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller (bekendtgørelse nr. 1736 af 21. december 2015). Støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land må ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 10,7 dB(A) ved 6 m/s og 13,7 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 12,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 16,0 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil have en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 9 timer og 53 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne

fra medio april til medio august i tidsrummet ca. kl. 20.00 til ca. kl. 22.00. Det vil være vindmølle 4 og 5, der kan forårsage skyggekast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at stigningen i skyggekastpåvirkningen vil have en vis betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 7 timer og 56 minutter. Skyggekastet forekommer i perioden fra medio april til medio august i tidsrummet ca. kl. 20.00 til ca. kl. 21.45.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført ovenfor.

Taksationsmyndigheden har endvidere lagt til grund, at de eksisterende forhold på ejendommen, som danner udgangspunkt for værditabsvurderingen, allerede er påvirket af de eksisterende vindmøller på testcenteret.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 2.250.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til beboelsesejendommens 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 beboelsesejendommen 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 anlægge retssag 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 beboelsesejendom, 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



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden