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

22. april 2015
LBA/JNJ

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Norvej 13, 7860 Spøttrup, som følge af opstilling af vindmøller ved Krejbjerg i henhold til lokalplan nr. 260 for Skive Kommune

Taksationsmyndigheden har den 21. april 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. 122 af 6. februar 2015.

Afgørelsen er truffet af formand Lars Bracht Andersen og sagkyndig ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er kr. 2.500.000,- værd, og at værditabet dermed overstiger 1 % af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 26. februar 2015 samledes Taksationsmyndigheden på adressen Norvej 13, 7860 Spøttrup.

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

Til stede var ligeledes [redacted].

For opstilleren mødte Torsten Klein Mikkelsen fra Wind Turbine Planning ApS.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 260 for Skive Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 1 – Vindmølleområde ved Krejbjerg til Skive Kommuneplan 2013-2025
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller nord for Krejbjerg. Skive Kommune, Februar 2014
- VVM-tilladelse
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Ejernes indsigelse og høringssvar sendt til Skive Kommune d. 28. april 2014
- Ejernes indsigelse og høringssvar sendt til Skive Kommune d. 1. maj 2014
- Ejernes visualiseringsfotos
- PlanEnergi's bemærkninger til besigtigelsesmaterialet samt nyt visualiseringsfoto af 18. marts 2015

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 under sagens behandling navnligt gjort gældende, at ejendommen taber i værdi som følge af støjpåvirkningen, herunder den lavfrekvente støj samt udsynet til vindmøllerne. Ejerne har anført, at den nuværende bekendtgørelse om støj er åbnet til forhandling, og at hvis det nuværende afstandskrav ændres af hensyn til helbredet, vil ejendommen blive usælgelig og ubeboelig. Ejerne har gjort gældende, at møllerne er planlagt opstiller vest / nordvest for ejendommen, og jf. DMI vil vinden i den største del af året komme fra denne retning. Ejerne har endvidere gjort gældende, at grundet højden på de nye møller, vil udhusene ikke kunne skærme mod støjen, som de gør i dag fra de nuværende vindmøller. Ejerne har anført, at de opholder sig meget i køkkenhaven, hvorfra de bl.a. vil opleve støjgenerne.

Ejerne har endvidere gjort gældende, at visualiseringsbillederne ikke kan være retvisende, da de kommende møller bliver 80 meter højere end de eksisterende møller, og man kan allerede se vingespidsen på de eksisterende møller fra ejendommen.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen sidste år blev vurderet til 2.900.000 kr., og at driftsbygninger ikke er indregnet i dette beløb, da disse ikke medregnes i vurderinger af nedlagte landbrug.

Ejerne har desuden vedlagt 2 indsigelser mod opstillingen af de nye vindmøller, som begge er sendt til Skive Kommune hhv. d. 28. april 2014 og d. 1. maj 2014, samt visualiseringsfotos.

PlanEnergi er efter besigtigelserne blevet forelagt spørgsmålet om besigtigelsesmaterialets korrekthed, og Planenergi har i svar af 18. marts 2015 fremsendt revideret visualiseringsfoto samt oplyst, at kameravinklen er drejet en smule mod nord, og derved er vingen på den østligste nye vindmølle flyttet lidt, samt at alle koordinater for kontrolpunkter er gennemtjekket. Med de data PlanEnergi har til rådighed, er det sådan, billedet ser ud.

PlanEnergi har oplyst, at der til at indstille kameravinkler er brugt flere kontrolpunkter, som ikke er synlige på fotoet, men som fremgår af panoreringer mod syd, som PlanEnergi har taget. Således er hjørnet på garagebygningen samt hjørnet på bagvedliggende driftsbygning og træer i indkørslen brugt til at rette ind efter. Som Z-koordinat for hjørnet af bygningen er brugt det koordinat, som landinspektøren har målt sig frem til på boligens nordvestlige hjørne, der ligger lige over for garagehjørnet. Til at bestemme vinklen på kameraet i forhold til hældningen, er underkanten af det sorte bånd på bygningen målt til 2,2 meter fra jorden. Desuden er bagvedliggende driftsbygning også brugt i denne sammenhæng.

PlanEnergi har oplyst, at de har haft telefonisk kontakt med beboeren af ejendommen, som mener at kunne se øverste vingespids fra den vestlige eksisterende vindmølle over tagryggen, hvis man står en halv meter over jorden på en stige. Dette er dog ikke noget, der kan bruges til indstilling af den faktiske visualisering, da fotografiet er taget i 1,6 meters højde, som definerer driftsbygningernes rumlige placering.

For at illustrere, hvor den eksisterende vindmølle står i forhold til den visualisering, der er udarbejdet, er den vist som en blå mølle på visualiseringen, mens de røde vindmøller er de nye møller.

På baggrund af dette må PlanEnergi fastholde den først udarbejdede visualisering og fastslå, at de nye vindmøller ikke bliver mere synlige fra fotopunktet end vist på visualiseringen.

PlanEnergi har endvidere oplyst, at i det tilfælde, at alle data er helt forkerte og kameravinklen skal hældes så meget, at øverste vingespids fra den eksisterende mølle ligger under tagryggen, vil så godt som hele vingen fra den nærmeste nye vindmølle være synlig over tagryggen fra fotopunktet. Men møllehuset vil ikke være synligt.

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

Projektområdet er placeret i et opdyrket morænelandskab beliggende 2,2 kilometer nordøst for Krejbjerg. Mod nord og øst afgrænses området af Hjerk Nor, som generelt vil opleve en betydelig visuel påvirkning fra vindmøllerne i projektet.

Området umiddelbart omkring vindmøllerne i projektet er præget af marker opdelt af levende hegn. Vindmøllerne vurderes generelt at forårsage visuel påvirkning af kystlandskabet omkring Lysen Bredning, Harre Vig og Hjerk Nor.

I forbindelse med opstillingen af vindmøllerne i dette projekt nedtages 6 eksisterende vindmøller. Det drejer sig om 4 møller ved Nørre Andrup, 1 mølle øst for Krejbjerg samt 1 mølle nord for Krejbjerg. Der findes yderligere 11 vindmøller inden for en nærzone på 4,5 kilometer af de nye vindmøller, som ikke nedtages i forbindelse med opstillingen.

Projektet

Projektet indebærer opstilling af 3 vindmøller med en totalhøjde på 140 meter. Møllerne opstilles på en ret linje med en indbyrdes afstand på ca. 388 meter. Farven på møllerne vil være lys grå, og vingerne overfladebehandles, så de fremstår matte (glanstal max. 30).

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at VVM-tilladelsen er givet under forudsætning af, at møllerne i perioden fra juni-august fra solnedgang til solopgang standses ved vindhastigheder mindre en 6 m/s. Herudover skal møllerne i perioden 1. april - 31. oktober fra solnedgang og tre timer frem ligeledes standses ved vindhastigheder under 6 m/s. Restriktionerne om foråret, 1. april til 1. juni, kan eventuelt ophæves, hvis en forårsundersøgelse viser ringe flagermusaktivitet i denne periode.

Ligeledes har Taksationsmyndigheden noteret sig, at alle restriktioner og afværgeforanstaltninger i forbindelse med flagermus, efter ansøgning fra vindmølleejer, kan tages op til fornyet overvejelse, hvis nye undersøgelser og ny viden godtgør, at møllerne ikke har negative effekter på nogen flagermusarter, således at forvaltningspraksis for flagermus mht. vindmøller derfor fremtidigt ændres eller lempes.

Ejendommen

Beboelsesejendommen beliggende Norvej 13 er et stuehus til en landbrugsejendom med flere driftsbygninger og et grundareal på knap 1,5 hektar.

Boligen, der er opført i 1887, er i røde teglsten med sort glaseret tegltag, og er løbende renoveret og fremtræder i meget fin stand. Boligen er på ca. 345 m^2, inkl. en ca. 142 m^2 1. sal.

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

Taksationsmyndighedens vurdering

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

Taksationsmyndigheden har ved vurdering af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det kommende projekt er mølle nr. 3, der er placeret ca. 752 meter fra boligen.

Fra såvel boligen som de udendørs opholdsarealer skærmes udsynet til vindmøllerne i projektet næsten totalt af en driftsbygning. Fra gårdspladsen vil en vingespids på mølle nr. 3 være synlig over driftsbygningen. Fra køkkenhaven kan der være et vist udsyn til møllerne bagom driftsbygningen. Fra haven og terrassen kan der være et vist - yderst begrænset - udsyn gennem bevoksning. Fra boligens stueetage er der i opholdsstue, køkken og kontor udsyn til vingespidsen på mølle 3 over driftsbygningen. Fra 1. salen vurderes der at blive udsyn til større dele af møllerne, da betragtningsvinklen herfra går over tagryggen på driftsbygningen. Der vil på førstesalen være udsyn til møllerne fra stort opholdsrum samt to værelser. Samlet set vurderes der at være tale om visuelle gener af en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet samt den nedtagning af eksisterende møller, som er et vilkår for opstillingen af de nye møller, vil samlet set medføre en mindre reduktion af den vindmøllerelaterede støj på ejendommen. Ændringen vurderes ikke at have betydning for ejendommens værdi. Det lægges til grund for afgørelsen, at den værst tænkelige beregnede støj fra møllerne er på 37,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 38,8 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 39,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,8 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.
Den samlede støjpåvirkningen fra projektets og de eksisterende, blivende møller vil blive på 38,0 dB(A) ved 6 m/s og 39,3 dB(A) ved 8 m/s.

Den værst tænkelige lavfrekvente støj er beregnet til 10,2 dB(A) ved 6 m/s og 13,2 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A).

For de eksisterende møller udgør den lavfrekvente støj 13,9 dB(A) ved 6 m/s og 15,1 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede støjpåvirkning fra projektets og de eksisterende, blivende møller vil således udgøre 10,9 dB(A) ved 6 m/s og 13,7 dB(A) ved 8 m/s.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at opstillingen af vindmøllerne i projektet ikke vil forårsage skyggekast på ejendommen. Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er kr. 2.500.000,- 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). Disse kriterier for vurderingen af ejendommens værdi indgår også i vurderingen af værditab på ejendommen.

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