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 18, 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 650.000 kr. 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 18, 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 bemærkninger modtaget d. 13. februar 2015
- Opstillers bemærkninger af 19. februar 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 de opholder sig meget i køkkenhaven, hvorfra de vil have frit udsyn til møllerne. Ejerne har desuden anført, at de har overvejet at nedtage den driftsbygning, som skærmer for det kommende mølleprojekt, hvorefter der vil være frit udsyn til møllerne fra selve beboelsesejendommen. Ejerne har udtrykt bekymring for forringede salgsmuligheder, da børnefamilier vil afskrækkes grundet den kommende vej, som anlægges tæt på ejendommen.

Ejerne har gjort gældende, at domstolene har tendens til at tilkende naboerne til vindmølleprojektet en højere erstatning end Taksationsmyndigheden.

Ejerne har endvidere gjort gældende, at deres gård ligger tættest på de kommende vindmøller, hvorfor de vil have erstatning for:

- Etablering af ny adgangsvej tæt på gårdens beboelse (ca. 20 meter fra stuehuset)
- Terrænregulering
- Tab af ejendomsværdi
- Støj fra vindmøllerne
- El-ledningens placering over deres marker

Ejerne har til dette gjort gældende, at ejendommen kommer til at ligge meget tæt på de nye vindmøller – lige på afstandskravet på 4 gange møllehøjden med en afstand på 560 meter. Ejerne har anført, at de har boet på ejendommen siden 1966, og at de driver gården, som er beliggende ugeneret fra den offentlige vej med en dejlig udsigt mod syd fra gårdens stuehus, hvilket de altid har sat stor pris på. Ejerne har ikke noget i mod vindmøllerne, med de gener som de kommende vindmøller forårsager, vil ejerne som minimum have erstattet af opstiller. Ejerne er bekymrede for, at mange af generne først kan påvises efter, at møllerne er sat i drift, og at denne usikkerhed vil påvirke deres liv og helbred i væsentlig grad.

Ejerne har gjort gældende, at grusvejen ved ejendommen går syd om haven, og at der ikke er nogen vej mod nord, da denne blev sløjfet for mere end 40 år siden. Dermed vil den nyetablerede vej give væsentlige gener i anlægsperioden på 5 - 7 måneder, f.eks. ved støj, støv, indkigsgener og eventuelle vibrationer fra tunge transporter, som potentielt kan give skader på bygningerne.

Såfremt vejens placering fastholdes, kræver ejerne en erstatning på kr. 50.000 for generne i anlægsfasen og kr. 50.000 for generne i resten af møllernes levetid samt udbedring af eventuelle skader på bygningerne forårsaget af tung transport.

Ejerne har ligeledes gjort gældende, at der vil blive lavet terrænregulering i form af en dæmning mellem mølle nr. 2 og nr. 3. Ejerne har i den forbindelse udtryk bekymring for, om en 14 meter dæmning over drænledningen kan have den følge, at drænledningen ikke kan holde, således at markerne bliver vandlidende, i hvilken forbindelse ejerne har gjort gældende, at de skal holdes skadesfri.

Ejerne har endvidere gjort gældende, at placeringen af møllerne nord for ejendommen vil have en negativ effekt på ejendommens værdi, da nye købere i dag lægger vægt på landskabelige værdier og ugenerthed. Ejerne har anført, at de – indenfor en overskuelig periode - vil fraflytte gården, og at placeringen af møllerne 560 meter fra ejendommen vil have en stor indflydelse på den salgsværdi, ejendommen kan indbringe. Ejerne har i den forbindelse gjort gældende, at opstiller skal erstatte værditabet med minimum kr. 500.000.

Ejerne har desuden gjort gældende, at støjniveauet ved ejendommen er beregnet til 42 dB(A), og at de opholder sig meget i deres køkkenhave, hvor de vil få direkte udsyn til de kommende vindmøller, mod en, på nuværende tidspunkt, ugeneret udsigt ud til Limfjorden. Ejerne har gjort gældende, at ejendommen er placeret nogenlunde i samme højde som vindmøllerne, og at der ikke vil være nogen barriere til at bremse lyden.

Ejerne har udtrykt bekymring for den lavfrekvente støj, som man - ifølge ejerne - endnu ikke har påvist de helbredsmæssige konsekvenser af. Ejerne har gjort gældende, at de sover med åbent vindue sommer og vinter, og at de derfor vil have stor risiko for at blive påvirket af støjen. Af denne årsag har ejerne gjort gældende, at opstiller skal erstatte generne for støj med minimum kr. 250.000.

Ejerne har ligeledes gjort gældende, at såfremt el-ledningen bliver placeret som planlagt, vil de kræve erstatning for placeringen iht. aftalen mellem landbruget og forsyningsselskaberne.

Opstillerens repræsentant har under sagens behandling navnligt gjort gældende, at de ikke er enige i mange af vurderingerne i ejernes bemærkninger, som ifølge opstillers repræsentant må ligge udenfor VE-loven.

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 3 timer frem ligeledes standses ved vindhastigheder under 6 m/s. Restriktionerne om foråret, 1. april - 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 18 er et stuehus til en landbrugsejendom med driftsbygninger og et grundareal på ca. 13,1 hektar.

Boligen, der er fra 1938, er opført i røde teglsten med eternittag.
Stuehuset har et bebygget areal på 144 m^2 med uudnyttet tagetage. I vurderingen af beboelsesejendommen indgår de nære udendørsarealer i form af terrasse, have og gårdsplads.

Køkkenhaven vurderes ikke at være beliggende i umiddelbar tilknytning til boligen, hvorfor denne ikke indgår i vurderingen, jf. VE-lovens § 6, stk. 2.

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. 560 meter fra boligen.

Fra såvel udendørs opholdsarealer som fra boligen skærmes udsynet til vindmøllerne i projektet næsten fuldstændig af driftsbygninger på ejendommen. Fra gårdspladsen samt fra stue og køkken i boligen vil vingen på mølle nr. 3 være synlig over taget på driftsbygningen. Der vurderes samlet set at være tale om visuelle gener af yderst begrænset betydning for ejendommens værdi.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet vurderes at medføre visse støjgener på ejendommen. Det lægges til grund for afgørelsen, at den værst tænkelige beregnede støj fra møllerne er på 41,1 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 37,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 38,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den samlede støjpåvirkningen fra projektets og de eksisterende, blivende møller vil blive på 41,2 dB(A) ved 6 m/s og 42,5 dB(A) ved 8 m/s. Den værst tænkelige lavfrekvente støj er beregnet til 13,3 dB(A) ved 6 m/s og 16,2 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A).

For de eksisterende møller udgør den lavfrekvente støj 11,7 dB(A) ved 6 m/s og 13 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede støjpåvirkning fra projektets og de eksisterende, blivende møller vil således udgøre13,6 dB(A) ved 6 m/s og 16,5 dB(A) ved 8 m/s.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at der ifølge beregningerne ikke vil forekomme skyggekast på ejendommen som følge af opstillingen af vindmøllerne i projektet.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 650.000 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). 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