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 Lysenvej 27, 7870 Roslev, 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 125.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.300.000 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 Lysenvej 27, 7870 Roslev.

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

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 taber i værdi, da det kommende projekt ødelægger udsigten, ligesom der forventes øgede støjgener, da de gamle møller allerede støjer meget. Ejeren har anført, at han forventer et betydeligt værditab ved opstillingen af møllerne. Ejeren har gjort gældende, at den dejlige natur ødelægges, hvis vindmøllerne bliver opstillet. Ejeren har i sin begrundelse for, hvorfor ejendommen taber i værdi ligeledes refereret den del af VVM rapporten, som omhandler ejendommen Lysenvej 27.

Ejeren har endvidere udtrykt bekymring for sit kronvildt, ligesom ejer har anført, at støjen kan blive højere end beregnet, da lyden transporteres over vand.

Ejeren har desuden gjort gældende, at det primære opholdsareal er på 1. sal af beboelsesejendommen, hvorfra der vil være udsyn til alle 3 kommende møller. Ejeren har anført, at der - på en klar dag - allerede er udsigt til ca. 80 andre vindmøller fra ejendommes 1. sal, og at det er uforståeligt, hvorfor man vælger at opstille de kommende møller nær ejendommen.

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 Lysenvej 27 er et stuehus til en landbrugsejendom med flere udbygninger og et grundareal på knap 9 hektar.

Boligen, der er opført i 1910, er i røde teglsten med sorte tagsten.
Boligen, der er delvis nyopført, er på ca. 188 m^2, samt en ca. 104 m^2 udnyttet tagetage med god udsigt til alle sider.

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

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurdering af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det kommende projekt er mølle nr. 2, der er placeret ca. 691 meter fra boligen.

Fra terrassen er der frit udsyn til mølle nr. 2 og 3. Mølle nr. 1 vil være delvist dækket af driftsbygning. I haven (herunder opholdsplads med bord og bænke) vil der ligeledes være betydeligt udsyn til møllerne. Fra størstedelen af haven er der udsyn til flere eksisterende vindmøller, som nedtages i forbindelse med opstillingen af møllerne i dette projekt. Der er dog ikke udsyn til eksisterende vindmøller fra terrassen. Fra boligens stueetage er der udsyn til vindmøllerne i projektet fra stue ved køkken, spisestue samt kontor. Fra førstesalen er der udsyn til møller fra soveværelse og opholdsstue (herunder lille spiseplads ved vindue). Vindmøllerne i projektet vil betragtet fra denne ejendom fremstå dominerende i landskabet, og den visuelle påvirkning fra møllerne vurderes derfor at påvirke ejendommens værdi.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse støjgener på ejendommen. Det lægges til grund for afgørelsen, at den værst tænkelige beregnede støj fra møllerne er på 40,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 41,6 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 34,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 35 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den samlede støjpåvirkningen fra projektets og de eksisterende blivende møller vil blive på 40,4 dB(A) ved 6 m/s og 41,7 dB(A) ved 8 m/s.

Den værst tænkelige lavfrekvente støj er beregnet til 12,7 dB(A) ved 6 m/s og 15,2 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A).

For de eksisterende møller udgør den lavfrekvente støj 8,9 dB(A) ved 6 m/s og 10,1 dB(A) ved 8 m/s.

Den samlede støjpåvirkning fra projektets og de eksisterende, blivende møller vil således udgøre 12,9 dB(A) ved 6 m/s og 15,5 dB(A) ved 8 m/s.

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på 9 timer og 3 minutter udendørs og 7 timer og 2 minutter indendørs.

Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra oktober til ca. medio marts og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 12:30 til kl ca. 18:00. Det er møllerne 1 til 3 der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. år. Der vurderes at være tale om gener af en vis betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er 1.300.000 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 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 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.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden