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 31, 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 75.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er 700.000 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 31, 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
- Ejendomsvurdering 2014 fra SKAT udleveret ved besigtigelsen d. 26. 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 ejendommen er placeret 690 meter fra den nærmeste mølle, hvorfor de vil få gener fra støjen fra vingerne og lavfrekvent støj, som begge ligger tæt på grænseværdierne. Ejerne har anført, at de har købt ejendommen grundet stilheden. De er bekymrede for, om de kan sove, når møllerne er opstillet, ligesom de er bekymrede for støjens betydning for dyr – især hunde og heste.

Ejerne har endvidere gjort gældende, at de har købt ejendommen for 8 år siden, og at de siden da har renoveret den for ca. 1.200.000 kr. ligesom de har brugt al deres fritid på istandsættelsen. Ejerne frygter, at både tid og penge er tabt, da der ikke vil være en køber til en ejendom så tæt på vindmøllerne.
Ejerne har ligeledes gjort gældende, at de kommende vindmøller opføres på en bakkekam, så de kommer til at virke højere end de 140 meter, der er ansøgt om tilladelse til. Ejerne har anført, at boligen er placeret, så man får udsyn til vindmøllerne fra stort set alle rum imod sydøst, syd og sydvest, når man befinder sig i haven, og at den visuelle nydelse af landskabet, natur og dyreliv vil blive væsentligt forstyrret, næsten uanset hvor man befinder sig på ejendommen.

Ejerne har endvidere gjort gældende, at stormen Bodil, har væltet en del træer, ligesom naboen har planer om at fælde yderligere træer, hvorfor de frygter, at de vil få udsyn fra samtlige møller, når træerne fjernes.

Ejerne har anført, at de har tilladelse til at opføre udestue, som vil være orienteret mod det kommende projekt.

Opstilleren har under sagens behandling navnligt gjort gældende, at vindmøllerne ikke vil være meget mere hørbare end de gamle møller.

## 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, en mølle øst for Krejbjerg samt en 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 31, 7870 Roslev, er et fritliggende enfamilieshus med flere udhuse og et grundareal på 2.213 $m^2$.

Boligen, der er opført i 1990, er i røde teglsten med bølge eternittag, og har flere igangværende renoveringsprojekter forskellige steder i boligen og på ejendommen.

Boligen er på ca. 321 $m^2$ inkl. en ca. 70 $m^2$ lejlighed, opført på en udbygnings 1. sal.

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

**Taksationsmyndighedens vurdering**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det kommende projekt er mølle nr. 1, der er placeret ca. 696 meter fra boligen.

På ejendommen findes der flere terrasser (herunder en højtliggende terrasse), som alle må betragtes som primære opholdsarealer. Fra disse terrasser samt fra haven (herunder fra havepavillon) er der udsyn til vindmøllerne i projektet. Der er desuden udsyn til flere eksisterende møller, som fjernes i forbindelse med opstillingen af møllerne i dette, men de nye møller vil fremstå betydeligt mere dominerende i landskabet. Fra boligen er der udsyn til vindmøllerne i projektet fra stue (med spisetue), køkken (herunder spiseplads), soveværelse samt børneværelse. Der vurderes at være tale om visuelle gener af en vis betydning for 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 39,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,8 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 30,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 31,8 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.
Den samlede støjpåvirkningen fra projektets og de eksisterende blivende møller vil blive på 39,6 dB(A) ved 6 m/s og 40,9 dB(A) ved 8 m/s.

Den værst tænkelige lavfrekvente støj er beregnet til 12 dB(A) ved 6 m/s og 14,1 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A).

For de eksisterende møller udgør den lavfrekvente støj 6,3 dB(A) ved 6 m/s og 7,6 dB(A) ved 8 m/s.

Den samlede støjpåvirkning fra projektets og de eksisterende, blivende møller vil således udgøre 12,2 dB(A) ved 6 m/s og 14,2 dB(A) ved 8 m/s.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på 5 timer og 42 minutter udendørs og 4 timer og 20 minutter indendørs.

Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra november til primo februar og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 12:00 til kl. ca. 15:15. Det er møllerne nr. 1 og 2 der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Skyggekastet vurderes at medføre gener af begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 700.000 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), ligesom vi har noteret os, at den offentlige ejendomsværdi er steget kraftigt i forbindelse med den seneste vurdering. Der er ligeledes taget højde for, at der på ejendommen er mange arbejder i gang, som ikke er færdiggjorte. 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 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.

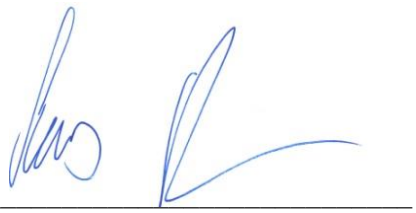
**Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene**

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