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 33, 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 100.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres 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 33, 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
- Udtalelse fra ejendomsmægler Jørgen Skjøtt, Danbolig Skive, dateret 10. juni 2014, samt salgsannonce vedr. ejendommen Lysenvej 33, 7870 Roslev fremsendt af anmelder 2. februar 2015.
- Anslået værdiforringelse fra ejerne dateret 2. februar 2015
- Opstillers partsindlæg af 11. 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 vil tabe i værdi som følge af den visuelle påvirkning fra terrasser og stue / værelser, som følge af støjgener, herunder lavfrekvent støj på hele matriklen, samt som følge af skyggekast på terrasser og sydsiden af huset.

Ejerne har gjort gældende, at de erhvervede ejendommen for at få fred og ro fra en stresset hverdag. Ejerne har endvidere anført, at ejendommens samt naboejendommens jord anvendes til jagt, hvilket de kommende møller umuliggør.

Ejerne har fremlagt udtalelse fra ejendomsmægler Jørgen Skjøtt, Danbolig, Skive, som overfor ejerne har anført, at det ikke er muligt at opgøre værdiforringelsen som et eksakt beløb, da der ikke er aktuelle planer om salg af ejendommen. Såfremt ejerne skulle ønske at sælge, ville beløbet, iflg. Jørgen Skjøtt, kunne opgøres som forskellen på ejernes købspris og den pris som en kommende køber vil betale, fratrukket det prisfald på ca. 10 – 15 %, som sommerhuse er faldet siden ejerne erhvervede sommerhuset. Jørgen Skjøtts vurdering er således, at sommerhuset vil kunne sælges til ca. kr. 800.000, når vindmølleprojektet er realiseret.

Ejerne har fremsendt anslået værdiforringelse af sommerhuset, hvor disse har anført et tab og erstatningskrav på kr. 512.500.

I salgsannoncen har ejeren understreget passager som ”ønsker en ultimativ stilhed”, ”fantastisk udsigt over mark og fjord” samt ”paradis for naturelskere”.

Opstillers repræsentant har under sagens behandling navnligt gjort gældende, at han ikke er enig i den af Jørgen Skjøtt opgjorte ejendomsvurdering.

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 til 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 33, 7870 Roslev er et sommerhus med et grundareal på 9.332 m^2. Ejendommens samlede areal er på 11.866 $m^{2.}$

Boligen er opført i røde mursten og med rødt tegltag i 1977, og er på ca. 100 m^2 bebyggelse.

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

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurdering af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det kommende projekt er mølle nr. 1, der er placeret ca. 1.043 meter fra boligen.

Fra terrasse og have er der frit udsyn til vindmøllerne i projektet. Der er udsyn til eksisterende vindmøller, som nedtages i forbindelse med opstillingen af møllerne i dette projekt, men de nye møller vil fremstå betydeligt mere dominerende i landskabet. Fra boligen er der udsyn til vindmøllerne fra stue (herunder spiseplads), soverum samt børneværelse. Fra boligen vil vindmøllerne i projektet ligeledes fremstå dominerende i landskabet.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet vurderes at medføre visse, begrænsede støjgener på ejendommen. Det lægges til grund for afgørelsen, at den værst tænkelige beregnede støj fra møllerne er på 35,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 36,9 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 28,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 29,6 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.
Den samlede støjpåvirkningen fra projektets og de eksisterende, blivende møller vil blive på 35,6 dB(A) ved 6 m/s og 37,0 dB(A) ved 8 m/s.

Den værst tænkelige lavfrekvente støj er beregnet til 8,8 dB(A) ved 6 m/s og 10,9 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A).

For de eksisterende møller udgør den lavfrekvente støj 4,7 dB(A) ved 6 m/s og 5,9 dB(A) ved 8 m/s.

Den samlede støjpåvirkning fra projektets og de eksisterende, blivende møller vil således udgøre 9,1 dB(A) ved 6 m/s og 11,1 dB(A) ved 8 m/s.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på 41 minutter udendørs og 24 minutter indendørs.

Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra primo december til primo januar og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 13:45 til kl. ca. 15:00. Det er mølle nr. 1, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Henset til årstiden og tidsrummet for forekomsten, vurderes skyggekastet at medføre gener af yderst begrænset betydning for ejendommens værdi.

I den samlede vurdering af værditabet på ejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt til grund, at der er tale om en ejendom, hvor en stor del af ejendomsværdien beror på herlighedsværdi på grund af naturskøn beliggenhed. Denne del af ejendomsværdien vurderes i særlig grad at blive forringet som følge af opstillingen af vindmøllerne i projektet.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 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 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 den-

ne 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