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 37, 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. 995.000 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 37, 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 2013-2015
- 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
- Partsindlæg fra ejer af 18. februar 2015 vedlagt publikation fra Københavns Universitet vedr. vindmøllers påvirkning af prisen på boliger
- Partsindlæg fra opstiller af 21. februar 2015 vedlagt pressemeddelelse samt notat fra Danmarks Vindmølleforening og Vindmølleindustrien vedr. tvivl om føromtalte analyse af værditab
- Partsindlæg fra ejer af 18. marts 2015 til støtte for fastsættelsen af værditabet

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 som følge af den visuelle forringelse af et unikt naturområde samt støj- og skyggekastpåvirkninger. Ejeren har udtrykt, at det er herlighedsværdien, som er på spil, ligesom ejeren har udtryk bekymring for de kommende støjgener.

Ejeren har endvidere gjort gældende, at når den næste storm rammer området, vil de graner, som er orienteret ud mod projektområdet, vælte, hvorefter der vil være frit udsyn til de kommende vindmøller.

Ejeren har fremsendt partsindlæg af 18. februar 2015, hvor ejer har gjort gældende, at Taksationsmyndigheden ved erstatningsfastsættelsen særligt skal tage højde for de konkrete forhold på stedet, hvor "kæmpevindmøllerne" såvel visuelt som ved støj og skyggekast vil fremstå som "fremmedelementer" i den helt unikke natur med udsigt til et uspoleret og fredeligt Nor uden bebyggelser og med enestående naturværdier med fauna og rigt dyre- og fugleliv til ejendommens ene side og et enestående Limfjords-landskab til ejendommens anden side.

Endvidere har ejeren fremlagt publikationen "Vindmøller påvirker prisen på boliger" fra Københavns Universitet dateret 11. november 2015, hvor ejeren i sær har understreget følgende passager i publikationen:

- "Ejendommen mister 7 - 14 procent i værdi, hvis afstanden mellem huset og vindmøllen er 800 meter"
- "Alene udsigten til en vindmølle betyder et fald på tre procent i ejendomsprisen"
- "Støjen fra vindmøllerne betyder et yderligere fald i ejendomsprisen på tre procent hvis støjen ligger i intervallet 20-29 dB, mens prisen falder med knap 7 % hvis støjen når op på 40-50 dB"

- "Studiet viser ikke, at vi skal lade være med at opstille vindmøller, men det hjælper os til at tænke os brede om i forhold til, hvor vi placerer dem bedst muligt"

Ejeren har i partsindlæg af 18. marts 2015 gjort gældende, at den helt afgørende årsag til ejendommens værditab – ud over den korte afstand til vindmøllerne med støj- og skyggevirkning til følge – er den kommende udsigt såvel fra enden af grunden som fra alle sommerhusets sydvestvendte vinduer og terrassen til de 140 meter høje vindmøller, der vil forstyrre den nuværende udsigt til en uberørt og ubebygget natur ved Hjerk Nor, hvilket markant vil forringe ejendommens herlighedsværdi.

Ejeren har i den forbindelse gjort gældende, at der ved vurderingen af værditabet skal bortses fra, at udsynet fra sommerhuset til mølle NR. 1 og 2 pt. er delvist dækket / afskærmet. Ejeren har gjort gældende, at der er tale om gamle ranglede fyrretræer, der står tilbage som de sidste efter de seneste vinterstorme, og som vil vælte ved den næste storm, hvorefter der vil være helt frit udsyn til vindmøllerne fra sommerhuset tilsvarende som det allerede nu er tilfældet for enden af grunden mod sydvest, hvorfra udsigten er en væsentlig del af ejendommens herlighedsværdi.

Ejeren har bemærket, at bemærkningerne til VE-lovens § 6, "Vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelsen af det offentlige møde af vindmøllen. Der skal herved tages hensyn til de muligheder og restriktioner, der er for ejendommen efter kommunalplan, lokalplan mv., og de muligheder og restriktioner, som er tinglyst på ejendommen" ikke kan tænkes at have sigte på den konkret foreliggende situation, hvor den frie udsigt til de tre vindmøller midlertidigt er delvist dækket af gamle ranglede fyrretræer, der vælter i den næste storm.

Ejeren gør således gældende, at der ved vurderingen af værditabet skal bortses fra, at udsynet fra sommerhuset til mølle nr. 1 og 2 pt. er delvist dække / afskærmet, og at det derfor skal lægges til grund, at der reelt er tale om fuldt udsyn til alle 3 møller fra alle sommerhusets sydvestvendte vinduer, terrassen og fra enden af grunden.

Ejeren har desuden gjort gældende, at ejendommen, med dens unikke beliggenhed med ro og fred, som enligt beliggende med udsigt til Limfjorden og Mors til den ene side og til naturværdierne ved Hjerk Nord til den anden side, har en særlig høj herlighedsværdi, idet det vil være vanskeligt, hvis overhovedet muligt, at komme i besiddelse af en tilsvarende ejendom, der derfor har stor liebhaverværdi.

Opstilleren har under sagens behandling fremsendt partsindlæg af 21. februar 2015, med pressemeddelelse samt notat fra Danmarks Vindmølleforening og Vindmølleindustrien.

Pressemeddelelsen har titlen "Landvindmøller: Analyse af værditab blander æbler og pærer". I denne anføres bl.a., at analysen er omfattende, men at Vindmølleindustrien og Danmarks Vindmølleforening savner, at analysen siger noget om situationen i dag.

Det anføres, at der ikke kan drages paralleller til betydningen af opstilling af vindmøller i dagens Danmark, at studiet blander gamle og nye vindmøller, og resultaterne er derfor svære at oversætte til situationen i dag, samt at der i dag gælder andre krav til støj og afstand end der gjorde i 80'erne og 90'erne, og i dag er der typisk ingen ejendomme indenfor en radius på 600 meter af en ny vindmølle.

Det fremsendte notat, vedr. føromtalte undersøgelse, skriver i opsummeringen:

- Det er ikke et studie, der er repræsentativt for planlægningen i dag.
- Som nabo er man allerede i en position, hvor man kan ansøge om værditab baseret på kvalitative og konkrete vurderinger. Det er unikt i verden.
- Det er velkomment, at danske forskere går forrest med viden - også om
- elementer som dette, og yderligere forskning med mere relevante parametre og data er velkomment.
- Analysens resultater viser også at fjernelse af vindmøller vil medføre at folk vil betale mere for en ejendom. Altså vil fjernelse af vindmøller øge
- ejendomsværdier.
- Analysen tager ikke højde for køberetsordningen, der giver naboer en unik mulighed for medejerskab, der ikke eksisterer ved andre typer af infrastruktur i samfundet.

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- 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 37, 7870 Roslev, er et sommerhus med et grundareal på 7.150 m^2. 1.757 m^2 af matriklen er strandbeskyttet og 2.150 m2 udgør vej.

Boligen, der er fra 1970, er opført i sortmalet træ og eternittag. Boligen er på ca. 60 m^2.

I vurderingen af beboelsesejendommen indgår endvidere de nære udendørsarealer i form af terrasse, græsplæne samt stier og udsigtspunkter på grunden.

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 vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det kommende projekt er mølle nr. 1, der er placeret ca. 815 meter fra boligen.

Fra opholdsarealerne (have og terrasse) omkring boligen er der udsyn til samtlige vindmøller i projektet. Udsynet skærmes i nogen grad af bevoksning, men møllerne vil opleves som dominerende i landskabet. Fra opholdsarealet med udkig over vandet er der frit udsyn til samtlige møller. Herfra er der dog også udsyn til eksisterende vindmøller, som nedtages i forbindelse med opstillingen af vindmøllerne i dette projekt.

Fra boligen er der udsyn til vindmøllerne i projektet fra stue (herunder spiseplads) samt 2 soverum. Der er ikke udsyn til eksisterende vindmøller fra boligen. Samlet vurderes den visuelle påvirkning fra vindmøllerne i projektet at medføre en betydelig forringelse af 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 37 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 38,3 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 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 29 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den samlede støjpåvirkningen fra projektets og de eksisterende, blivende møller vil blive på 37,1 dB(A) ved 6 m/s og 38,4 dB(A) ved 8 m/s.

Den værst tænkelige lavfrekvente støj er beregnet til 9,9 dB(A) ved 6 m/s og 12 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A).

For de eksisterende møller udgør den lavfrekvente støj 4,2 dB(A) ved 6 m/s og 5,5 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede støjpåvirkning fra projektets og de eksisterende, blivende møller vil således udgøre 10,2 dB(A) ved 6 m/s og 12,2 dB(A) ved 8 m/s.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på 1 time og 57 minutter udendørs og 1 time og 16 minutter indendørs.

Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra ultimo november til medio januar, og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 09:30 til kl. ca. 12:15. Det er møllerne nr. 1 til 3 der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Skyggekastet vurderes at forårsage 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 995.000 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