

**Dato**

10. august 2018

J nr. 2017-10966

ANMKR/MAMOR/BOM

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Vejlevej 279 som følge af opstilling af vindmøller ved Midtjyske Motorvej i henhold til lokalplan nr. 331 for Ikast-Brande og lokalplan nr. 1223 for Vejle Kommune

Taksationsmyndigheden har den 10. august 2018 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1288 af 27. oktober 2016.

Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige, ejendomsmægler Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 200.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.700.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 20. november 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Vejlevej 279.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Som sekretær for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger (nu Energistyrelsen).

Ejeren var til stede.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 331 for Ikast-Brande Kommune
- Lokalplan nr. 1223 for Vejle Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 44 til Ikast-Brandes Kommuneplan 2017
- Kommuneplantillæg nr. 36 til Vejles Kommuneplan 2013-2025
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Midtjyske Motorvej. Ikast-Brande og Vejle Kommune, januar 2017

**Sekretariat for
Taksationsmyndigheden**Niels Bohrs Vej 8D
6700 EsbjergT: +45 7021 5074
E: fo@ens.dk

- VVM-tilladelse af 3. juli 2017
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- 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 ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at hun har fået lavet en uvildig ejendomsvurdering af en lokal ejendomsmægler, der har vurderet et værditab på 1 million kr. som følge af de nye møller. Ejeren understreger, at dette vil skyldes skyggekast, reflekterende lys fra møllerne samt udsynet til dem.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at nuværende møller kan høres mest fra udestue, samt der vil være lysglimt. I soveværelset kan møllerne også høres, ligesom der vil kunne ses lysglimt.

Opstilleren har under sagens behandling ikke gjort noget gældende.

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 procent 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 fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage 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

Lokalplanområdet ligger på et jævnt terræn opdelt af læhegn og mindre plantager og præges af større infrastrukturelle anlæg, hvoraf de mest markante er den Midtjyske Motorvej. Bebyggelsen omkring lokalplanområdet består af fritliggende gårde og boliger. Selve lokalplansområdet omfatter arealer der anvendes til

planteavl. På tidspunktet for det offentlige møde dyrkedes fortrinsvis korn og raps på relativt store marker adskilt af grøfter og relativt mange læhegn.

Mod syd grænser lokalplanområdet op til en mindre plantage, Svindbæk, bestående nåletræer delvis omgivet af løvtræer og buske.

Projektet

Det fremgår af VVM-redegørelsen, at vindmølleprojektet indebærer en opstilling af 10 nye vindmøller, og nedtagning af fire eksisterende vindmøller. I forbindelse med realisering af projektet nedlægges 10 boliger inden for projektområdet. Boligerne er alle erhvervet af opstiller på baggrund af frivillige opkøb. Det er på nuværende tidspunkt ikke afklaret, hvor mange af boligerne der skal nedrives og, hvilke der ønskes genanvendt til andet formål.

Vindmøllerne vil have en totalhøjde på maksimalt 130 meter. Mølledesignet er traditionelt dansk med tre vinger, møllehus og rørtårn. Farven på vindmøllerne vil være lys grå. Vingerne bliver overfladbehandlet til et glanstal på maksimalt 30, så de fremstår med en mat overflade. Lyset vil være rødt og lyse konstant 360 grader horisonten rundt med en styrke, der svarer til styrken i lyset fra ti stearinlys eller en 9 W glødepære.

Hver vindmølle har, afhængig af valg af generator, en kapacitet på 2,0-2,5 MW, og den samlede kapacitet er således 20-25 MW for hele vindmølleparken. Vindmøllerne opstilles på ret linje med tilnærmelsesvis lige stor indbyrdes afstand på 320-357 meter. Der skal opstilles en eller to små bygninger til teknik og koblingsstation i vindmølleparken.

Beboelsesejendommen

Der er tale om en pæn rødstensejendom i 2 plan og med anneksbygning. Der er i boligen indrettet flere soverum, og ejendommen anvendes som bed and breakfast samt bolig for nuværende ejer. Kun beboelsesejendommen indgår i værditabsvurderingen, og den er indrettet med entre, stue på 45 m², pejsestue, værelse, køkken, soveværelse og badeværelse, på første salen er der 4 værelser, stue og 2 badeværelser. Boligen fremtræder i pæn og velpasset stand.

Møllerne er synbare fra haven, stuerne, soveværelset, en del vinduer på første sal og fra gårdspladsen.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 200.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 5, der vil blive placeret 706 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 753-1.777 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret syd- sydvest for ejendommen. Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra udestue samt soveværelse i stueetagen. Fra 1. sal kan møllerne ses et værelse og soveværelse samt

badeværelse, hvor møllerne ses tydeligt. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne. Fra terrassen mod vest kan mølle 5 ses og fra gårdspladsen, hvor mølle 1, 2 og eventuel 3 kan ses mod nordøst. Skønt det ikke fremgår af visualiseringen, kan Taksationsmyndigheden konstatere, at der er ved besigtigelsen var udsyn til eksisterende møller på 61,5 meter mod nord øst. De eksisterende møller var synlige fra gårdspladsen. De eksisterende møller bliver taget ned og erstattet med de nye møller på 130 meter. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil have betydning for ejendommens værdiansættelse.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 30,2 dB(A) ved 6 m/s og 31,9 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 40,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 44,0 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller (bekendtgørelse nr. 1736 af 21. december 2015). Støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land må ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 6,2 dB(A) ved 6 m/s og 8,6 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 13,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 19,7 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil få en vis betydning, især da støjen stiger til grænseværdien. Taksationsmyndigheden noterede sig, at der under besigtigelsen var en vis støj fra en nærliggende motorvej og landevej.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen maksimalt kunne udgøre 12 timer og 11 minutter. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio marts til ultimo marts i tidsrummet ca. kl. 06:35 til ca. kl. 08:00, fra ultimo april til ultimo maj i tidsrummet ca. kl. 05:50 til ca. kl. 06:35, fra primo juli til medio august i tidsrummet ca. kl. 06:00 til ca. kl. 06:40 og fra primo september til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 07:25 til ca. kl. 08:00. Det vil være vindmølle 2 og 4, der kan forårsage skyggekast. Af VVM-redegørelsen fremgår det, at der vil blive installeret skyggestop i de nye vindmøller, så ingen boliger vil udsættes for mere end 10 timer reel udendørs skyggekast om året fra de nye vindmøller.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen ikke vil få betydning for ejendommens værdi på grund af det tidlige tidspunkt på døgnet, hvor det kan falde.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.700.000 kr. værd. Prisen er vurderet ud fra husets beliggenhed og renoverings- og vedligeholdelse stand.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, 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 dumener 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 beboelsesejendom, 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



Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden