

[REDACTED]

De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærsvvej 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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Koldborgvej 12, 7570 Vemb som følge af opstilling af vindmøller ved Nees Vest i henhold til lokalplan nr. 168 for Lemvig Kommune

3. juli 2015

LBA/JNJ

Taksationsmyndigheden har den 3. juli 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 ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.200.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 % af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 26. marts 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Koldborgvej 12, 7570 Vemb.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formand Lars Bracht Andersen og ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Jennifer Jensen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Til stede var [REDACTED].

For opstilleren mødte Uffe Christensen fra Lemvigegnens Landboforening og Jonas Iversen fra HOFOR A/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 168 for Lemvig Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2013-2025 for Lemvig Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Nees Vest, Lemvig Kommune, 2014
- VVM-tilladelse
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Nye skyggekastberegninger fra Lemvigegnens Landboforening modtaget den 1. april 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.

Ejeren har under sagens behandling navnligt gjort gældende, at møllerne i det kommende projekt er så høje, at det kræver en ny lokalplan, og at det samtidig er nødvendigt at nedlægge en ejendom. Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil få øget støjpåvirkning og mere skyggekast, samt at der er risiko for, at ejendommen får fuldt udsyn til alle 3 vindmøller, da jorden mod vest er ejet af naboen. Ejeren har gjort gældende at naboejendommen er sat til salg, og at det ikke er til at vide, hvorvidt den nye nabo fjerner den bevoksning, som pt. vil skærme for det kommende vindmølleprojekt, ligesom ejeren har gjort gældende, at træerne jævnlige vælter.

Ejeren har ligeledes gjort gældende, at opstiller har glemt at medtage beregninger for de eksisterende vindmøller, som nedtages, i det besigtigelsesmateriale ejeren har fået tilsendt.

Ejeren har endvidere gjort gældende, at potentielle kommende købere af ejendommen, vil se møllerne komme tættere på og blive større i takt med, at de nærmer sig ejendommen fra Nees by.

Ejeren har desuden anmodet Taksationsmyndigheden om at være opmærksomme på de rapporter mv., der er lavet vedrørende værditab på naboejendomme til vindmøller.

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

Vindmøllerne opstilles i et område med fladt landskab, som overvejende består af større, opdyrkede markarealer brudt af levende hegn. Nærområdet er præget af eksisterende vindmøller samt andre tekniske installationer (primært i forbindelse med landbrug). Projektområdet ligger nær ved Nissum Fjord, og opstillingen af vindmøllerne vurderes i nogen grad at påvirke den visuelle oplevelse fra de fjord- og kystnære områder. Opstillingen af vindmøllerne i projektet forudsætter, at Nøragervej 42 nedlægges som beboelse, og at tre eksisterende vindmøller med totalhøjde på ca. 60 meter fjernes.

Projektet

Projektet består af tre vindmøller med en totalhøjde på op til 107 meter, som opstilles på en ret, nord-syd-gående linje. Alle mølledele er i farven lys grå, og vingerne overfladebehandles, så de får en mat overflade med henblik på at begrænse refleksion.

Ejendommen

Beboelsesejendommen beliggende Koldborgvej 12, 7570 Vemb er et enfamilieshus med flere udbygninger og et grundareal på ca. 6.212 m². Boligen er opført i 1859 og registreret ombygget i 1978 og er med pudset, gulmalet facade og rødt tegltag og eternittag på udbygninger. Boligen er på ca. 160 m².

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået 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 din 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. 2, der er placeret ca. 906 meter fra boligen.

Fra dele af haven er der udsyn til vindmøllerne i projektet. Der er desuden udsyn til de tre eksisterende møller, som nedtages i forbindelse med opstillingen af vindmøllerne i dette projekt. Der er desuden udsyn til møllerne i projektet fra terrasse over for gårdsplads, lille opholdsareal ved gavl samt fra gårdspladsen, hvorfra udsynet dog skærmes betydeligt af træer. Fra boligen er der udsyn til møllerne fra flere vinduer samt havedør i opholdsstue samt fra spiseplads. Samlet set vurderes der at være tale om visuelle gener af en vis betydning for ejendommens værdi.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse støjgener sammenholdt med den eksisterende, vindmøllerelaterede støj på ejendommen. Det lægges til

grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 36,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s (nuværende forhold: 32,8 dB) og 38,9 dB(A) ved 8 m/s (nuværende forhold: 35,3 dB).

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 lavfrekvente støj er beregnet til 11,9 dB(A) ved 6 m/s (nuværende forhold: 6,5 dB) og 14,3 dB(A) ved 8 m/s (nuværende forhold: 8,2 dB) sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A).

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 5 timer og 28 minutter på ejendommens facade. I henhold til oplysninger indhentet ved forespørgsel til Lemvigegnens Landboforening vurderes det indendørs skyggekast at have et tilsvarende omfang. Under de nuværende forhold vurderes det vindmøllerelaterede skyggekast på ejendommen at være 5 minutter årligt.

Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra ultimo februar til medio april og igen fra medio august til medio oktober, og vil forekomme i tidsrummet fra. kl. ca. 17:00 til kl. ca. 20:15.

Det er samtlige møller, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Samlet set vurderes der at være tale om skyggekastgener af en vis betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.200.000 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). Vurderingen af ejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

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