

[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 Neesvej 103, 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. 1.100.000 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 Neesvej 103, 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

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, bl.a. fordi de kommende vindmøller vil blive opstillet nærmere ejendommen set i forhold til de eksisterende møller. Det er den fremtidige værdiforringelse, der bekymrer ejeren mest.

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 Neesvej 103, 7570 Vemb er et stuehus til en landbrugsejendom med flere driftsbygninger og et grundareal på ca. 13,5 hektar. Boligen er opført i 1921 i røde mursten og med eternittag. Boligen er på 166 m², hvoraf de 22 m² er registreret udnyttet på 1.-salen. Der er i vurderingen taget højde for, at der er udnyttet flere m² end registreret i BBR.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået 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 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. 1, der er placeret ca. 773 meter fra boligen.

Fra den lille have ved forsiden af boligen er der frit udsyn til vindmøllerne i projektet. Det er desuden udsyn til de tre eksisterende møller, som nedtages i forbindelse med opstillingen af møllerne i dette projekt, samt til andre eksisterende møller. De nye møller vil dog fremstå væsentlig mere dominerende i landskabet. Det kan ikke udelukkes, at der vil være et vist, begrænset udsyn til møllerne i projektet fra have bag hus/ved gavl. Herfra skærmes udsynet dog betydeligt af en udbygning på ejendommen. Fra boligens stueetage er der udsyn til møllerne fra køkken (inkl. spiseplads), soveværelse samt værelse. Fra førstesalen er der udsyn til møllerne fra repos, opholdsstue samt to værelser. 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 36,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s (nuværende forhold: 31,5 dB) og 38,9 dB(A) ved 8 m/s (nuværende forhold: 33,9 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 12,1 dB(A) ved 6 m/s (nuværende forhold: 5,5 dB) og 14,4 dB(A) ved 8 m/s (nuværende forhold: 7,1 dB) sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A).

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at ejendommen ikke påføres skyggekast som følge af opstillingen af vindmøllerne i projektet.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.100.000 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 opstilleren 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