

[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 125, 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 50.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 575.000 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 125, 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
- Anmelders mail af 5. november 2014, vedhæftet anmelders indsigelse til Lemvig Kommune af 30. oktober 2014

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 navnlig gjort gældende, at ejendommen er beliggende i et landbrugsområde med passende afstand til naboerne. Ejeren har gjort gældende, at mennesker, der ønsker at købe et hus med en sådan beliggenhed, gør det for at undgå støj og larm, da disse ønsker stilhed og ro, hvorfor ejeren er mest bekymret for støjen. Ejeren har gjort gældende, at en ejendomsmægler har oplyst, at møllerne vil have stor indflydelse på prisen, og at mange slet ikke vil købe i nærheden af så store vindmøller. Ejeren har ligeledes gjort gældende, at ejendommen bliver påvirket af både støj- og skyggegener samt visuelle gener.

Ejeren har i sin indsigelse til Lemvig Kommune af 5. november 2014 gjort gældende, at ejendommen er beliggende 640 meter fra opstillingsområdet, og at den derfor bliver kraftigt påvirket af støj fra møllerne. Ejeren har i indsigelsen ligeledes gjort gældende, at ejendommen udsættes for skyggekast og visuelle gener, og at en storm vil kunne fælde de sidste træer, hvorefter der vil være frit udsyn til møllerne. Ejeren har i indsigelsen til Lemvig Kommune endvidere gjort gældende, at der forventes fuld erstatning for tabet på ejendommens værdi.

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 om-

rådet 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 125, 7570 Vemb er et sommerhus med et grundareal på ca. 5.230 m². Sommerhuset er opført i 1930 og har pudset, hvidmalet facade og eternittag. Boligen er på ca. 112 m², inkl. en ca. 42 m² 1. sal registreret til beboelse.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af terrasse, have og indkørsel.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 50.000 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. 639 meter fra boligen.

Fra pladsen foran boligen samt fra haven er der udsyn til samtlige vindmøller i projektet. Det bemærkes, at der ligeledes er udsyn til de eksisterende vindmøller, som nedtages i forbindelse med opstillingen af de nye møller. Fra boligen er der udsyn til møllerne fra spisestue og køkken i stueetagen samt fra soveværelse på førstesalen. Fra boligen er der ligeledes udsyn til de eksisterende møller, som nedtages. Samlet set vurderes der at være tale om visuelle gener af en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet vurderes at medføre visse, begrænsede støjgener sammenholdt med den eksisterende, vindmøllerelaterede støj på ejendommen. Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 39,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s (nuværende forhold: 38,2 dB) og 41,6 dB(A) ved 8 m/s (nuværende forhold: 40,7 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 14,3 dB(A) ved 6 m/s (nuværende forhold: 11,0 dB) og 16,7 dB(A) ved 8 m/s (nuværende forhold: 12,6 dB) sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A).

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på 15 timer og 40 minutter udendørs og 14 timer og 26 minutter indendørs. Under de nuværende forhold vurderes det vindmøllerelaterede skyggekast på ejendommen at være 3 timer og 34 minutter årligt.

Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra medio marts til ultimo september og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 05:00 til kl. ca. 08:15.

Samtlige møller vil kunne påføre ejendommen skyggekast.

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at VVM-tilladelsen til projektet er givet på betingelse af, at ingen beboelse påføres skyggekast mere end 10 timer pr. år. Henset til, at skyggekastet vil påvirke et soverum i morgentimerne, vurderes generne i form af skyggekast at have en vis betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 575.000 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