

[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 Nøragervej 38, 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 den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på din beboelsejendom.

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 26. marts 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Nøragervej 38, 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.

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 ejendommens stuehus er blandt de boliger, som ligger tættest på de kommende vindmøller. Ejeren har gjort gældende, at stuehuset og haven har front mod møllerne, og derved vil man kunne se møllerne fra selve huset, ligesom de træer, som pt. skærmer for møllerne ikke holder for evigt. Ejeren har endvidere gjort gældende, at man fra udkørslen af ejendommen kører direkte mod møllerne, og at de derfor vil opleves meget større. Ejeren er bekymret for, hvorvidt huset kan nås genudlejet forinden de kommende møller opstilles.

## **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 Nøragervej 38, 7570 Vemb er et stuehus til en landbrugsejendom med flere udbygninger og et grundareal på godt 100 hektar. Boligen der er opført i 1861, er i røde mursten og med eternittag. Boligen er på ca. 170 m<sup>2</sup> og har været anvendt til udlejning, men står p.t. tom, hvilket ejendommen bærer præg af ude og inde. Boligen er i en meget ringe stand og Taksationsmyndigheden har i vurderingen af beboelsesejendommen medtaget de nære udendørsarealer i form af haven.

## Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er mølle nr. 3, som er placeret ca. 431 meter fra boligen.

Der er ikke på ejendommens udendørsarealer områder, der kan betegnes som opholdsarealer. Fra boligen er der et vist, begrænset udsyn til møllerne, som dog i betydelig grad skærmes af bevoksning.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet vil 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 41,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s (nuværende forhold: 40,3 dB) og 43,9 dB(A) ved 8 m/s (nuværende forhold: 42,8 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 15,8 dB(A) ved 6 m/s (nuværende forhold: 12,7 dB) og 18,2 dB(A) ved 8 m/s (nuværende forhold: 14,4 dB) sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A).

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på 12 timer og 52 minutter udendørs. Under de nuværende forhold vurderes det vindmøllerelaterede skyggekast på ejendommen at være 2 time og 54 minutter årligt.

Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra ultimo oktober til medio februar og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 13:30 til kl. ca. 15:30. Mølle nr. 2 og 3 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.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøllerne i projektet ikke vil forårsage et værditab på beboelsesejendommen, da denne må betragtes som værende uden egentlig værdi. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at ejendommen fremstår særdeles misligholdt. Boligen og de omkringliggende udendørsarealer bærer stærkt præg af at være blevet forstømt gennem en årrække.

### **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.

Hvis du mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt reglerne 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