

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Kontor/afdeling
Forvaltning og
administration af VE – De
Fire Vindmølleordninger

Dato
31. maj 2018

J nr. 2017-10668

LBA/ANMKR/MAMOR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Grimlundvej 4, 6880 Tarm som følge af opstilling af vindmøller ved Hejmdal i henhold til lokalplan nr. 405 for Ringkøbing-Skjern Kommune

Taksationsmyndigheden har den 31. maj 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. 119 af 9. februar 2018. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen og den sagkyndige, ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 30.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har i sin afgørelse vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 470.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 4. december 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Grimlundvej 4, 6880 Tarm.

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

Ejeren, [Redacted], var til stede.

For opstilleren mødte Thomas Schack fra Best Energy A/S.

Energistyrelsen
Center for Energiadministration

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 7021 5074
E: VE@ens.dk

www.ens.dk

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 405 for Ringkøbing-Skjern Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 68 til Ringkøbing-Skjerns Kommuneplan 2013-2025
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Hejmdal, Ringkøbing-Skjern Kommune, februar 2017
- VVM-tilladelse af 16. juni 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.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at de efter telefonisk aftale med Taksationsmyndigheden ikke skal betale gebyr på 4.000 kr., da de bor 904 meter fra den nærmeste mølle.

Ejeren meddelte under besigtigelsen, at hun ikke ønskede at få Taksationsmyndigheden indenfor i huset.

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

Landskabet omkring vindmølleprojektet ved Hejmdal/Påbøl udgøres inden for området 3-4 kilometer fra projektområdet af to overordnede landskabstyper. Mod øst et overvejende fladt slettelandskab med plantager og mindre hedeområder og mod vest et mere bakket morænelandskab præget af opdyrket landbrugsjord. Vindmølleprojektet er placeret i overgangen mellem disse landskabstyper.

Vindmølleområdet ligger i overgangen mellem den østligste del af Varde Bakkeø og Grindsted Hedeslette. Øst og nord for området er landskabet fladt til jævnt med mange plantager, og ca. 6 km mod nord ligger hedeområdet Borris Sønderland. Landskabet vest og syd for området er lettere bølget samt præget af landbrug. Området ligger mellem Påbøl og Tirsbjerg Plantage i øst og Grimlundvej i vest. Længere mod nordøst ligger gården Hejmdal og Hejmdal Plantage. Mod syd grænser området op til Ny Elmholt Plantage. Knap 2 km nord og vest for området løber Herningvej.

Fra enkelte steder vil vindmøllerne i projektet blive oplevet i visuelt samspil med vindmøllerne ved Urup Hede og Urup By. I henhold til VVM-redegørelsen er der ikke betænkeligheder forbundet med dette visuelle samspil.

Projektet

I henhold til VVM-redegørelsen indebærer projektet opstilling af i alt seks vindmøller, som opstilles i to parallelle rækker.

Det fremgår endvidere af VVM-redegørelsen, at de seks nye vindmøller er af samme type og udseende og kan have en rotordiameter på minimum 117 og op til 130 meter. Navhøjden kan variere fra 91,5 meter til 85 meter og vindmøllerne vil have en totalhøjde på 149,9 meter. Vindmøllerne vil være lys grå. Vingerne bliver overfladebehandlet til et glanstal på maksimalt 30, så de fremstår med en mat overflade. På toppen af møllehuset opsættes lysafmærkning. Lyset vil være rødt og lyse konstant 360 grader horisonten rundt med en styrke, der svarer til styrken af en 9 W glødepære. Vindmøllerne vil have en kapacitet på 3,3-3,6 MW afhængig af valg af mølletype. Den samlede kapacitet for projektet er således minimum 19,8 MW.

Beboelsesejendommen

Ejendommen, der er opført 1780, fremstår i dag i gule facadesten, eternittag og med trævinduer og – døre. Udvendigt bærer ejendommen tydeligt præg af manglende vedligehold og idet sælger ikke ønskede at ejendommen blev besigtiget indvendigt kunne det udelukkende konstateres gennem vinduerne, at ejendommen indvendigt er i samme dårlige stand. Stuehuset er i ét plan med uudnyttet tagetage og med et boligareal på 193 kvm.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 30.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 6, der vil blive placeret 901 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 935-1.443 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra stue, køkken og værelser samt 1. sal. 1. sal henstår dog som uudnyttet. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra terrasse og hele haven mod øst. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil have en vis, begrænset betydning for ejendommens værdiansættelse.

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 37,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 39,4 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. Støjbelastningen fra vindmøller i et boligområde må ikke overstige 37 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB ved en vindhastighed på 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 10,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 12,0 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 medføre visse, begrænsede gener på ejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 13 timer og 7 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio januar til medio april i tidsrummet ca. kl. 06:30 til ca. kl. 09:30 og fra ultimo august til medio november i tidsrummet ca. kl. 07:15 til ca. kl. 09:05. Det vil være vindmølle 1, 2, 3, 4, 5 og 6, der kan forårsage skyggekast. I VVM-tilladelsen indgår det som vilkår, at der vil blive installeret skyggestop i de nye vindmøller, så ingen boliger vil udsættes for mere end 10 timers faktisk udendørs skyggekast om året fra de nye vindmøller.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil have en vis betydning for ejendommens værdi.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 470.000 kr. værd.

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).

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har I 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 I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener, bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis du/I 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 I 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 I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres beboelsesejendom, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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 I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. I 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