

[Redacted]
[Redacted]
[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 beboelsesejendommen Houmvej 2, 6893 Hemmet som følge af opstilling af vindmøller ved Holmen 2 i henhold til lokalplan nr. 400 for Ringkøbing-Skjern Kommune

16. januar 2018

ARØ/AKR

Taksationsmyndigheden har den 15. januar 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. 1288 af 27. oktober 2016.

Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne og den sagkyndige, ejendomsmægler Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 40.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendomens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 22. september 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Houmvej 2, 6893 Hemmet.

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

Ejeren var til stede.

For opstilleren mødte Bent Rasmussen fra European Energy.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 400 for Ringkøbing-Skjern Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 62 til Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2013-2025
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Holmen 2. Ringkøbing-Skjern Kommune, februar 2017
- VVM-tilladelse af juni 2017
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Tilføj, hvis der er indhentet yderligere info, fx forureningsattest
- Tilføj partsindlæg

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 ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at han er bekymret for større støjgener, da han allerede kan høre de eksisterende møller. Der udtrykkes tillige bekymring for dyrelivet, visuelle gener fra særligt de udendørs arealer, og om ejendommen vil blive svær at sælge efterfølgende.

Ejeren har under besigtigelsen gentaget bekymringen for bl.a. støjgener.

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

Vindmølleområdet ligger i et åbent landskab mellem Nr. Bork, Bork Havn, Hemmet og Hemmet Strand, og anvendes i dag primært til landbrug. Området omfatter en del af afvandingsgrøften Geddegrøft med tilhørende sidegrøfter. Holmen udgør en del af fjordkystlandskabet i det sydøstlige hjørne af Ringkøbing Fjord. Området er et fladt slettelandskab, præget af plantager og hegn, med meget ensartet struktur og stor landskabelig skala. Lokalplansområdets afstand

til kysten er 1,4 km, og nærmeste bebyggelse er spredte landbrug og beboelser i det åbne land. Nærmeste boligområde er beliggende i Nr. Bork ca. 1 km sydvest for lokalplanområdet.

Der er flere eksisterende vindmølleparker i området. Den nærmeste er Holmen, som består af 6 møller af typen V90 med en totalhøjde på 135 m opstillet på to parallelle rækker. De nye møller opstilles i forlængelse af disse eksisterende møller. Mod nordøst står der en husstandsvindmølle samt 5 møller på 60 meters højde ved Skuldbøl. I en afstand af 4,5 til 7 km ligger der større vindmølleparker ved Lønborg Hede, Sdr. Bork og Sdr. Vium.

Projektet

Der er i VVW-redegørelsen og lokalplanen redegjort for udvidelsen af den eksisterende vindmøllepark med 6 nye møller med en kapacitet på hver mølle på 3,45 – 3,6 MW. Der vil herefter være placeret i alt 12 møller på to parallelle rette linjer med omtrent lige stor indbyrdes afstand. Mølleafstanden vil være ca. 370 meter i den sydvestlige række og ca. 345 meter i den nordøstlige række. Hver af de 6 nye møller er af typen V126 med en totalhøjde på 149,9 meter. Møllerne har en navhøjde på 87 meter og en rotordiameter på 126 meter. Der nedlægges 5 beboelser i forbindelse med etablering af mølleparken.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen består af et ældre rødstensstuehus fra 1924 med et boligareal på 109 kvm., hvoraf 12 kvm. er beliggende på første sal. Boligen er traditionelt indrettet med bl.a. stue, køkken, soveværelse, badeværelse, for- og baggang. Første salen er kun delvis udnyttet. Der er ikke foretaget egentlige moderniseringer igennem flere år. Der er endvidere ældre udbygninger med stald og maskinhus, men disse bygninger indgår ikke under boligdelen.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 40.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 1.032 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil være beliggende i en afstand på mellem 1.072 – 1.439 meter fra boligen. Møllerne vil blive placeret vest-sydvest for ejendommen. Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra et værelse med 2 vinduer i gavlen og fra badeværelset, mens de primære indendørs opholdsområder er orienteret i nord-og sydlig retning med bl.a. stue med udgang til terrasse mod syd. Boligen er til dels skærmet af egne udlænger i nordlig retning og af blandet høj bevoksning med såvel løvfældende som stedsegrøn bevoksning. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra terrassen og dele af haven, som dog også delvis skærmes af bevoksningen. Det er særligt vingespidser fra vindmølle 1, og i noget mindre omfang mølle 4 og 6, der vil række op over træerne.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil kunne få en begrænset betydning for ejendommens værdi.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 34,7 dB(A) ved 6 m/s og 37,6 dB(A) ved 8 m/s. 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 38,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 40,4 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. 1284 af 15. december 2011). 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.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 10,8 dB(A) ved 6 m/s og 15,9 dB(A) ved 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 12,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 16,8 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 og støjniveauet kan påvirke beboelsens værdiansættelse i et vist omfang.

Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 7 minutter udendørs og 37 minutter indendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra ultimo april til primo maj i tidsrummet ca. kl. 20:15 til ca. kl. 20:30 og fra primo august til ultimo august i tidsrummet ca. kl. 20:20 til ca. kl. 20:30.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen, efter de nye møller er opført, kunne udgøre 9 timer og 23 minutter udendørs og 7 timer og 51 minutter indendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra ultimo januar til medio april i tidsrummet ca. kl. 16:00 til ca. kl. 20:00 og fra ultimo august til medio november i tidsrummet ca. kl. 15:30 til ca. kl. 20:00. Det vil være alle vindmøller, der kan forårsage skyggekast, men på forskellige tidspunkter.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil kunne få en begrænset betydning for beboelsesejendommens værdiansættelse, selvom påvirkningen af skyggekast begrænses af bygningernes placering og orientering og til dels af den tætte bevoksning.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne forhold og vindmølleprojektet samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 500.000 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 beboel-

sesejendommens 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 beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, 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 beboelsesejendom, 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



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden