

[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 Kærvej 5, 7500 Holstebro, som følge af opstilling af vindmøller ved Gedmose III i henhold til lokalplan nr. 1116 for Holstebro Kommune

08. marts 2017
LBA/LVN

Taksationsmyndigheden har den 7. marts 2017 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, Lars Bracht Andersen og den sagkyndige, ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 800.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 24. januar 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Kærvej 5, 7500 Holstebro.

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

Ejer [REDACTED] var til stede.

For opstilleren mødte Allan Lunde og Søren Holm Pedersen fra Vestforsyning Erhverv A/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2

- Lokalplan nr. 1116 for Holstebro Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmølleprojekt Gedmose III. Holstebro Kommune, januar 2016
- VVM-tilladelse af 5. december 2016
- 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 beboelsesejendommen taber i værdi på grund af øgede støjgener fra både normal og lavfrekvent støj, på grund af markant øgede skyggekastpåvirkninger, på grund af visuelle gener, og på grund af eventuel forurening i forbindelse med grundvandssænkning.

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

Området omkring opstillingsstedet består fortrinsvis af landbrugsarealer med agerjord og enkeltliggende bebyggelser. Der findes desuden flere plantagearealer i området. Terrænet i området er overvejende fladt og gennemskæres fra nordvest til sydøst af Gedmose Grøft. Sydvest for opstillingsområdet ligger Bur Kommuneplantage

I forlængelse af projektet findes 12 eksisterende møller med en totalhøjde på godt 70 meter. Området er i øvrigt præget af flere eksisterende vindmøller.

Jernbaneforbindelsen mellem Holstebro og Vemb ligger godt 100 m syd for opstillingsområdet.

Projektet

Projektet består af seks ens vindmøller med en totalhøjde på op til 125 m. Møllerne skal stå på to parallelle rækker med 3 møller i hver række.

Beboelsesejendommen

Pæn landbrugsejendom med et boligareal på 151 m² i to plan opført i røde tegl med eternit på taget. Endvidere ca. 400 m² udbygninger. Ejendommen er beliggende på 2,1 HA stor grund. Opvarmning med centralvarmeanlæg, vand fra alment privat forsyningsanlæg og afløb sker til rensningsanlæg.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 4, der vil blive placeret 868 meter fra boligen. Den nærmeste eksisterende vindmølle er placeret 848 meter fra boligen. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen. Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra gavlvindue på 1. sal (stue). Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne ved tilkørsel til ejendommen, fra have, terrasse og gårdspladsen. Der er fra disse udendørs opholdsarealer udsyn til eksisterende møller, men Taksationsmyndigheden vurderer, at de nye møller vil fremstå væsentlig mere dominerende i landskabet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil medføre visse gener på ejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 37,3 dB(A) ved 6 m/s og 38,3 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 39,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 41,1 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.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 11,4 dB(A) ved 6 m/s og 14,2 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 15,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 16,9 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse støjgener på ejendommen. Taksationsmyndigheden har

dog lagt til grund for sin afgørelse, at ejendommen allerede er påvirket af nogen støj fra eksisterende vindmøller.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 9 timer og 19 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio februar til medio oktober i tidsrummet ca. kl. 17 til ca. kl. 22.

Det lægges til grund, at der forekommer skyggekast på op til 2 timer og 15 minutter fra de eksisterende vindmøller.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil medføre betydelige gener på ejendommen. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at skyggekastet kan forekomme i de tidlige aftentimer gennem hele sommerhalvåret, og at det dermed kan begrænse benyttelsen af de udendørs opholdsarealer.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 800.000 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).

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/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 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 Taksati-

onsmyndigheden 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 din 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