



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 Tarmvej 85B, 6880 Tarm som følge af opstilling af vindmøller ved Lønborg Hede II i henhold til lokalplan nr. 396A for Ringkøbing-Skjern Kommune

3. november 2017
LBA/AKR

Taksationsmyndigheden har den 3. november 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 Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 60.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har i sin afgørelse vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 400.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 26. oktober 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Tarmvej 85B, 6880 Tarm.

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.

Ejerne var til stede.

For opstilleren mødte advokat Jesper Ebbesen Schmidt fra Kirk Larsen & Ascanius.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 369A for Ringkøbing-Skjern Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 59A til Kommuneplan 2013 - 2025
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Lønborg Hede II. Ringkøbing-Skjern Kommune, februar 2017
- VVM-tilladelse af 13. 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 ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og den forbindelse fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at de kan se de eksisterende møller, og med opstillingen af flere møller er de bekymrede for, at ejendommen vil miste yderligere værdi. Endvidere er de bekymrede for støjgenerne.

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

De væsentligste, bevaringsværdier landskaber omkring projektområdet er Lønborg Hede, kystlandskabet omkring Ringkøbing Fjord, Skjern Ådal samt Lydum Ådal. Projektområdet grænser direkte op til Lønborg Hede, der vurderes at blive kraftigt visuelt påvirket af vindmøllerne i projektet. På grund af det flade landskab, vil møllerne også medføre betydelig visuel påvirkning af området omkring Ringkøbing Fjord. Vindmøllerne i projektet vil på grund af landskabet også være synlig fra Skjern Ådal, hvor de på grund af afstanden dog ikke vurderes at stå dominerende i landskabet. Fra Lydum Ådal vurderes terræn og landskab at skærme udsynet til møllerne i en grad, så der kun bliver til om en ganske begrænset visuel påvirkning. Bebyggelsen i området består af fritliggende landbrugsejendomme og nærmeste samlet bebyggelse er landsbyen Hemmet ca. 2 km vest for området. Lokalområdet ligger i et fladt terræn præget af en mosaik

af landbrugslandskab med markparceller indbyrdes adskilt af læhegn i varierende højde og tæthed.

I sammenhæng med projektet findes 7 eksisterende møller, der sammen med vindmøllerne i dette projekt vil danne en sammenhængende vindmøllepark, der henhold til VVM-redegørelsen vil opleves visuelt som en mere massiv "mur" end de eksisterende møller alene.

Området er desuden præget af flere eksisterende vindmøller, men Taksationsmyndigheden har dog lagt til grund for sin afgørelse, at den samlede vindmøllepark, som etableres med opstillingen af vindmøllerne i dette projekt, vil fremstå særligt dominerende i landskabet.

Projektet

Vindmølleprojektet er en udvidelse af den eksisterende vindmøllepark med 13 nye møller med en effekt på 3-4 MW og en totalhøjde på 149,9 meter. Vindmølleparken vil bestå af vindmøller opstillet på tre lige rækker med en indbyrdes afstand på 400-425 meter mellem de tre rækker og ca. 350 meter mellem møllerne. Den midterste række vil bestå af de syv eksisterende møller samt en ny mølle placeret i den sydøstlige ende. Henholdsvis nordøst og sydvest herfor opstilles to nye møllerækker med hver seks møller. Vindmøllerne i projektet får samme totalhøjde som de eksisterende møller, men med en mindre afvigelse i proportionerne, hvilket kan give den samlede vindmøllepark et mindre symmetrisk og roligt visuelt udtryk.

Vindmøllerne udføres i farven hvid og markeres med lavintensivt rødt fast lys, der skal være aktiveret konstant. Lysmarkeringen placeres øverst på nacellen, og skal uanset vingernes placering være synligt 360° rundt i vandret plan. Det kræver, at der opsættes to lamper på hver mølle.

Beboelsesejendommen

Boligen, der er opført i 1957, har et areal på 187 m² i to plan. Beboelsesejendommen er opført malet letbeton med eternittag samt trævinduer og -døre. Ejendommen er beliggende i stor plantage med tæt bevoksning. I tilknytning til beboelsedelen er der registreret 3 udhuse

I vurderingen af beboelsesejendommen er indgået selve beboelsen og de nære udendørs opholdsarealer, der hører til boligen. Vurderingen har omfattet haven omkring boligen, den overdækkede terrasse samt indkørslen. Beplantningen afskærmer delvist for møllerne, ved løvfald, vil der være mere frit udsyn til møllerne.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 60.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til den nærmeste vindmølle i projektet er 1720 meter. Møllerne vil blive placeret syd-sydvestfor ejendommen. Fra boligen vil der være direkte udsyn til møllerne fra køkkenalrum med et stort panoramavindue samt stue med et stort panoramavindue. På 1. salen vil der være direkte udsyn til møllerne fra soveværelset, hvorfra vindmøllerne i projektet vil stå særdeles dominerende i landska-

bet. Fra de primære udendørs opholdsarealer foran boligen vil der flere steder være udsyn til møllerne. Der er fra ejendommen udsyn til flere eksisterende møller, men Taksationsmyndigheden vurderer, at opstillingen af vindmøllerne i dette projekt vil medføre en betydelig øget visuel påvirkning fra vindmøller. . Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning, som følger af opstillingen af vindmøllerne i projektet, vil have betydning for ejendommens værdi.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 32,2 dB(A) ved 6 m/s og 33,9 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede, vindmøllerelaterede støj på beboelsesejendommen efter opstilling af vindmøllerne i projektet vil være på op til 35,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 37,5 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 7,2 dB(A) ved 6 m/s og 10,2 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 11,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 14,4 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 have en vis betydning for ejendommens værdi.

I henhold til beregningerne vil opstillingen af vindmøllerne i projektet ikke medføre gener i form af skyggekast på ejendommen.

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. 400.000 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. Taksationsmyndigheden har lagt til grund for sin afgørelse, at der er tale om en ejendom, hvor en særlig stor del af handelsværdien beror på herlighedsværdien i form af den naturskønne beliggenhed. Selv om der er udsyn til eksisterende vindmøller fra ejendommen, har Taksationsmyndigheden vurderet,

at denne herlighedsværdi vil blive særlig påvirket ved opstillingen af vindmøllerne i projektet.

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 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 anlægge retssag 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