

[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 vedr. ejendommen Kastrupvej 9, 8550 Ryomgård som følge af opstilling af vindmøller ved Skaføgård i henhold til lokalplan nr. 348 for Syddjurs Kommune – sagsnr. 11/367

12. november 2012
BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 30. oktober 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Kastrupvej 9, 8550 Ryomgård. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 35.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca 2.550.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 25. september 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Kastrupvej 9, 8550 Ryomgård.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Anja Holmgaard Graversen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

For og med ejeren mødte

[Redacted]

For opstilleren mødte Gustav Bielefeldt Schou fra Skaføgård Gods.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 348 for Syddjurs Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 12 til Syddjurs Kommuneplan 2009
- Miljørapport indeholdende VVM og MV for vindmøller ved Skaføgård, Syddjurs Kommune
- VVM tilladelse til opstilling af 3 vindmøller ved Skaføgård, meddelt af Syddjurs Kommune 10. september 2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger. Nye støj- og skyggekastberegninger fremsendt den 27. september 2012 er lagt til grund for Taksationsmyndighedens afgørelse
- E-mail fra Energinet.dk den 22. oktober 2012 til ejerne vedr. spørgsmål om jagtaftale.

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Ejendommen består af en bolig på 196 m², et større udhus på ca. 150 m² samt et jordtilliggende på ca. 15 hektar, hvoraf ca. 3,6 hektar ligger op til lokalplanområdet udlagt til opstilling af vindmølle 3 i Skaføgård-projektet.

Ejerne har gjort gældende, at især de matrikler af ejendommen, der er beliggende i umiddelbar nærhed af mølle 3 i projektet, vil blive meget påvirket, da der her er vandhul, vildtagre og øvrigt dyreliv, der gør arealerne meget natur-skønne og fredelige. Arealerne anvendes i forbindelse med jagt og øvrigt ophold, og møllerne vil hæmme brugen hertil.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejerens bolig, have og jordtilliggende. Det fremgår af plangrundlaget, at Skaføgård-projektet indebærer en opstilling af tre vindmøller på en lige række med en effekt på min. 2 MW hver og en maks. totalhøjde på 125 meter. Møllerne vil ifølge opstiller blive Vestas-møller af typen V90-2 MW. Anlæggets udstrækning fra østligste til vestligste vindmølle er knap 1 km. Vindmølleområdet har været udlagt som potentielt vindmølleområde i Syddjurs Kommuneplan 2009. Der er ved kommuneplantillæg udlagt støjkonsekvensområder, som skal sikre, at der ikke bliver opført nye boliger eller etableret ny støjfølsom arealanvendelse, som indebærer, at støjgrænserne ikke kan overholdes.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejendommens værdi. Hvis ejeren af den faste ejendom 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 blandt andet 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.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 35.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 1.332 meter fra boligen. Den nærmeste mølle er mølle 3, der er den vestligste mølle i Skaføgård-projektet. Mølle 1, der er den østligste mølle i projektet, er placeret ca. 1.834 meter fra boligen. Ejerne har et jordtilliggende bestående af tre matrikler beliggende i umiddelbar nærhed af mølle 3. Én af matriklerne grænser op til lokalplanområdet. Herfra vil afstanden til nærmeste mølle være ca. 60 meter.

Møllerne vil blive placeret syd og sydøst for ejendommen. Området er domineret af landbrugsmæssig drift. Landskabet omkring ejendommen er fladt med opdyrkede marker delvist brudt af læhegn og spredt beplantning samt med udsyn til skovområder. Som følge af højden vil vindmøllerne medføre en markant ændring af nærområdet. Udsynet fra boligen ud mod mølleområdet er delvist begrænset af beplantning på ejendommen. Der vil fra terrasseområdet på den vestlige side af huset, haven og boligens sydvendte rum være udsyn til udsnit af Skaføgård-projektets møller hen over beplantningen. Nærområdet er ikke præget af udsyn til øvrige vindmøller, og udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset. Dog ligger der inden for en afstand af ca. 600 meter fra boligen en industrivirksomhed, der på besigtigelsestidspunktet kunne høres, men som ikke umiddelbart var synlig fra områderne omkring boligen. Ejendommens beliggenhed fremtræder i øvrigt naturskøn.

Boligens primære opholdsarealer i form af alrum og stuer er orienteret mod syd ud mod mølleområdet. Fra værelset på 1.salen, der har to vinduer ud mod mølleområdet, vil der være et større udsyn til møllerne end fra stueetagen. Fra de udendørs opholdsarealer med udsyn mod syd, dvs. terrassen med udgang fra stue samt haven, vil der også være udsyn til udsnit af møllerne. Der er endvidere udsyn til møllerne fra indkørslen/gårdspladsen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af boligens orientering, afstanden og afskærmningen ud mod mølleområdet, at Skaføgård-projektet vil indebære en begrænset visuel påvirkning af ejendommen, som vil medføre et mindre værditab.

Den beregnede støj fra møllerne i forhold til boligen er på 29,2 dB(A) ved 6 m/s og 31,0 dB(A) ved 8 m/s. 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. Det er endvidere oplyst, at den beregnede lavfrekvente støj er på 6,5 dB ved 6 m/s og 7,5 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. På den baggrund finder Taksationsmyndigheden, at der ved Skaføgård-projektets reali-

sering ikke vil blive tale om støjgener, som vil kunne indebære et værditab på boligen.

Boligen ligger efter beregningerne uden for den grænse, hvor skyggekast teoretisk set vil kunne finde sted. Taksationsmyndigheden finder derfor ikke, at skyggekastgener vil kunne indebære et værditab i forhold til boligen.

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at ejendommen har flere jordtilliggende tætttere på mølleområdet end boligen, herunder tre jordlodder, der ligger i umiddelbar nærhed af mølle 3 i projektet. Fra de pågældende jordlodder er der udsyn til en 60 kV-ledning, der løber umiddelbart syd for mølleprojektet. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der ved vindmølleprojektets realisering vil kunne blive tale om visuelle, støj- og skyggemæssige gener, især på de jordtilliggende, der ligger nærmest møllerne. Dette vil imidlertid ikke medføre et værditab på ejendommen i lovens forstand, idet vindmølleprojektet ikke vil indebære en ændring af arealernes karakter af landbrugsjord og dermed deres værdi i en salgssituation.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdiansættelse, at der fra ejendommens jordlodder og mindre naturarealer kan drives jagt af ejerne og anden mand. På de ca. 3,6 hektar, der ligger op til lokalplanområdet, vil kun ejerne og deres husstand kunne drive jagt, jf. jagtlovens § 18, stk. 2 (lovbekendtgørelse nr. 930 af 24. september 2009 om jagt og vildtforvaltning). Energinet.dk har i e-mail fremsendt den 22. oktober 2012 på Taksationsmyndighedens vegne forepurgt ejerne, om der foreligger en jagtaftale på arealer, der ikke hører under ejendommen. Ejerne har ikke ønsket at besvare denne forespørgsel. Det er derfor blevet lagt til grund af Taksationsmyndigheden, at der ikke er indgået aftale om, at jagten på det pågældende areal kan udøves sammen med jagten på tilgrænsende arealer, jf. jagtlovens § 18, stk. 3.

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at der i forbindelse med møllernes etablering og opstilling kan være tale om en forringelse af jagtmulighederne på ejendommen, men den vil være af midlertidig karakter. Det anførte støttes på tidligere praksis, herunder blandt andet højesterets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2010 side 714 ff. Det kan endvidere ikke afvises, at en realisering af mølleprojektet vil kunne medføre en forringelse af jagtoplevelsen. Denne forringelse vil dog efter Taksationsmyndighedens opfattelse ikke påføre ejendommen et værditab i en salgssituation.

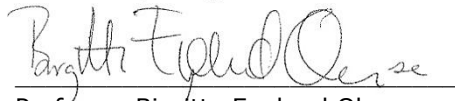
Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.550.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, 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. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Professor Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden