

[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 Kirkegårdsvej 11 som følge af opstilling af vindmøller ved Døstrup Vest i henhold til lokalplan nr. 86 for Mariagerfjord Kommune og lokalplan nr. 283 for Rebild Kommune

11. februar 2016

SHM/LVN/CMR

Taksationsmyndigheden har den 18. januar 2016 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 122 af 6. februar 2015.

Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren Mørup og ejendomsrådgiver og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 200.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 2,9 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 5. november 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Kirkegårdsvej 11.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Søren Mørup og ejendomsrådgiver Frank Elefsen. Som sekretær for myndigheden mødte Louise Vegeberg Nielsen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejerne var til stede.

For opstilleren mødte Tine Bredahl Heide og Bo Schøler fra Eurowind Energy A/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

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

- Lokalplan nr. 86 for Mariagerfjord Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2013
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Døstrup Vest. Mariagerfjord og Rebild Kommuner, februar 2015
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- 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.

Ejeren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at ejendommen vil blive visuelt påvirket fra beboelsens store glaspartier på begge etager mod vest, fra terrassedæk på husets vestgavl, fra husets primære terrasse og fra det meste af haven. Ejer har gjort gældende, at ved ophold i beboelsens to stuer og på de øvrige nævnte steder vil møller fremstå dominerende. Derudover har ejer gjort gældende, at der vil være gener i form af skyggekast.

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 er i lovens forarbejder forudsat, at Taksationsmyndigheden foretager 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, hvor møllerne vil blive opstillet, ligger ca. 0,6 km fra motorvej E45 og ca. 6 km vest for Hobro. Landskabet er svagt bølgende, idet koten svinger mellem 40 og 50 m. Nogle km mod syd bliver området mere bakket, og mod nord og vest, ca. 1 km fra opstillingsområdet, er der en tunneldal. Lidt nordvest for de kommende vindmøller findes en golfbane. Aktuelt står der 5 vindmøller meget tæt på det sted, hvor de kommende møller opstilles (en af de kommende møller opstilles, hvor der aktuelt står en mølle). Disse møller, der har en totalhøjde på 68,5 m, bliver nedtaget som led i projektet.

Området er visuelt især præget af spredt bebyggelse og marker i omdrift samt læhegn og andre mindre beplantninger. Derudover præges det navnlig af de eksisterende vindmøller samt flere vindmøller i området mod øst, nordøst og nord samt motorvejen. Der er betydelig støj fra motorvejen i området, hvor møllerne opstilles, og vejstøjen høres markant på ejendommene rundt om opstillingsområdet, specielt nord, øst og syd for opstillingsområdet. Syd for opstillingsområdet er der også megen støj fra Løgstørvej. Der er i VVM-rapporten s. 122 et kort, der viser denne støj, som også kunne konstateres ved besigtigelserne.

Projektet

Projektet indebærer opstilling af fem vindmøller med en totalhøjde på 140 m, idet møllerne har en navhøjde på 83,5 m og en rotordiameter på 113 m. Møllertårnene er koniske og rørformede. Rotoren drejer med en hastighed på op til 16,5 omdrejninger pr. minut (rotoren på de eksisterende møller drejer til sammenligning med en hastighed på op til 26 omdrejninger pr. minut). Tårnet, vingerne og møllehuset (nacellen) er hvidgrå, og vingerne har en glans på under 30. På nacellen vil der blive monteret fast lavintensivt rødt lys af hensyn til luftfartssikkerheden. Møllerne vil fremstå noget mere markante i landskabet end de eksisterende møller, men på grund af den lavere maksimale omdrejningshastighed, vil de give et mere roligt indtryk.

Om end de nye møller støjer mere end de eksisterende, er forskellen forholdsvis begrænset ved kilden (jf. VVM-rapporten s. 116), hvortil kommer, at møllerne står i et område, hvor støjen fra motorvejen gennemgående er høj (jf. rapporten s. 122). Da møllerne er placeret anderledes end de eksisterende møller, er der dog en ikke uvæsentlig forskel på, om naboerne oplever en forøgelse eller en reduktion af støjen i forhold til de eksisterende vindmøller.

Ejendommen

Der er tale om en særdeles spændende og totalt ombygget liebhaverejendom med stor og gennemgribende restaureret beboelse. Der mangler enkelte færdiggørelser ved boligen flere steder, men hovedsagelig af mindre bekostelige forhold. Boligen er vinkelbygget og opført i 1918. Ombygning er hovedsageligt sket i 2008, og er udført i særdeles god håndværksmæssig kvalitet. Murværket er pudset og fremstår som en helt ny mur. Der er desuden et nyt sort metalpladetag, og nye plast-termovinduer overalt. Boligarealet er på 386 kvm fordelt på 256 kvm i stueplan og 130 kvm på 1. sal. Herudover er der etableret fyrrum i udhuset med nyere Twin Heat Stoker med aut. Endvidere er der solfangeranlæg til brug for varmt vand. Ejendommen forsynes med byvand. Der er godkendt afløbsforhold med lav afledningsafgift.

Boligen er indrettet med vinkelstue med rundmuret bue mod vest, opholdsstue med brændeovn, spisestue, lækkert spisekøkken, bryggers, baggang, teknikerum, entre med klinkegulv og opgang til 1. sal, badeværelse med indmuret bruseniche og skabsarrangement samt kontor. I overetagen er der stue med udgang til terrasse mod vest, tre store værelser, lækkert badeværelse med trekantet badekar og bruseniche, soveværelse og garderoberum.

Haveanlægget er p.t. under etablering efter endt ombygning, men terrasseanlægget er lavet langs hele vest- og sydsiden af boligen.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 200.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at møllerne vil blive placeret ca. 1.181-1.937 m fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen. Det lægges til grund, at møllerne vil være synlige fra store dele af haven, herunder fra terrassen, fra terrassen på buildup-taget, og fra begge stuerne, dvs. både i over- og underetagen. Desuden vil møllerne i begrænset omfang kunne ses fra bryggerset og soveværelset. De eksisterende møller kan også ses fra ejendommen, men er i væsentligt højere grad maskeret bag beplantningen vest for boligen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at der efter opstilling af møllerne vil kunne forekomme støj på ejendommen på op til 36,5 dB(A) ved en vindhastighed op til 6 m/s og 37,5 dB(A) ved en vindhastighed op til 8 m/s, og at den lavfrekvente støj vil være op til 12 dB(A) ved 6 m/s og 13,7 dB(A) ved 8 m/s. På nuværende tidspunkt forekommer der støj fra vindmøller på op til 35,8 dB(A) ved en vindhastighed op til 6 m/s og 36,4 dB(A) ved en vindhastighed op til 8 m/s, og at den lavfrekvente støj vil være op til 11,3 dB(A) ved 6 m/s og 12,5 dB(A) ved 8 m/s. Udskiftningen af de eksisterende vindmøller med de nye vindmøller kan derfor ikke forventes at føre til, at ejendommens værdi påvirkes negativt på grund af støjgener i væsentlig grad. Dette skal ses i sammenhæng med at ejendommen er udsat for vejstøj fra motorvejen, der ligger mellem vindmøllerne og ejendommen.

Det lægges endvidere til grund, at der er beregnet (udendørs) skyggekast på 3 timer og 14 minutter og (indendørs) skyggekast på 2 timer og 37 minutter i gennemsnit om året i tidsrummet 18:00-20:00 i perioden midt marts til midt april, samt i tidsrummet 18:45-20:00 i perioden ultimo august til ultimo oktober. Ejerne har oplyst, at de eksisterende møller giver skyggekast, selvom det fremgår af beregningerne, at dette ikke er tilfældet. Taksationsmyndigheden har i mangel af sikre holdepunkter for omfanget og tidspunktet for skyggekast fra de eksisterende vindmøller set bort fra dette ved fastsættelsen af tabet.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 2,9 mio. kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til ejendommens 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 ejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

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 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 ejendom, 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.

Vi skal meget beklage, at det vi ikke har kunnet sende afgørelsen inden for den tidshorisont, vi oprindeligt stillede i udsigt. Årsagen er bl.a., at vi har nogle EDB tekniske problemer.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Søren Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden