

[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 5 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 ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 65.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 2 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 5.

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

Ejer var repræsenteret ved [REDACTED].

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 er attraktiv på grund af naturen og udsigten (åbne vidder og udsigt til grønne marker med kuperet terræn), hvorfor møllerne vil påvirke ejendommens værdi. Ejeren har derudover gjort gældende, at det påvirker ejendommens værdi, at møllerne vil kunne ses ved ankomst til ejendommen.

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

Ejendommen er en lystejeendom med 4521 kvm grund og næsten totalt ombygget bolig. Boligen er oprindeligt opført i 1929, men ombygget fuldstændigt i 2003 med pudset og hvidmalet murværk med gesimskant, nyt sortglaseret tegltag, nye termovinduer i trærammer, ny kælderdeling og tilbygning. Det eneste, der ikke gennemgik ombygning og restaurering, var køkkenet og badeværelset i stueplan.

Det samlede boligareal på 303 kvm er fordelt på 173 kvm i stueplan og 130 kvm på 1. sal. Der er desuden 77 kvm kælderdeling. Boligen indeholder vinkelstue med brændeovn og forsænket afdeling med klinkegulv, kontor, badeværelse med bruseniche og kar, spisekøkken/alrum, forgang med god ny trappe til 1. sal og til kælderplan. På 1. sal er der et stort soveværelse, garderoberum, tre gode værelser, gangareal samt lækkert badeværelse med bruseniche. I kælderplan er der et stort depotrum, vinkelder samt stue med bar. (Kælderen er ikke godkendt som boligareal). Der er stokerfyr mrkt. Baxi, som henstår i fyrrum i udhuset og gulvvarme i den ombyggede del af stueplan og i kælderen. Ejendommen forsynes med byvand. Afløbsforhold sker via septiktank til nedsivningsanlæg. (et ikke godkendt anlæg).

Der er velanlagt haveanlæg med terrasseanlæg mod syd-vest og grusbelagt gårdsplads.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 65.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at møllerne vil blive placeret ca. 931-1.670 m fra boligen. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen ligesom de eksisterende vindmøller. Det lægges til grund, at såvel de eksisterende som de planlagte vindmøller vil være synlige gennem beplantningen fra terrassen og dele af haven, men at udsynet er begrænset, når der er blade på træerne. Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at værdien af en beboelsesejendom som denne påvirkes af det indtryk, som man får af ejendommen, når man ankommer til ejendommen, herunder om man kan se store vindmøller. Det bemærkes, at man også kan se de eksisterende vindmøller, når man ankommer til ejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at der efter opstilling af møllerne vil kunne forekomme støj på ejendommen på op til 37,3 dB(A) ved en vindhastighed op til 6 m/s og 38,6 dB (A) ved en vindhastighed op til 8 m/s, og at den lavfrekvente støj vil være op til 13,6 dB(A) ved 6 m/s og 15,1 dB(A) ved 8 m/s. På nuværende tidspunkt forekommer der støj fra vindmøller på op til 37,1 dB(A) ved en vindhastighed op til 6 m/s og 37,8 dB(A) ved en vindhastighed op til 8 m/s, og at den lavfrekvente støj vil være op til 13,6 dB(A) ved 6 m/s og 14,4 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. Ejendommen er i øvrigt udsat for en del vejstøj fra motorvejen, der ligger mellem vindmøllerne og ejendommen.

Det lægges endvidere til grund, at der er beregnet (udendørs) skyggekast på 7 timer og 20 minutter og (indendørs) skyggekast på 6 timer og 7 minutter i gennemsnit om året i tidsrummet 17:45-20:30 i perioden medio marts til ultimo april, samt i tidsrummet 18:30-20:30 i perioden medio august til ultimo september. Løvet på beplantningen vil betyde, at generne i praksis vil forekomme om foråret. Det bemærkes, at de eksisterende møller også giver anledning til skyggekast, dels i marts, dels i september-oktober, men det gennemsnitlige årlige (udendørs) skyggekast er kun 1 time og 32 minutter og (indendørs) på 1 time.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 2 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 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 ejendom, 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.

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