

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærvej 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 Røjdrupvej 3 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 25.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 575.000 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 Røjdrupvej 3.

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.

Den ene af ejerne, [REDACTED], 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.

Ejerne har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at møllerne kommer til at ligge så tæt på ejendommen, at møllerne vil kunne høres, og at der vil være skyggekast på hele den ene side af stuehuset. Endvidere gør ejerne gældende, at hele ejendommens herlighedsværdi forsvinder.

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 fritliggende stuehus, hvidmalet og med decratag. Boligen er oprindeligt opført i 1929 og ombygget i 1984. Såvel stuehuset som udenoms-arealer trænger til vedligeholdelse og fremstår forsømt. Der er termovinduer i hele boligen, nogle trænger meget til vedligeholdelse/udskiftning. Boligarealet er 275 kvm fordelt med 153 kvm i stueplan og 122 kvm på 1. sal. Varmeforsyning sker fra træpillefyr, der står i et fyrrum i udhuset. Der er egen vandforsyning (egen brønd). Afløbsforhold sker via septiktank til nedsivningsanlæg (der er tale om et godkendt anlæg og dermed lav afløsningsafgift).

Boligen er indrettet i stueplan med stue, et værelse, badeværelse med bruseniche, spisekøkken/alrum med ældre brændeovn (det bemærkes, at der kunne konstateres fugt og udtræk på væggen mellem badeværelse og køkken, som tilsyneladende stammer fra utæthed ved brusenichen), depotrum, forgang samt bryggers. I overetagen findes et badeværelse med bruseniche, gang, to værelser samt et soveværelse.

Ejendommen er bygget som firelænget ejendom med stor lukket gårdsplads. Haven fremstår forsømt.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at møllerne vil blive placeret ca. 578-1.333 m, fra boligen. Møllerne vil blive placeret nordøst for ejendommen. Det lægges til grund, at vingerne eller vingespidsene fra tre af møllerne vil være synlige, navnlig mølle 2 og 3, og at nacellen på mølle 3 også vil være synlig fra dele af gårdspladsen og de dele af boligen, der har vinduer mod gårdspladsen (bryggers, køkken og et værelse samt et repos på 1. sal). Dog vil træerne bag bygningssættet skjule noget af udsynet til møllerne, navnlig når der er blade på træerne, men ikke fuldstændigt maskere vingespidsene fra mølle 2 og 3. De eksisterende vindmøller ses ikke på grund af bygningerne.

Det lægges til grund for afgørelsen, at der efter opstilling af møllerne vil kunne forekomme støj på ejendommen på op til 40,6 dB(A) ved en vindhastighed op til 6 m/s og 42,1 dB(A) ved en vindhastighed op til 8 m/s, og at den lavfrekvente støj vil være op til 16,4 dB(A) ved 6 m/s og 17,7 dB(A) ved 8 m/s. På nuværende tidspunkt forekommer der støj fra vindmøller på op til 32,0 dB(A) ved en vindhastighed op til 6 m/s og 32,7 dB(A) ved en vindhastighed op til 8 m/s, og at den lavfrekvente støj kan være op til 9,7 dB(A) ved 6 m/s og 10,3 dB(A) ved 8 m/s. Taksationsmyndigheden vurderer, at den eksisterende og meget begrænsede støj fra vindmøller ikke har betydning for ejendommens værdi. Ejendommen er derimod i nogen grad udsat for vejstøj, dels fra motorvejen, dels fra landevejen.

Det lægges endvidere til grund, at der er beregnet (udendørs) skyggekast på 8 timer og 45 minutter og (indendørs) skyggekast på 7 timer og 58 minutter om året i gennemsnit i tidsrummet ca. 05:00-06:00 i perioden midt maj til ultimo juli. Aktuelt forekommer der ikke skyggekast fra de eksisterende vindmøller. Da skyggekastet hovedsagligt vil forårsages af mølle 1, og da mølle 1 ikke forventes at kunne ses fra boligen eller de primære udendørs opholdsarealer, vil det oplevede skyggekast være betydeligt mindre end det beregnede skyggekast. Henset hertil, til at det kun er vingespidsene fra mølle 2, der er synlige, og til tidspunktet, hvor skyggekastet for mølle 2 vil forekomme (ca. kl. 5-5.30 om morgenen) finder Taksationsmyndigheden, at gener i form af skyggekast har meget begrænset betydning for ejendommens værdi.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 575.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen 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 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 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 den 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