

[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 Volstrupvej 13 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 25.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 850.000 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 Volstrupvej 13.

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.

[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.

Ejeren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at de vil være generet af støj og 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

Ejendommen er en lystejeendom med sammenbygget bolig og udhus. Boligen er oprindeligt opført i 1910, men er væsentligt ombygget og moderniseret sidenhen inden for eksisterende rammer. Murværket på boligen er pudset og hvidmalt, og der er decratag på boligen. Der er dels bondehus-termovinduer i trærammer, dels også almindelige termovinduer og endelig tillige plast-termovinduer/døre. Boligarealet er på 206 kvm fordelt på 139 kvm i stueplan og 67 kvm på 1. sal. Herudover er der etableret fyrrum med fastbrændselsfyrr i udhuset. Ejendommen forsynes med byvand og har godkendt afløbsforhold med lav afledningsafgift.

Boligen indeholder vinkelstue med brændeovn, nyere spisekøkken, ældre badeværelse med bruseniche, to værelser, entre og bryggers i stueplan. Overetagen indeholder soveværelse med loft til kip og to værelser. Der er etableret gulvvarme i hele stueplan, undtagen to værelser.

Der er en stor velanlagt have med bl.a. overdækket terrasse mod vest.

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. 927-1.708 m fra boligen. Møllerne vil blive placeret sydvest for ejendommen ligesom de eksisterende møller, men afstanden vil generelt være større til de nye møller. En enkelt mølle (mølle 1) opstilles dog omtrent samme sted som en eksisterende mølle (mølle 1) og dermed i samme afstand fra ejendommen. Det lægges til grund, at de eksisterende møller stort set ikke kan ses fra ejendommen, idet den eksisterende mølle 1 ifølge ejeren kan ses, hvis man står et bestemt sted på terrassen, hvor der er udsyn gennem den ellers tætte beplantning, og at man derfor vil kunne se den planlagte mølle 1. Tilsvarende vil man med denne undtagelse ikke kunne se de planlagte møller fra haven eller stueplan. De vil dog formentlig kunne ses fra soveværelset i overetagen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at der efter opstilling af møllerne vil kunne forekomme støj på ejendommen på op til 37,4 dB(A) ved en vindhastighed op til 6 m/s og 38,8 dB(A) ved en vindhastighed op til 8 m/s, og at den lavfrekvente støj vil være op til 13,8 dB(A) ved 6 m/s og 15,4 dB(A) ved 8 m/s. På nuværende tidspunkt forekommer der støj fra vindmøller på op til 35,1 dB(A) ved en vindhastighed op til 6 m/s og 35,8 dB(A) ved en vindhastighed op til 8 m/s, og at den lavfrekvente støj kan være op til 11,2 dB(A) ved 6 m/s og 13,1 dB(A) ved 8 m/s. Udskiftningen af de eksisterende vindmøller med de nye vindmøller kan derfor forventes at føre til, at ejendommens værdi påvirkes negativt på grund af støjgener, men dog kun i begrænset omfang. Det hænger bl.a. sammen med, at ejendommen er udsat for ikke ubetydelig vejstøj fra motorvejen, der ligger tæt på ejendommen, mellem denne og vindmøllerne.

Det lægges endvidere til grund, at der er beregnet (udendørs) skyggekast på 7 timer og 2 minutter og (indendørs) skyggekast på 5 timer og 55 minutter i tidsrummet 15:45-17:30 i perioden ultimo januar til primo marts, samt i tidsrummet 15:00-18:00 i perioden oktober til ultimo november. Henset til tiden på året og tiden på døgnet sammenholdt med, at møllerne kun ses fra soveværelset samt et enkelt sted på terrassen, vurderes det, at gener i form af skyggekast vil have 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. 850.000 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 opstiller 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 tidshorizont, 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