Taksationsmyndigheden

[redacted]

De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærsvej 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

24. april 2013
SHM/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Nejstvej 120, 9382 Tylstrup som følge af opstilling af vindmøller ved Nejst i henhold til lokalplan nr. 32-T-16.01 for Brønderslev Kommune – sagsnr. 12/819

Taksationsmyndigheden har den 24. april 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Nejstvej 120, 9382 Tylstrup. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 25.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 1 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 7. februar 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Nejstvej 120.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Jens Vagnsø og Casper K. Mikkelsen fra Jysk Vindenergi.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 32-T-16.01 for Brønderslev Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 14 til kommuneplan 2009-21
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Nejst, Brønderslev Kommune
- Tingbogsudskrift

- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

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.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen handelsværdi forringes, da ejendommen bliver mindre attraktiv på grund af udsigten til og støjen fra møllerne.

Projektet indebærer opstilling af fire vindmøller på en ret linje i retningen øst-vest umiddelbart vest for motorvejen mellem Hirtshals og Aalborg ved Nejst. Møllerne har en navhøjde på ca. 84 m og en rotordiameter på ca. 112 m og en totalhøjde på ca. 140 m. Vindmøllerne er trevingede og har koniske rørtårne. De vil være malet i en lys grå farve og overfladebehandlet for at begrænse refleksioner. Rotorhastigheden varierer fra 6,2 til 17,7 omdrejninger pr. minut.

Landskabet er fladt slettelandskab. Næsten stik vest for de kommende møller og motorvejen står 15 (mindre) vindmøller ved Stenis Enge, og nordvest for de kommende møller og motorvejen står 7 vindmøller ved Ryå. Endelig står der også sydvest for de kommende møller og motorvejen 15 (mindre) vindmøller ved Gammelvrå Enge. Især møllerne ved Ryå påvirker visuelt nogle af naboerne til det kommende vindmøller. Afstanden til møllerne ved Ryå er mellem ca. 1,5 og ca. 2,5 km fra de naboer, der har anmeldt krav om værditabserstatning. Området er i forvejen påvirket af støj især fra motorvejen, idet flertallet af ejendommene ligger mindre end 1 km fra motorvejen. Der er i tilslutning til motorvejen en rasteplads lidt sydvest for de kommende møller. Desuden løber jernbanen mindre end 500 m fra flertallet af ejendommene. Endelig afgrænses opstillingsområdet mod øst af Aalborgvej.

På baggrund af, at der er indgået en aftale mellem opstiller og de nærmeste naboer, er det oplyst, at opstiller vil blive pålagt et vilkår om, at der ikke må forekomme skyggekastgener hos naboerne. Vi har derfor lagt til grund, at der ikke forekommer skyggekast i boligerne eller på de primære udendørs opholdsarealer.

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 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.

Ejendommen, som er noteret som landbrug i tingbogen, har et jordtilliggende på 1,6 ha, der er anlagt som have, indkørsel og mark. Boligen har et areal på 143 m^2 i to plan. Endvidere er der en gildesal på 77 m^2 og udbygninger på 470 m^2. Huset er opført i pudset sten med eternittag og fremtræder pænt og velholdt. En del af 1. salen er under ombygning. Vand fås fra egen boring, og der er afløb til nedsivningsanlæg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at de kommende vindmøller står ca. 770-1.300 meter fra boligen. Navnlig det øverste af en møllerne vil være synlig fra gårdspladsen, køkken, bryggers og gildesal, hvorimod de øvrige møller er skjult bag beplantningen nord og øst for gårdspladsen. Man kan i forvejen se vindmøller fra gårdspladsen, idet de dog er delvist skjult af beplantning, ligesom der er udsyn til rastepladsen.

Vi har taget i betragtning, at der vil kunne forekomme støj på op til 39,6 dB(A) ved en vindstyrke på 6 m/s og op til 41,9 dB(A) ved en vindstyrke på 8 m/s, og at den lavfrekvente støj vil være på op til 17,3 dB ved 8 m/s. Vi har imidlertid tillagt det væsentlig betydning, at ejendommen i forvejen er meget markant belastet af støj fra især motorvejen, idet ejendommen støder direkte op til motorvejen, ligesom der kun er ca. 200 m til jernbanen.

Endelig har vi lagt til grund, at der ikke vil kunne forekomme skyggekast ved boligen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 1 mio. kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og området ovenfor. Vurderingen af ejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har du 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 du er uenig i afgørelsen, 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. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden