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 64, 9382 Tylstrup som følge af opstilling af vindmøller ved Nejst i henhold til lokalplan nr. 32-T-16.01 for Brønderslev Kommune – sagsnr. 12/861

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 64, 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 45.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er mindre end 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 64.

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.

[redacted] var til stede.

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 den dag ejendommen skal sælges, vil der ikke være mange købere, da ikke alle ønsker at have en vindmølle i for- og baghaven.

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 således 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) vindmøl-ler ved Gammelvrå Enge. Især møllerne ved Ryå påvirker visuelt nogle af naboerne til de 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 de fleste 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 de fleste af ejendommene. Endelig afgrænses opstillingsområdet mod øst af Aalborgvej.

Det er oplyst, at opstiller – på baggrund af, at der er indgået aftale herom mellem opstiller og de nærmeste naboer – 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.

Beboelsesejendom opført i pudset sten med cementstens- og bliktag. Boligarealet udgør 203 m^2, og der er tilhørende udhuse på 138 m^2. Ejendommen er beliggende på en 4.405 m^2 stor grund, der er anlagt som terrasser og have. Det er en pæn og velholdt ejendom. Vandforsyning sker fra egen boring, og afløb sker til nedsivningsanlæg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 45.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at de kommende vindmøller står så tæt på som ca. 590 meter fra boligen. To møller vil kunne ses fra terrassen nord for huset, fra køkken/alrum og fra et værelse, idet beplantningen langs nordskel, især om sommeren, vil tage noget af udsynet til møllerne.

Vi har taget i betragtning, at der vil kunne forekomme støj på op til 41,6 dB(A) ved en vindstyrke på 6 m/s og op til 44,0 dB(A) ved en vindstyrke på 8 m/s, og at den lavfrekvente støj vil være op til 19,1 dB ved 8 m/s. Vi har imidlertid tillagt det væsentlig betydning, at ejendommen i forvejen er markant belastet af støj især fra motorvejen, idet ejendommen ligger ca. 900 m fra motorvejen, ligesom der kun er ca. 550 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 mindre end 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.

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden