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 110, 9382 Tylstrup som følge af opstilling af vindmøller ved Nejst i henhold til lokalplan nr. 32-T-16.01 for Brønderslev Kommune – sagsnr. 12/872

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 110, 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 mindre end 1,5 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 110.

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 Vagsnø 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 værdien af ejendommen forringes væsentligt, da møllerne kommer til at stå forholdsvis tæt på ejendommen. Bl.a. kommer vindmøllerne til at påvirke udsigten mod nord.

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) vindmøller 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 flertallet af ejendommene ligger mindre end 1 km fra motorvejen. I tilslutning til motorvejen er der 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.

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.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et jordtilliggende på 6.385 m^2, der anvendes som gårdsplads samt have. Stuehuset er opført i pudset sten med eternittag og fremtræder særdeles pænt og velholdt. Boligarealet udgør 161 m^2 i to plan. Der er endvidere registreret 332 m^2 udbygninger. Vand leveres fra privat alment vandforsyningsanlæg, og afløb sker til nedsivning.

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. 715-1.015 meter fra boligen. En eller flere af møllerne vil være synlig fra boligens soveværelse og fra dele af haven, herunder dele af terrassen. Man kan i forvejen se vindmøller fra haven.

Vi har taget i betragtning, at der vil kunne forekomme støj på op til 40,6 dB(A) ved en vindstyrke på 6 m/s og op til 42,9 dB(A) ved en vindstyrke på 8 m/s, og at den lavfrekvente støj vil være på op til 18,1 dB ved 8 m/s. Vi har imidlertid tillagt det væsentlig betydning, at ejendommen i forvejen er meget markant belastet af støj især fra motorvejen, idet boligen ligger ca. 400 m fra motorvejen, ligesom der kun er ca. 50 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 1,5 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