

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 vedr. ejendommen Snabhedevej 60, Øster Brønderslev, 9700 Brønderslev som følge af opstilling af vindmøller ved Ø. Linderup i henhold til lokalplan nr. 32-T-17.01 for Brønderslev Kommune

29. august 2013

SHM/SMH

Taksationsmyndigheden har den 28. august 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Snabhedevej 60, Øster Brønderslev, 9700 Brønderslev. 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 300.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 2.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 10. juni 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Snabhedevej 60, Øster Brønderslev.

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, De Fire Vindmølleordninger.

Ejer [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-17.01 for Brønderslev Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 20 til Kommuneplan 2009-21
- Miljørapport, Vindmølleprojekt ved Ø. Linderup, Oktober 2012, 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 vil falde i værdi, da der vil være udsyn til møllerne fra køkken-alrum og terrassen. Endvidere vil der være støjgener fra møllerne.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Lovgrundlaget

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.

Området

Opstillingsområdet ligger på kanten af en randmoræne mellem småbakket randmorænelandskab mod syd og hævet havbund mod nord. Længere mod øst hæver landskabet sig ved Hallund Bakker og Jyske Ås. Området er præget af en blanding af landbrugsdrift og natur og er uforstyrret af større tekniske anlæg. Områderne nord og øst for vindmøllerne er udpeget som særligt værdifuldt landskab i kommuneplanen.

Projektet

Projektet indebærer, at der opstilles fire vindmøller med en totalhøjde på ca. 125 m med en navhøjde på ca. 80 m og en rotordiameter på ca. 90 m på en lige øst-vest-gående linje.

Brønderslev Kommunes VVM-tilladelse er betinget af, at møllerne indstilles således, at der ikke forekommer skyggepåvirkning af nabo-beboelser inden for en afstand af 1 km fra vindmøllerne.

Ejendommen

Ejendommen er et pænt og velholdt hobbylandbrug beliggende midt på ejendommens jordtilliggende, som udgør ca. 6,6 ha. Ejendommens stuehus er opført i pudset teglsten med cementsten på taget og har et areal på 190 m² i to plan. Endvidere er der udbygninger på 246 m², som består af hestestald og maskinhus. Imellem bygningerne er der et dejligt gårdmiljø med udsigt til markerne. Der er tale om en fin, harmonisk ejendom beliggende i et roligt og uforstyrret område.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 300.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle bliver ca. 700 m, at landskabet er forholdsvis åbent mod vindmøllerne, og at disse vil kunne ses fra de udendørsopholdsarealer, herunder terrassen, såvel som fra boligen, bl.a. køkken/alrum og værelser i stue- og overetage samt fra en repos. Møllerne vil virke meget dominerende.

Vi har også lagt vægt på, at der vil kunne forekomme støj fra de planlagte vindmøller på op til 35,6 dB(A) ved 6 m/s og 37,3 dB(A) ved 8 m/s og lavfrekvent støj på op til 14,6 dB(A) ved 8 m/s. Ejendommen er aktuelt ikke generet af støj.

Desuden har vi lagt vægt på, at der ikke (lovligt) vil forekomme skyggekast på ejendommen, idet dette ikke er tilladt ifølge VVM-tilladelsen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 2.500.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og dens beliggenhed ovenfor. Vi har også ved fastsættelsen af værditabet taget disse forhold i betragtning.

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