

[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 vedr. ejendommen Åholmvej 50, 9740 Jerslev J 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 Åholmvej 50, 9740 Jerslev J. 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 150.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 4.000.000 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 Åholmvej 50.

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.

Ejeren [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
- Vurdering af ejendommen Åholmvej 50, 9740 Jerslev udarbejdet af Westergaard Bolig, modtaget den 21. maj 2013

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 er en liebhaverejendom, som vil blive generet visuelt og støjmæssigt. Der vil være udsyn til møllerne fra ejendommen, både inde og ude, dog vil træerne i perioder skærme udsynet. Endvidere anfører ejerne at ved færdsel til og fra ejendommen vil møllerne være synlige. Roen omkring ejendommen vil blive ødelagt, ligesom udsynet vil blive ødelagt da der i dag ikke er udsyn til elmaster og vindmøller fra ejendommen.

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 nabobeboelser inden for en afstand af 1 km fra vindmøllerne.

Ejendommen

Der er tale om en landbrugsejendom med et jordtilliggende på ca. 7 ha, som henligger som have og plantage. Midt på hovedparcellen ligger ejendommens stuehus på 252 m², som er opført i pudset tegl med tegltag. Endvidere er der 172 m² udbygninger, som udgør værksted, lade og stald. Der er tale om en spændende ejendom med meget ugenert beliggenhed.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle bliver ca. 1.104 m, at boligen er afskærmet fra vindmøllerne af beplantning på ejendommen, og at møllerne kun i begrænset omfang ses fra boligen, idet de dog især vil ses om vinteren fra de syd- og vestvendte vinduer i overetagen. Det bemærkes herved, at vinduerne i underetagen på grund af deres størrelse og udformning med sprosser medvirker til, at de visuelle gener er begrænsede i underetagen.

Møllerne vil navnlig opleves, når man benytter den del af de udendørs opholdsarealer, som ligger mod ejendommens vestlige skel, og hvor man naturligt vil tilbringe tid om sommeren, specielt om aftenen. Det bemærkes, at der er store dele af de udendørs opholdsarealer, hvor der er få eller ingen gener fra møllerne.

Vi har også lagt vægt på, at støjen fra de planlagte vindmøller ikke vil overstige 34,4 dB(A) ved 8 m/s og 12,4 dB(A) ved 8 m/s for så vidt angår lavfrekvent støj.

Desuden har vi lagt vægt på, at der kun vil kunne forekomme skyggekast i ca. 1 time og 10 minutter årligt i december og januar.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 4.000.000 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 I 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