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

23. august 2013
SHM/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Vangvej 14, 9750 Østervrå som følge af opstilling af vindmøller ved Højstrup i henhold til lokalplan SAE.T.14.02.01 for Frederikshavn Kommune

Taksationsmyndigheden har den 22. august 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Vangvej 14, 9750 Østervrå. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 35.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 2.100.000 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 Vangvej 14.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Søren H. Mørup og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren [redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Niels Jørgen Lunden og Søren Thomsen fra Højstrup Vind ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan SAET.14.02.01 - Vindmøller ved Højstrup, for Frederikshavn Kommune, vedtaget den 20. marts 2013
- Kommuneplantillæg nr. 09.27 til Frederikshavn Kommuneplan 2009-2020
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Højstrup, August 2012, Frederikshavn 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 vindmøllerne bliver synlige fra hele ejendommen, da de bliver større end de eksisterende vindmøller.

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 er beliggende i et morænelandskab, hvor møllerne vil blive opstillet på morænefladen, der er omgivet af et bakket randmorænelandskab. Landskabet ved opstillingsområdet er aktuelt især præget af de fire eksisterende vindmøller, men der er også andre tekniske anlæg (højspændingsledninger, større landbrugsbygninger).

Projektet

Projektet indebærer, at de fire eksisterende vindmøller, der har en totalhøjde på 67 m, udskiftes med fire nye vindmøller med en totalhøjde på 125 m. De nye

møller opstilles på en linje, der er en anelse forskudt i forhold til de eksisterende vindmøller. De nye møller er på grund af højden generelt mere synlige, men da de for nogle naboers vedkommende er længere væk end de eksisterende møller, mens de for andres vedkommende er tættere på, er det meget forskelligt, hvor stor en forskel den øgede højde gør for den visuelle påvirkning af de enkelte ejendomme. Da de nye møllers rotationshastighed er lavere end de eksisterende møllers rotationshastighed, vil de virke roligere i landskabet.

Ejendommen

Der er tale om en nedlagt landbrugsejendom med gode og velholdte bygninger. Der er et grundareal på i alt 9.281 kvm, som henligger i haveanlæg, gårdsplads og ellers lige omkring bygningerne. Boligen er opført i år 1993 og opført i røde sten og med rødt vingetegltag. Boligarealet er på i alt 210 kvm, heraf 120 kvm i stueplan og 90 kvm på 1. sal. Boligen indeholder vinkelstue med udgang til sydvendt terrasse og haven, stort spisekøkken med klinkegulv og udgang til samme terrasse og haven, lækkert badeværelse med bruseniche, forgang, soveværelse, bryggers. I overetagen er der et arbejdsrum/kontor, to gode værelser samt badeværelse med bruseniche. Det bemærkes, at især vinduerne mod syd trænger til vedligeholdelse/udskiftning. Opvarmning sker ved varmepumpe og jordvarme. Der er installeret 14 kW solcelleanlæg på udhustagene.

Der er en vinkelbygget udhusbygning i røde sten med stålpladetag på i alt 175 kvm, der er indrettet med garage, gildesal, køkken, toilet, depotrum samt stort værksted med stor portåbning og letmetalport. Der er desuden to hestebokse og disponible rum. Haveanlægget er velanlagt; der er drivhus, højbede og god terrasse mod syd. Gårdspladsen er asfalteret.

Der er en verserende byggesag på ejendommen, som ifølge ejeren vedrører manglende færdigmelding på jordvarmeanlægget.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 35.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der i forvejen er et tilsvarende antal vindmøller i nærheden af ejendommen, og at de eksisterende møller ses næsten lige så tydeligt fra ejendommen som de kommende møller, idet disse – selvom de er højere – er længere væk. Vi har vurderet, at de visuelle gener fra vindmøller på ejendommen vil blive forøget ved opstilling af de planlagte møller, men kun i ret begrænset omfang. Der ses også højspændingsmaster nær ejendommen.

Vi har også lagt vægt på, at der vil kunne forekomme støj fra de planlagte vindmøller på op til 38,6 dB(A) ved 6 m/s og 39,6 dB(A) ved 8 m/s og lavfrekvent støj på op til 17,9 dB(A) ved 8 m/s. Der er i forvejen støj fra de eksisterende vindmøller.

Desuden har vi lagt vægt på, at der fremover vil forekomme skyggekast i et vist omfang, beregnet til ca. 33 minutter årligt, i aftentimerne i juni og juli. Vi har dog også taget i betragtning, at haven og terrassen er orienteret væk fra vindmøllerne, og at generne derfor har begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 2.100.000 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