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 Højstrupvej 46, 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 Højstrupvej 46, 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 25.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 1.250.000 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 Højstrupvej 46.

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.

Ejerne [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.

Ejerne har gjort gældende, at møllerne vil skæmme udsigten. Der er allerede nu gener på grund af støj og lysreflekser fra de eksisterende møller. Ejerne frygter, at gener i form af støj og skyggekast vil blive større. De bemærker også, at der på 1. sal er vinduer, der vender direkte mod vest, hvor møllerne kommer til at stå. Ejerne har anført, at de ved køb af ejendommen undersøgte, om der ville blive stillet møller op, og at de fik oplyst af Sæby Kommune, at der ikke ville blive opstillet nye 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

Ejendommen er en nedlagt landbrugsejendom med et samlet areal 1,3 ha, som henligger i haveanlæg, gårdsplads, lille sø og arealer rundt om bygningssættet. Bygningerne opført i gulmalet murværk og eternittag. Boligen er opført i 1850 og restaureret/ombygget i 2001. Boligarealet er registreret til i alt 110 kvm, heraf 10 kvm på 1. sal. Ejerne har imidlertid indrettet bolig i en større del af overetagen og endda udvidet hen over udhusdelen. Dette areal er ikke registreret på ejendommens BBR-ejermeddelelse og dermed ikke godkendt som boligareal. Overetagen er derfor medregnet til reduceret værdi ved vurderingen af ejendommens handelsværdi, ligesom det har spillet ind ved vurderingen af værditabet.

Boligen indeholder vinkelstue med brændeovn, køkken med lille spiseplads og udgang til dejlig sydvendt træterrasse, soveværelse, bryggers med trappe til 1. sal, samt oliefyr. 1. sal er indrettet med stue med varmepumpe og brændeovn, badeværelse med bruseniche, 3 værelser, repos, pulterrum m.m. Endvidere er der uudnyttet del over nuværende bolig. Der skønnes at være udnyttet ca. 75 kvm på 1. sal. Der er desuden gulmalet ladebygning med eternittag på i alt 120 kvm, en gulmalet værkstedsbygning/garagebygning med eternittag på i alt 160 kvm, et gulmalet hønsehus med eternittag på 45 kvm fra 1960 samt et gulmalet maskinhus med eternittag på 60 kvm fra 1935. Endelig er der et velanlagt haveanlæg.

Taksationsmyndighedens vurdering

Indledningsvist bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke kan tage stilling til og heller ikke kan tage hensyn til, om kommunen har givet urigtige oplysninger vedrørende planerne for området med hensyn til opstilling af vindmøller, da ejerne i sin tid købte ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der vil blive tale om, at de visuelle gener fra de nye vindmøller bliver noget større end generne fra de eksisterende møller. Den nærmeste planlagt mølle er ganske vist ikke nærmere end de to nærmeste eksisterende møller, men den er væsentligt højere, og vil derfor påvirke udsigten mere. Vi har dog også lagt vægt på, at møllerne ikke ses fra terrassen, og at møllerne kun ses fra enkelte vinduer i overetagen.

Vi har også lagt vægt på, at der vil kunne forekomme støj fra de planlagte vindmøller på op til 36,6 dB(A) ved 6 m/s og 37,7 dB(A) ved 8 m/s og lavfrekvent støj på op til 16,3 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. 4 timer og 40 minutter årligt, i aftentimerne om foråret og efteråret. Vi har dog også taget i betragtning, at skyggekastet reelt vil være noget mindre, da kun to af møllerne ses fra haven, ligesom vi har tillagt det væsentlig betydning, at møllerne kun ses fra begrænsede dele af boligen. Generne har derfor ret begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 1.250.000 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 I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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