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

# Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Ålborgvej 113, 9300 Sæby som følge af opstilling af vindmøller ved Kragelund II i henhold til lokalplan nr. SAE.T.04.16.01 for Frederikshavn Kommune

9. juli 2015
SHM/JNJ

Taksationsmyndigheden har den 23. juni 2015 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom i henhold til §§ 6 - 12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 122 af 6. februar 2015.

Afgørelsen er truffet af formand professor dr.jur. Søren H. Mørup og sagkyndig ejendomsmægler Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 85.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.300.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 % af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 16. april 2015 samledes Taksationsmyndigheden på adressen Ålborgvej 113, 9300 Sæby.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formand Søren H. Mørup og sagkyndig Frank Elefsen. Som sekretærer for myndigheden mødte Jennifer Jensen og Anja Rye fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Til stede var [redacted]

For opstilleren mødte Jacob Juul Jellesen fra LE34 samt opstiller Jens Peter Gadensgaard.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2

- Lokalplan nr. SAE.T.04.16.01 for Frederikshavn Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 09.68 Kommuneplan 2009
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Kragelund II. Frederikshavn Kommune, november 2014
- VVM-tilladelse
- Anmeldelse af krav om erstatning for værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har under sagens behandling navnligt gjort gældende, at de kommende vindmøller vil medføre øgede støjgener. Ejerne har også gjort gældende, at det ikke er muligt at tilplante haven yderligere og derved afskærme udsynet til de kommende møller som følge af højden på møllerne. De er bekymrede for, om vindmøllerne vil medføre, at de bliver stavnsbundet til ejendommen, da de nye møller kommer tættere på end de eksisterende møller.

## Taksationsmyndighedens afgørelse

### Lovgrundlaget

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 % eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen 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

Projektområdet ved Kragelund II er beliggende omtrent 2 km sydvest for Sæby. Mellem selve byen og projektområdet ligger et af byens erhvervsområder. Der er således erhvervsområder umiddelbart nord og nordøst for projektområdet. Det åbne land sydvest for Sæby er karakteriseret ved spredte gårde og en hel del helårshuse øst, vest og syd for opstillingsområdet, og generelt er der i området tale om en relativt høj bebyggelsestæthed for et område med primært intensivt udnyttede landbrugsarealer.

Området ligger på hævet havbund fra sidste istid. Morænelandskab og randmorænelandskab ses omkransende området længere mod sydvest, vest og nordvest. Området er især præget af, at der i forvejen er ti vindmøller i projektområdet:

Dels er der to vindmøller af typen Vestas V80 på 2,0 MW med en totalhøjde på 107 meter, som blev opstillet i slutningen af 2011.

Dels er der to vindmøller af typen Vestas V44 på 600 kW med en totalhøjde på 67 meter, som blev opstillet omring årsskiftet ved 1996-1997. Disse to vindmøller nedtages som led i projektet, jf. nærmere nedenfor.

Endelig er der seks vindmøller af typen Vestas V47 på 660 kW med en totalhøjde på 68,5 meter, som blev opstillet i 1998 og 1999 samt i 2002.

**Projektet**

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at der opstilles to vindmøller, som skal have en totalhøjde på 107 meter. Vindmøllerne skal have ens dimensioner med samme navhøjde på 67 meter og samme rotordiameter på 80 meter. Højden måles fra et fastlagt niveauplan til vingespids, når spidsen er højest over terræn. Vindmøllernes fundamenter må højest være synlige 1 meter over terræn, og møllerne skal opstilles med en indbyrdes afstand på ca. 300 meter.

Vindmøllernes tårn, nacelle og rotor skal fremstå i en lys grå farve. Rotorerne skal have tre vinger, som skal være antirefleksbehandlede. Møllerne skal forsynes med to lavintensive, faste røde lys på minimum 10 candela, som monteres øverst på nacellen, så lyset altid er synligt 360 grader i et vandret plan.

Det fremgår af VVM-rapporten, at to eksisterende Vestas V80-vindmøller på 107 meter, som bliver stående i området, skal støjdæmpes ved at køre i "mode 4", når de kommende vindmøller idriftsættes.

De to Vestas V44-vindmøller nedtages og erstattes af de to nye Vestas V80-vindmøller, som opstilles lidt længere mod vest.

De seks Vestas V47-vindmøller bibeholdes i uændret drift.

Der er foretaget visualiseringer og støjberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab. I støjberegningerne er der medtaget støj fra de eksisterende vindmøller. På baggrund af kortmateriale, der viser støjudbredelsen fra de eksisterende vindmøller, har Taksationsmyndigheden ved vurderingen af værditab taget højde for, at nogle ejendomme i forvejen er udsat for støj fra vindmøller.

**Ejendommen**

Beboelsesejendommen beliggende Ålborgvej 113, 9300 Sæby, er et stuehus til en landbrugsejendom med flere udbygninger og et grundareal på ca. 5,5 hektar.

Der er tale om en særdeles velholdt lystejendom med ca. 400 meter privat grusvej til ejendommen, således at den er tilpas tilbagetrukket fra landevejen. Boligen er oprindelig opført i 1908 og ombygget i 2003. Murværket er pudset og malet, der er eternittag, og der er isat bondehusvinduer med termoglas i mahognivinduer. Boligarealet er på 187 kvm fordelt på 122 kvm i stueplan og en overetage på 65 kvm. I enden af bygningen er der ca. 57 kvm lade/udhus, som benyttes til fyrrum med nyere fastbrændselsfyr med 1000 liters oplagringstank, opbevaring m.m. Udhusdelen trænger til udvendig reparation og vedligeholdelse.

Boligen indeholder en vinkelstue, et lækkert spisekøkken med massive bøgetræslåger fra ca. 2000 og med udgang til sydvendt have og terrasse, et nyere badeværelse med indmuret bruseniche og skabsarrangement, soveværelse samt entre og mellemgang med klinkegulv med gulvvarme. Der er synlige bjælker og trælofter i størstedelen af stueplan. På 1. sal er der tre gode værelser, et rum forberedt til toilet. Der er fyrretræsplankegulve på 1. sal. Ombygningsarbejdet og restaureringen er foretaget i håndværksmæssig god stand. Huset er isoleret ved indvendigt opbygget skelet samt isoleret med 200 mm på loftet. Der er også isoleret i gulve. Afløb findes i form af trixtank med nedsivningsanlæg i godkendt anlæg.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af terrasse og have. Det bemærkes herved, at der foran boligen mod nord hovedsagelig er grusbelagt holdeplads. Boligen er i øvrigt omgivet af et stort og velanlagt haveanlæg på skrånende grund med mange træer og buske. Hele boligparcellen er omgivet af træer.

**Taksationsmyndighedens vurdering**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 85.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det kommende projekt er mølle nr. 1, der er placeret ca. 728 meter fra boligen, og at der vil være ca. 935 m til mølle nr. 2.

De eksisterende møller er delvist synlige fra haven og i et vist omfang fra boligen, bl.a. spisekøkkenet og stuen samt værelser i overetagen. De nye møller bliver imidlertid markant mere synlige.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj fra de kommende og de eksisterende, blivende møller er på 38,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,6 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 36,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 37,8 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj fra de kommende og de eksisterende, blivende møller er beregnet til 14,1 dB(A) ved 6 m/s og 16,3 dB(A) ved 8 m/s. For de eksisterende møller udgør den lavfrekvente støj 13 dB(A) ved 6 m/s og 14,6 dB(A) ved 8 m/s. Det må antages, at støjforøgelsen vil være vanskelig at høre, også henset til at der er en ret betydelig støj fra motorvejen. Støjforøgelsen vurderes derfor at have en forholdsvis begrænset påvirkning på ejendommens handelsværdi.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 4 timer og 59 minutter udendørs og 4 timer og 1 minut indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra medio januar til ultimo marts og igen fra medio september og til ultimo december og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 06:45 til kl. ca. 09:30. Det er møllerne 1 til 4 der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Det nuværende årlige skyggekast er på ca. 2 timer og 28 minutter udendørs og 1 time og 57 minutter indendørs. Da de nye møller vil fremstå mere markant såvel inde som ude, er forøgelsen af generne ved skyggekast større end de anførte tal umiddelbart giver indtryk af.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.300.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til ejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet). Vurderingen af ejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 %, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af det første mølletårn i projektet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

**Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse**

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener, bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I mener, at der er begået væsentlige formelle fejl, eller at vi har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan I eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

**Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene**

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres ejendom, 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. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. I kan som anført ovenfor i den situation også anmode os om at genoptage sagen, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Vi beklager, at det har taget længere tid at træffe afgørelsen end oplyst under besigtigelsen.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Søren Højgaard Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden