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. juni 2016
SHM/CMR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Dalsmarkvej 39, 9800 Hjørring som følge af opstilling af vindmøller ved Gårestrup i henhold til lokalplan nr. 900.8111-L11 for Hjørring Kommune

Taksationsmyndigheden har den 22. juni 2016 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 formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup og ejendomsmægler MDE Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 125.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 2 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 6. april samledes Taksationsmyndigheden på Dalsmarkvej 39, 9800 Hjørring.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Søren H. Mørup og ejendomsmægler MDE Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Camilla M. Rasmussen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

[redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Jacob Juul Jellsen fra LE 34.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 900.8111-L11 for Hjørring Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 28 til Kommuneplan 2013
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Gårestrup, Hjørring Kommune, april 2015
- Anmeldelse af krav om 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 navnlig gjort gældende, at der vil være støjgener fra vindmøllerne, og at de vil være meget synlige fra hele haven. Møllerne vil medføre, at ejendommens værdi falder.

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 procent 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

Vindmøllerne planlægges opstillet ca. 3,5 km nordvest for Hjørring lidt uden for landsbyen Vidstrup. Området, hvor vindmøllerne planlægges opstillet, er forholdsvis fladt (hævet havbund) og præget af intensiv landbrugsdrift med større marker afbrudt af mindre bevoksninger og læhegn. Der er spredt bebyggelse i området, herunder en del landbrugsbygninger og et større biogasanlæg umiddelbart sydøst for den sydøstligste af de planlagt vindmøller.

Aktuelt står der to vindmøller med en totalhøjde på 46 m nogle få hundrede meter nord for de planlagte vindmøller, som giver anledning til visuelle gener og støj. Der er ligeledes fem vindmøller med en totalhøjde på omkring 45 m ca. 2 km sydsydøst for de planlagte vindmøller. På grund af de eksisterende møllers beskedne størrelse sammenlignet med de planlagt vindmøller, er det område, hvor der er visuelle gener fra de eksisterende møller, begrænset, således at kun de nærmeste ejendomme er generet heraf. Med hensyn til støjgener vil navnlig

naboejendomme nord for de planlagte vindmøller i forvejen være udsat for støj fra vindmøller, og på grund af nedtagningen af disse to møller medfører, at vindmøllestøjen ikke nødvendigvis øges for den enkelte ejendom.

Projektet

Projektet indebærer opstilling af 3 vindmøller, der har en rotordiamter på 126 m, en navhøjde på 87 m, og dermed en totalhøjde på 150 m. Møllerne er trevingede og har koniske rørtårne malet i lys grå farve. Overfladerne er behandlet, så de fremstår matte, således at refleksioner minimeres. Rotorhastigheden varierer fra 6,2 til 17,7 omdrejninger pr. minut. Møllerne monteres med lavintensivt konstant tændt rødt lys på nacellen (møllehovedet). Lysene er afskærmet, således at de kun ses i begrænset omfang i nærområdet. Som led i projektet nedtages de omtalte to mindre vindmøller nord for de planlagte vindmøller.

Ejendommen

Der er tale om et nyopført lavenergihus beliggende på 8.800 m2 stor grund. Huset, som er opført i teglsten med sorte cementsten på taget, har et boligareal på 210 m2 i et plan. Til ejendommen hører endvidere udhus på ca. 50 m2. Anlæg af have er endnu ikke foretaget. Opvarmning sker med varmepumpe, vand leveres fra alment forsyningsanlæg, og afløb sker ved nedsivning.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 1.176 meter fra boligen. Der er ca. 1.791 meter til den nærmeste eksisterende vindmølle i området. De kommende møller vil være synlige fra store dele af haven, herunder terrassen, ligesom de på grund af et stort vinduesparti mod syd vil blive synlige i husets centrale rum, der omfatter køkken/alrum og stue.

Det har indgået i vurderingen, at den samlede beregnede støj fra vindmøller vil være op til 33,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 35,4 dB(A) ved 8 m/s, når de nye vindmøller er opstillet. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 25,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 26,9 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj vil være op til 6,0 dB(A) ved 6 m/s og 7,9 dB(A) ved 8 m/s. Aktuelt er den lavfrekvente støj fra de eksisterende møller op til 0,9 dB(A) ved 8 m/s. Der er ingen lavfrekvent støj ved 6 m/s på nuværende tidspunkt.

Det har også indgået i vores vurdering, at det samlede beregnede skyggekast årligt vil være på ca. 4 timer og 11 minutter udendørs og 3 timer og 26 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne – der viser det gennemsnitlige årlige skyggekast – finde sted i perioderne primo april - medio maj og primo august - medio september i tidsrummet fra kl. ca. 19:15 til kl. ca. 21:00. Generne må betegnes som væsentlige især på grund af det store vinduesparti og på grund af det tidspunkt, det forekommer på. Det bemærkes, at der ikke er skyggekast fra eksisterende møller.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 2 mio. kr. værd på tidspunktet for orienteringsmødet. Det bemærkes herved, at de udendørsopholdarealer ved besigtigelsen ikke var endeligt anlagt, og at dette ville have betydning ved et salg.

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 procent, 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.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden