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 Guldagervej 239, 9760 Vrå som følge af opstilling af vindmøller ved Høgsted i henhold til lokalplan nr. 800.8111-L02 for Hjørring Kommune

9. marts 2016
SHM/LVN

Taksationsmyndigheden har den 8. marts 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 120.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 2,5 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 12. november 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Guldagervej 239.

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

Ejeren [redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Jesper Pedersen fra Wind Estate A/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 800.8111-L02 for Hjørring Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 27 til Hjørring Kommuneplan 2013
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Høgsted. 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.

Ejeren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at der vil være visuel påvirkning, støjgener samt skyggekast på terrassen mod øst.

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

Området, hvor møllerne vil blive opstillet, ligger ca. 400 m øst for motorvej E39 og ca. 5,5 km syd for Hjørring. Den nærmeste samlede bebyggelse er Guldager, som ligger ca. 400 m vest for motorvejen, og Høgsted, en landsby, der ligger mod sydøst i omtrent samme afstand af opstillingsområdet.

Landskabet lige omkring opstillingsområdet og mod nordvest, nord og øst fremstår fladt, med marker i omdrift afbrudt af mindre træbevoksede områder, læhegn og spredt bebyggelse. Koten i selve opstillingsområdet svinger kun få meter. Mod vest og syd fremstår landskabet mere bakket, men også her er landskabet præget af spredt bebyggelse og marker i omdrift.

Der er andre vindmøller inden for en afstand af et par km, men det er mindre vindmøller (under 50 m). De nærmeste lidt større møller befinder sig ved Tårs, ca. 4 km fra opstillingsområdet. Vest for og parallelt med motorvejen forløber en højspændingsledning i ca. 30 m's højde. I øvrigt præges området af motorvejen.

Der er betydelig støj fra motorvejen i området, hvor møllerne opstilles, og vejstøjen høres markant på ejendommene rundt om opstillingsområdet. Der er i VVM-rapporten s. 138 et kort, der viser denne støj, som også kunne konstateres ved besigtigelserne.

Projektet

Projektet indebærer opstilling af fem vindmøller med en totalhøjde på op til 150 m, idet møllerne har en navhøjde på 89,5 eller 91,5 m og en rotordiameter på 120 eller 117 m. Mølletårnene er rørformede. Tårnet, vingerne og møllehuset (nacellen) er lys grå, og vingerne har en glans på højst 30. På nacellen vil der blive monteret fast lavintensivt rødt lys af hensyn til luftfartssikkerheden. Møllerne vil fremstå markante i landskabet.

Ejendommen

Pæn og meget velholdt beboelsesejendom opført i pudset teglsten med cementsten på taget. Endvidere udhus på 104 m^2. Ejendommen er beliggende på 4.898 m^2 stor plan grund. Opvarmning med centralvarmeanlæg (pillefyr), vand fra alment privat forsyningsanlæg og afløb sker til rensningsanlæg.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 120.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at møllerne vil blive placeret ca. 1258-1434 m. fra boligen. Møllerne vil blive placeret øst og sydøst for ejendommen. Det lægges til grund, at der kun i begrænset omfang vil være udsyn til møllerne fra boligen, dog vil der være udsyn fra et værelse, der vil være færdigt, når ejendommen er færdigrestaureret. Der er udsyn fra dele af haven, men ikke fra den vestvendte terrasse. Den ovenfor omtalte højspændingsledning forløber øst for bygningerne, men den forventes efter det oplyste nedtaget, og er derfor ikke blevet tillagt betydning.
Det lægges til grund for afgørelsen, at der efter opstilling af møllerne vil kunne forekomme støj på ejendommen fra de nye vindmøller på op til 36,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 37,8 dB(A) ved 8 m/s, og at den lavfrekvente støj (fra både gamle og nye vindmøller) vil være op til 11,4 dB(A) ved 6 m/s og 13,6 dB(A) ved 8 m/s.

På nuværende tidspunkt forekommer der støj fra vindmøller på op til 27,3 dB(A) ved en vindhastighed op til 6 m/s og 28,3 dB(A) ved en vindhastighed op til 8 m/s. Den eksisterende støj fra vindmøller vurderes ikke at have betydning. Derimod har det væsentlig betydning, at motorvej E45 forløber mellem møllerne og ejendommen i en afstand af ca. 540 m fra boligen. Ejendommen er som følge heraf i forvejen støjramt.

Det lægges endvidere til grund, at der er beregnet skyggekast på 6 timer og 49 minutter (indendørs) og 8 timer og 3 minutter (udendørs) i gennemsnit om året i tidrummet ca. 06:00 - ca. 10:00 i perioden ultimo august til ultimo april.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 2,5 mio. 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 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.

Vi skal meget beklage, at vi ikke har kunnet sende afgørelsen inden for den tidshorisont vi oprindeligt stillede i udsigt. Årsagen er bl.a., at vi har nogle EDB tekniske problemer.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden