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

16. december 2014
SHM/JNJ

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Søkærvej 15, 9490 Pandrup som følge af opstilling af vindmøller ved Østrup i henhold til lokalplan nr. 24-003 for Jammerbugt Kommune

Taksationsmyndigheden har den 9. december 2014 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1330 af 25. november 2013.

Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren Højgaard Mørup og ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 80.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er 1.100.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 13. november 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Søkærvej 15, 9490 Pandrup.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Søren Højgaard Mørup og ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Jennifer Jensen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Til stede ved besigtigelsen var [redacted].

For opstilleren mødte Jens Vangsø fra Jysk Vindenergi.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

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

- Lokalplan nr. 24-003 for Jammerbugt Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 3
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Østrup, Saltum, Jammerbugt Kommune, marts 2014
- 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 ejendommen er beliggende i nærzonen til vindmøllerne, hvorfor den vil tabe i værdi. Opstillingen af møllerne vil være frustrerende, da området har stor rekreativ værdi, fordi området endnu ikke er spoleret af hverken industribygninger eller vindmøller. Ejerne har anført, at det naturlige udendørs opholdsareal er beliggende ud til de planlagte vindmøller, og at de, hvis de havde været bekendte med planerne om vindmøllerne, ikke havde erhvervet ejendommen. Ejerene har endvidere gjort gældende, at opstillingen af vindmøller vil have en negativ effekt på potentielle købere af ejendommen, ligesom ejerne har udvist bekymring for støjgener og skyggekast fra møllerne.

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

Landskabet ved Østrup er lavtliggende, fladt og åbent. Området består næsten udelukkende af intensivt dyrkede landbrugsarealer, opdelt af grøfter, læhegn og andre hegn i varierende breder. Det flade landskab er mod nord, vest og syd afgrænset af morænelandskabet på Saltum og Pandrup bakkeøer.

Nærområdet er forholdsvist tyndt befolket, og de nærmeste byområder er Saltum, Pandrup og Hune-Blokhus, hver i en afstand af 2-2,3 km.

En nord-/sydgående højspændingsledning gennemskærer opstillingsområdet. Umiddelbart øst for opstillingsområdet forløber landevejen mellem Pandrup og Saltum, hvor trafikken giver anledning til en del støj, specielt på de nærmest liggende ejendomme. Længere mod øst står to vindmøller i Saltum Kær, der er ca. 126 m høje. Endnu længere væk mod sydøst står tolv vindmøller ved Rendbæk, der er ca. 62 m høje. Møllerne er synlige fra ejendomme både øst og vest for opstillingsområdet, men især påvirker de to store møller i Saltum Kær de ejendomme, der ligger øst for opstillingsområdet, både visuelt og for så vidt angår støj.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at der vil blive opstillet seks vindmøller med en højde på knap 150 m. Møllerne kommer til at stå på en ret linje og vil være af typen Vestas V112 med en navnhøjde på ca. 94 meter og en rotordiameter på ca. 112 m. De er 3-vingede og har koniske rørtårne i lys grå farve, og overfladerne vil være behandlet, så refleksionerne fra metal- og glasfiberoverfladerne minimeres. Vindmøllernes rotorhastighed vil variere fra 6,2 til 17,7 omdrejninger pr. minut. Møllerne skal forsynes med konstant lavintensivt rødt lys på møllehuset af hver mølle, men der etableres en vandret afskærmning for at begrænse generne.

Det fremgår af sagens oplysninger, at der etableres "skyggestop", således at generne fra møllerne mindskes, idet de skygger, som vingerne kaster, når de passerer solen, fjernes ved at bremse vindmøllerne på bestemte tidspunkter. Dette medfører, at nabobeboelser inden for en afstand af 1 km til nærmeste mølle ikke vil opleve nogen skyggepåvirkning overhovedet.

Naboer, som bor længere væk end 1 km fra møllerne, kan opleve skygger i mindre omfang, men disse vil ligge under den anbefalede maksimale skyggepåvirkning på 10 timer årligt. De foreliggende beregninger for disse ejendomme tager ikke højde for, at der etableres fuldstændigt skyggestop for de nærmeste ejendomme, og at der derfor i praksis vil forekomme mindre skyggekast end beregnet. Taksationsmyndigheden har imidlertid ikke set sig i stand til at danne sig en kvalificeret mening om, hvad konsekvensen heraf vil være for de enkelte ejendomme, og har derfor taget udgangspunkt i de foreliggende beregninger for så vidt angår ejendomme, hvor afstanden er mere end 1 km til nærmeste vindmølle.

I øvrigt er der foretaget visualiseringer og støjberegninger for de enkelte ejendomme. I støjberegningerne er der medtaget støj fra de to eksisterende vindmøller øst for opstillingsområdet samt en husstandsvindmølle. 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 Søkærvej 15 er et stuehus til en landbrugsejendom med flere udbygninger og et grundareal på ca. 2,8 hektar. Boligen, der er beliggende tæt til offentlig vej, er opført i 1927, med hvidpudset facade og eternittag. Boligen er på ca. 215 m2 inkl. en overetage på ca. 90 m2. Vandforsyning fra privat alment vandforsyningsanlæg og afløb til nedsivningsanlæg.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af terrasse, have og indkørsel.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 80.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle bliver placeret ca. 867 m fra boligen, mens de øvrige møller står i en afstand af ca. 1,2-2,5 km fra boligen. Dele af møllerne vil kunne ses fra haven og terrassen og bl.a. køkken og spiseplads inde fra boligen. Det bemærkes, at der i forvejen står to møller nordøst for ejendommen i en afstand af ca. 1130 m og 1485 m.

Vi har også lagt vægt på, at den beregnede støj fra møllerne er på 37,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39,5 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støj er beregnet til 10,9 dB(A) ved 6 m/s og 13,4 dB(A) ved 8 m/s. Vi har ved vurdering af støjens påvirkning af ejendommens værdi også taget i betragtning, at ejendommen i forvejen påvirkes af støj fra vindmøller og af vejstøj.

Endelig har vi lagt til grund, at der ikke vil forekomme skyggekast, jf. det anførte ovenfor om projektet.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er 1.100.000 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 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 Højgaard Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden