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

11. september 2014
ARØ/JNJ

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Tystrupvej 39, 4480 St. Fuglede, som følge af opstilling af vindmøller ved Aagaard i henhold til lokalplan nr. 545 for Kalundborg Kommune

Taksationsmyndigheden har den 11. september 2014 truffet afgørelse vedrørende værditab på ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6 - 12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011, som ændret ved lov nr. 641 af 12. juni 2013.

Afgørelsen er truffet af formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 60.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er 1.200.000 kr. værd plus jordtillæg svarende til 5 hektar, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 23. maj 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Tystrupvej 39, 4480 St. Fuglede.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejerne var til stede.

For opstilleren mødte Just Kristensen fra Just Wind DK og Mogens Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 454 for Kalundborg Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 19 til Kalundborg Kommuneplan 2009-2021
- Miljørapport med VVM-redegørelse og Miljøvurdering, Vindmøller ved Ågård Gods, August 2013, Kalundborg Kommune
- 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 gjort gældende, at ejendommen taber i værdi ved opstillingen af de nye vindmøller pga. støj og et direkte udsyn til møllerne. Ejerne har desuden gjort gældende, at de ikke har mulighed for at beplante området grundet Hallebyåen og en fredet gravhøj.

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.

Projektet

Projektet omfatter opstilling af 2 vindmøller med en totalhøjde op til 142 m. Navhøjden er ca. 86 meter og rotordiameteren er ca. 113 meter. Hver mølle har en effekt på ca. 3,3 MW. Vindmøllerne opstilles med en indbyrdes afstand på ca. 497 meter. Ifølge lokalplanen skal vindmøllerne have et ensartet udseende. Vindmøllerne skal fremstå i en lys grå farve. Vingerne skal være antirefleksbehandlede, svarende til et glanstal på ca. 30. Møllerne afmærkes af hensyn til lufttrafikken. Alle vindmøller skal afmærkes med lavintensivt fast rødt lys. Lyset skal være synligt 360 grader i vandret plan. Lysstyrken ved det lavintensive lys er fastsat til 10 - 30 candela.

Mølleområdet ligger i et svagt bakket morænelandskab med ådale omkring Halleby Å umiddelbart mod nord. Mølleområdet og de omkringliggende arealer anvendes overvejende til intensiv landbrugsdrift, dog er der større naturarealer i de lavereliggende ådale. Landskabet præges af større markstykker med enkelte levende hegn og småbeplantninger. Mod vest passerer hovedvej A11 i en afstand af ca. 1,5 km og mod nord og nordøst er der to højspændingsledninger på henholdsvis 50 kV og 400 kV. I en afstand af ca. 900 m fra vindmølleområdet er der mod nord og syd opstillet to husstandsmøller. Indenfor ca. 4 km er der 2 vindmøllegrupper med henholdsvis 2 og 3 vindmøller, samt 2 enkeltstående møller.

Ejendommen

Der er tale om en ejendom bestående af et filset hus med røde tagsten (cement) opført i 1920. Boligen er på 173 m^2, inkl. en 1. sal på 37 m^2. Boligen fremstår gennemmoderniseret. Boligen består blandt andet af bryggers med jordvarmeanlæg, stort spise / opholdsrum, køkken, fordelingsgang med udgang til vestvendt terrasse samt 3 værelser på 1. sal. De omkringliggende udendørsarealer henligger som indkørsel, gårdsplads samt have.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 60.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 832 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret sydøst for ejendommen. Det vurderes, at der fra ejendommen vil være delvist udsyn til mølleprojektet fra boligens køkken / alrum, der har et stort glasvindue og er orienteret mod syd. Udsynet vil dog delvist være skærmet af garage og udlænge på ejendommen. Der vil være udsyn til møllerne fra stue samt fra kviste i værelser på 1. sal. Der vil også fra opholdsområdet på gårdspladsen være udsyn til møllerne i projektet, men ikke fra en vestvendt terrasseplads med udgang fra en fordelingsgang. Der er fra ejendommen udsyn til en mindre el-ledning, der løber syd for ejendommen. Udsynet til det planlagte mølleprojekt vil virke dominerende i synsfeltet på grund af møllernes størrelse i et åbent landskab ved ankomst og frakørsel fra ejendommen. Vindmølleprojektets visuelle påvirkning vurderes derfor til at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 37,5 dB(A) og 39,2 dB(A) ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Dette sammenholdes med de lovbestemte grænseværdier, der for støjfølsomme områder ikke må overstige 42 dB(A) og 44 dB(A) ved vindhastigheder på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Den lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på 6 m/s og 8 m/s beregnet til henholdsvis 12,4 dB og 14,1 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden vurderer, at vindmøllerne vil forårsage begrænsede gener i form af støj på ejendommen, der ligger i et fredfuldt område, men ikke i et omfang, der har betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 4 timer og 4 minutter i forhold til den anbefalede grænse på max. 10 timer årligt.

Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden primo december til primo januar i tidsrummet mellem kl. ca. 10.00 og 11.00, i perioden ultimo januar til ultimo februar og medio oktober til medio november i tidsrummet mellem kl. ca. 8.00 og 9.30. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at skyggekastet i et vist omfang vil falde på beboelsens primære opholdsrum og gårdspladsen, men ikke på det vestvendte terrasseområde. Skyggekastet vil imidlertid ikke falde i sommermånederne eller i aftentimerne. Det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast ikke vil få betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er 1.200.000 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 muligheden for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøller 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 derefter 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 muligheden 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



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden