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 Ågårdsvej 17, 4281 Gørlev 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. 1330 af 25. november 2013.

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

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller, som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er 600.000 kr. værd, 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 Ågårdsvej 17, 4281 Gørlev.

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, inkl. bilag
- Partsindlæg fra anmelder vedr. visualiseringsbillede samt krav til vindmøller modtaget den 12. maj 2014
- Partsindlæg fra anmelder vedr. visualisering modtaget den 1. juni 2014
- Partsindlæg fra anmelder vedr. vedligeholdelsesforbedringer, modtaget d. 24. august 2014
- 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 anført en bekymring for et evt. fremtidigt salg af ejendommen. Desuden anføres en utilfredshed med det fremsendte visualiseringsmateriale. Ejerne gav udtryk for et ønske om billeder af virkeligheden i stedet, da det fremsendte billede giver et forkert synsindtryk.

I partsindlæg fra anmelder - modtaget den 12. maj 2014 - anmodes om kopi af billedmateriale. Det anføres desuden, at de tekniske, sikkerheds- og miljømæssige krav til vindmøller med gearkasser kun er 'kan-bestemmelser', og at der er et voksende problem omkring lavfrekvent støj, målemetoder, sundhedspåvirkninger og afstandskriterier.

I partsindlæg fra anmelder - modtaget den 1. juni 2014 - anføres der kritik af VVM-materialet, støjberegninger samt visualiseringsmaterialet. Det påpeges, at der med opstillingen af vindmøllerne vil optræde flere bevægelige objekter i synsindtrykket, ligesom vindmøllerne fremstår mindre, end de vil gøre i virkeligheden. Det udarbejdede visualiseringsbillede giver derfor ikke et retvisende billede af de fremtidige forhold med vindmølleprojektet.

I partsindlæg fra anmelder, modtaget d. 24. august 2014, anføres, at anmelder har indkøbt materiale til brug for vedligeholdelsesforbedringer, og at værdien heraf bør indgå i ejendomsvurderingen. Desuden har anmelder anført, at tidsfristerne for taksationen er overskredet.

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.

Det fremgår tillige, at vurderingen af værditabet på beboelsesejendommen skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllerne.

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 to vindmøllegrupper med henholdsvis to og tre vindmøller, samt to enkeltstående møller.

Ejendommen

Ejendommen består af et ældre pudset hus opført i 1900 med bølgeeternittag. Ejendommens moderniseringsgrad er begrænset. Boligen er på 130 m^2, inkl. 1. sal på 35 m^2. Boligen består af entré, mindre badeværelse, køkken åbent mod stue / alrum, stue med brændeovn samt 2 værelser. Tagetagen består af et opholdsrum. De omkringliggende udendørsarealer henligger som indkørsel, terrasse orienteret mod nordvest og have beliggende syd og vest for boligen.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at visualiseringsmaterialet samt støj og skyggekastberegningerne er udført i henhold til almindelig praksis. Taksationsmyndigheden har desuden ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden

til den nærmeste mølle er 791 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret vest og nordvest for ejendommen. Det antages, at der fra ejendommen vil være udsyn til vindmølleprojektet fra indgangsdør og fra køkken samt et mindre værelse, der har vinduer, som vender mod vindmøllerne. Stuen samt den overdækkede terrasse er imidlertid orienteret sydøst og modsat møllerne.

Der vil fra terrassen foran køkkenvinduet og fra gårdspladsen være udsyn til møllerne i projektet, der på grund af deres størrelse og det åbne landskab vil fremstå dominerende i synsfeltet. Der vil desuden være udsyn til mølleprojektet ved indkørsel til ejendommen. Vindmølleprojektets visuelle påvirkning vurderes derfor til at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 38,1 dB(A) og 39,8 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 13,1 dB og 15 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne vil forårsage visse gener i form af støj på ejendommen, og at dette vil få en vis betydning for ejendommens værdi. Myndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen i øjeblikket er beliggende i et fredfyldt område uden væsentlig støjpåvirkning fra trafik eller andet.

Det beregnede årlige skyggekast er udendørs på 4 timer og 50 minutter og indendørs på 3 timer og 46 minutter i forhold til den anbefalede grænse på max. 10 timer årligt. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i marts og i medio august til medio september i tidsrummet mellem kl. ca. 19.00 og 20.00 og i perioden primo juni til primo juli i tidsrummet mellem kl. ca. 21.00 og 22.00. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne vil forårsage skyggekast på de udendørs opholdsarealer, men kun i begrænset omfang på den del af ejendommen, der omfatter de primære indendørs opholdsarealer og den overdækkede terrasse. Risikoen for skyggekast er dog i aftentimerne og omfatter delvist sommermånederne. Myndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast har en vis betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er 600.000 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 du 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 din 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. Du 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