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 Abildgaard, Tystrupvej 21, 4480 Store Fuglede som følge af opstilling af vindmøller ved Aagaard i henhold til lokalplan nr. 54g5 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 40.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er 725.000 kr. værd uden jordtillæg samt udlænger, og at værditabet dermed overstiger 1 % af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

## Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 23. maj 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Abildgaard, Tystrupvej 21, 4480 Store 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.

For og med ejeren mødte [redacted].

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.

Ejeren har gjort gældende, at projektet kan begrænse muligheden for at udleje eller sælge ejendommen på grund af herlighedsværdierne med Hallebyåen, som er et stort aktiv for ejendommen. Desuden anføres, at det kan blive et problem at leje jagten ud, hvilket skyldes at vildt og i særdeleshed fasanerne ikke bryder sig om skyggerne fra vingerne. Skyggekastet vil foregå fra november til januar, som er højsæsonen for jagt på fasaner.

## 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 % 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 2 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 landbrugsejendom med 110 hektar jord og et ældre stuehus. Ejendommen er ikke moderniseret og har meget store udlænger samt udhuse. Beboelsesejendommen, der er udlejet, består af et hvidt stuehus med rødt tegltag opført i 1916. Boligen er på 176 $m^2$, inklusiv 1. sal på 48 $m^2$. De omkringliggende udendørsarealer henligger som gårdsplads og have beliggende vest og syd for boligen.

**Taksationsmyndighedens vurdering**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 40.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 689 meter, og at vindmølleprojektet vil blive placeret syd for ejendommen. Det vurderes, at der ikke vil være udsyn til møllerne fra de primære indvendige opholdsarealer, da ejendommens facade er orienteret mod vest. Der vil dog være udsyn til vindmølleprojektet fra to gavlvinduer fra et værelse på 1. sal og en stue. Der vil tillige være et vist udsyn til møllerne fra de primære udendørs opholdsarealer med en overdækket terrasse, som dog er orienteret mod vest og fra gårdspladsen. Der er desuden fra ejendommen udsyn til en mindre el-ledning, der løber syd for ejendommen - og i det fjerne siloer ved sukkerfabrikken i Gørlev og eksisterende vindmøller i området. Vindmølleprojektet vil dog på grund af sin størrelse i det åbne landskab virke dominerende i synsfeltet. Det gælder også ved ankomst til og frakørsel fra ejendommen. Den visuelle påvirkning vurderes derfor at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,8 dB(A) og 41,5 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 13,2 dB og 14,9 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmøllerne vil forårsage visse gener i form af støj på ejendommen, som vil få en vis betydning for ejendom-

mens værdi. Myndigheden har i den forbindelse lagt vægt på, at ejendommen er beliggende i et område uden væsentlig støjpåvirkning og uden afskærmning mod åbne marker.

Det beregnede årlige skyggekast er udendørs beregnet til 3 timer og 17 minutter og indendørs beregnet til 2 timer og 15 minutter i forhold til den anbefalede grænse på max. 10 timer årligt. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden ultimo november til medio januar i tidsrummet mellem kl. ca. 10.00 og 11.30. Skyggekastet vil primært komme fra mølle nr. 2. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at skyggekastet vil få meget begrænsede gener for beboelsen og de primære udendørs opholdsarealer, idet det vil falde i formiddagstimerne i vintermånederne og i øvrigt vinkelret på ejendommens primære opholdsrum.

For så vidt angår det anførte mulige problem omkring fasaner, kan det ikke udelukkes, at et nyt vindmølleprojekt og skygger fra vingerne kan påvirke fasaner, men der foreligger - så vidt Taksationsmyndigheden er bekendt - ikke nogen videnskabelig dokumentation på, at skyggekast indebærer væsentlige forstyrrelser af fasaner og vildt. Det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast ikke vil få betydning for ejendommens værdi eller umiddelbart for muligheden for at leje jagten ud.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er 725.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurdering 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 %, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har du 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 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. Du bør anmode om genoptagelse snarest efter, at du konstaterer de forhold, som du mener, bør føre til genoptagelse. Vi vil så vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis du 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 du 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 du er uenig i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af din ejendom, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. 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 du mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan du 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