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 25, 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 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 Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 80.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller, som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er 1.550.000 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 Tystrupvej 25, 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.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil blive udsat for en støjpåvirkning på mellem 39,7 og 41,2 dB. Dette er højt, da den konstante støj vil påvirke ejers velbefindende. Desuden har ejeren gjort gældende, at opstillingen af vindmøllerne visuelt vil påvirke ejendommen meget, da der kun vil være 655 meter til den 142 meter høje vindmølle, hvilket er under 5 gange møllens højde. Ejeren har endvidere anført, at møllerne vil ødelægge udsigten fra ejendommen. Samtidig vil møllerne, som nærmeste nabo, gøre ejendommen nærmest usælgelig, da det er offentligt kendt, at det kan påvirke helbredet, hvis man bor tæt på vindmøller. Der anføres ligeledes en frygt for, at ejendommen bliver ubeboelig efter opstillingen af vindmøllerne.

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 2 husstandsmøller. Indenfor ca. 4 km er der 2 vindmøllegrupper med henholdsvis 2 og 3 vindmøller, samt 2 enkeltstående møller.

Ejendommen

Ejendommen er en nedlagt landbrugsejendom, som består af et hvidkalket hus opført i 1898 samt diverse store udlænger. Boligen er på 220 m^2, inkl. 1. sal på 109 m^2. Boligen er delvist moderniseret og fremtræder i pæn stand. Boligen indeholder blandt andet nyt og velindrettet køkken / alrum med egeplankegulv og gulvvarme, stue med plankegulve og udgang til terrasse, stort badeværelse med klinkegulv, nyindrettet bryggers med klinkegulv samt repos og 4 værelser på 1. sal. De omkringliggende udendørsarealer henligger som gårdsplads, terrasse orienteret mod vest og have beliggende vest og til dels syd for boligen.

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 denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 655 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret syd for ejendommen. Det vurderes, at der fra ejendommens primære indendørs opholdsrum kun vil være udsyn til møllerne fra gavlens dobbelte dør med glas i øverste halvdel og gavlvinduer fra 2 værelser på 1. salen, idet boligen er orienteret med facade mod vest, herunder stue med udgang til terrasse. Fra de primære udendørs opholdsarealer, vil der være et begrænset udsyn til møllerne (særligt mølle nr. 1) fra den vestvendte terrasse, der dog delvist afskærmes af beplantning på ejendommen. Fra området foran dobbeltdøren i gavlen, der er orienteret mod syd, samt fra gårdspladsen vil der være fuldt udsyn til møllerne i projektet. Der er fra ejendommen udsyn til en mindre el-ledning, der løber syd for ejendommen, samt i det fjerne - siloer ved sukkerfabrikken i Gørlev og eksisterende vindmøller i området. Vindmølleprojektet vil dog virke dominerende i synsfeltet ved ankomst til ejendommen på grund af deres størrelse og det åbne landskab. Vindmølleprojektets visuelle påvirkning vurderes derfor til at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,5 dB(A) og 41,3 dB(A) ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Dette sammenholdes med de lovbe-

stemte 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 13,6 dB og 15,3 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmøllerne vil forårsage visse gener i form af støj på ejendommen, og at dette vil få 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 og direkte ud til åbne marker uden afskærmning.

Det beregnede årlige skyggekast er på 6 timer og 16 minutter i forhold til den anbefalede grænse på max. 10 timer årligt. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio november til ultimo januar i tidsrummet mellem kl. ca. 9.00 og 10.30. Skyggekastet vil primært komme fra mølle nr. 2. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at skyggekastet kun i meget begrænset omfang vil få gener for beboelsens primære opholdsrum på grund af boligens vestvendte orientering. Desuden vil skyggekastet ikke falde i sommermånederne og aftentimerne. Det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast ikke vil få betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er 1.550.000 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 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 muligheden for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstilling 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.

Taksationsmyndigheden

Vejledning om muligheden 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 jeres 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