Taksationsmyndigheden

[redacted]

Front Office
Tonne Kjærsvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

3. februar 2011
BEO/MYD

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Skivevej 43, 7830 Vinderup, matrikelnummer 23aal, Ål By, som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 1062 for Holstebro Kommune – sagsnr. 10/4619

Taksationsmyndigheden har den 24. januar 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Skivevej 43, 7830 Vinderup. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 1.650.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 6. januar 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Skivevej 43, 7830 Vinderup.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen. For Taksationssekretariatet mødte Morten Yde.

For og med ejeren mødte [redacted]

For opstilleren mødte Lise Nørgaard fra Vattenfall.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 1062

- Miljørapport, Vindmøller syd for Ejsing, Appendiks til kommuneplantillæg nr. 2009:01 for Holstebro Kommune, oktober 2009
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil blev der foretaget en mundtlig forhandling.

Ejerne har gjort gældende, at deres ejendom vil tabe i værdi, da mølleprojektet vil påvirke det omkringliggende landskab markant. Der vil endvidere være udsyn til projektet fra både køkken, spiseplads og terrasse. Det er oplyst, at en planlagt ombygning af boligen formodentligt ikke vil blive gennemført pga. mølleprojektet. Ejerne har fra ejendomsmægler fået oplyst, at ejendommen med sikkerhed vil falde i værdi. Under besigtigelsen udtrykte ejerne en vis utilfredshed med planlægningsforløbet, herunder særligt manglende oplysninger om projektet og dets realisering fra såvel opstiller som kommunen.

Under besigtigelsen redegjorde opstiller for støj- og skyggekastberegningerne. Der blev endvidere fremlagt et kort, der viser de kommende møllers placering i forhold til ejendommen. Opstilleren har med udgangspunkt i kortmaterialet redegjort for projektet. Der blev ikke fremlagt en visualisering for ejendommen, idet opstiller henviser til visualiseringerne udarbejdet i forbindelse med Miljørapporten.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejendommens værdi. Hvis ejeren af den faste ejendom 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 af ejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har vurderet ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for besigtigelsen.

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 vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet vil komme til at stå ca. 845 meter fra boligen. Møllerne vil komme til at ligge nordvest for ejendommen.

Fra ejendommens spisestue og køkken vil der være et fuldt og direkte udsyn mod vest og dermed til den sydligst placerede vindmølle. Ejendommen har store

vinduespartier. Fra terrassen på sydsiden vil projektets sydlige møller fremstå med en væsentlig visuel dominans. Haven er i øvrigt vendt mod øst og syd, hvorfor denne ikke i særlig grad vil være generet visuelt af de projekterede vindmøller. Fra gårdspladsen vil der være frit udsyn til den sydligst placerede vindmølle samt formentlig udsnit af den midterste mølle. Den nordligste mølle vil være afskærmet af den tidligere driftsbygning.

Området mod vest er generelt meget fladt og åbent dog afbrudt af et mindre levende hegn som vil yde en meget begrænset afskærmning af den sydligste mølle. Området er ikke i særlig grad præget af tekniske installationer dog med enkelte mindre elmaster som undtagelse. Visuelt må møllerne antages at blive oplevet som meget markante. Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj og skyggekast. Det skal i forbindelse hermed endvidere nævnes, at der fra en nærtliggende vej er en del trafikstøj.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er 1.650.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed og boligens generelle stand.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, 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. § 12, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden