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 Vinderupvej 22, 7830 Vinderup, matrikelnummer 1a, Ejsing By, som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 1062 for Holstebro Kommune – sagsnr. 10/4624

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 Vinderupvej 22, 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 200.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 5.900.000 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 Vinderupvej 22, 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.

Ejeren har gjort gældende, at der vil være tale om et værditab som følge af, at udsigten fra stuehus, terrasse og have vil blive væsentlig forringet. Det anføres, at der også vil kunne blive tale om gener som følge af støj, skyggekast samt vinger, der reflekterer i solen. Ejeren har oplyst, at der siden overtagelse af ejendommen i 2004 er blevet foretaget en del forbedringer af stuehuset, særligt med henblik på at drage fordel af udsigten. Der er således fældet træer og i 2005 er der blevet lagt nyt tag og etableret en ny 'udsigtskvist' på havesiden. Ved ombygning af underetagen er der ligeledes lagt vægt på placering af rummene i forhold til udsigten med syd.

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 din ejendom på 200.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet vil blive placeret ca. 787 meter fra ejendommen. Mølleområdet er beliggende syd for ejendommen.

Ejendommen er orienteret mod syd. Der vil fra boligens primære opholdsarealer – såvel ude som inde - være et direkte og ugeneret udsyn til projektets møller. Fra stueetagen vil der være udsyn til møllerne fra køkken-alrum samt stue. Disse rum er nyrenoverede og indrettet i forhold til udsigten mod syd. Stuehusets 1. sal er under renovering, men fremstår på besigtigelsestidspunktet som ombygget med udsigten mod syd for øje. Ejendommen har generelt store vinduespartier. Fra de primære udendørs opholdsarealer, herunder terrassen, vil projektets møller ligeledes fremstå med en væsentlig visuel dominans. Det må dog forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj og skyggekast.

Møllerne vil fra de steder på ejendommen, hvorfra der er udsyn mod syd, blive oplevet som visuelt dominerende og meget markante. Området mod syd er åbent, uden afskærmende bevoksning og ikke præget af tekniske installationer eller andre vindmøller, dog med undtagelse af 3 møller, der alene kan skimtes i horisonten. Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at der ikke foreligger en visualisering fra ejendommen, og at der ikke i visualiseringsmaterialet udarbejdet i tilknytning til Miljørapporten foreligger en visualisering, der er taget i samme vinkel eller afstand fra mølleområdet.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er 5.900.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen samt dennes beliggenhed, og at boligen fremstår lys og i meget god stand. Det bemærkes, at 1. salen er under renovering.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har du 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 du er uenig i afgørelsen, 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. § 12, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden