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 Møgeltoften 4, 6, 8 og10, 7830 Vinderup, matrikelnummer 16, Ejsing By, som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 1062 for Holstebro Kommune – sagsnr. 10/4615

Taksationsmyndigheden har den 11. januar 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Møgeltoften 4, 6, 8 og 10, 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 75.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 1 mio. 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 Møgeltoften 4, 6, 8 og 10, 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
- Partsindlæg fra Ejsing Landsbylaug ApS, dateret den 28. december 2010
- Partsindlæg fra Vattenfall Vindkraft A/S, Lise Nørgaard, sendt den 3. januar 2011
- Bilag til møde med taksatorer fra Front Office fra Ejsing Landsbylaug ApS, sendt den 6. januar 2011

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen, der består af 4 ubebyggede byggegrunde, og i tilknytning hertil blev der foretaget en mundtlig forhandling.

Ejer har gjort gældende, at ejendommen vil lide et værditab, da der i den retning, som byggegrundene er orienterede, vil være et direkte udsyn til møllerne. Ejer anfører, at det lange og direkte sydvendte udsyn var den væsentligste begrundelse for etablering og byggemodning af ejendommen. Det oplyses, at ejendommen består at 4 sydvendte byggegrunde (på mellem 1.800 og 4.000 m2) med tilhørende sø og beplantet fællesareal. Der er sket byggemodning i efteråret 2008.

Ejer har på baggrund af ovennævnte gjort gældende, at værditabet på ejendommen vil beløbe sig til 100.000 kr. pr. grund, dvs. i alt 400.000 kr.

Opstiller har anført, at området blev udpeget som mølleområde i Regionplanen for Ringkøbing Amt, der blev vedtaget i 2005. Området er efterfølgende blevet udvidet til også at omfatte området, hvor møllerne 2 og 3 er placeret. Der blev ifølge opstiller indgået lodsejeraftale i november 2004 og indsendt en ansøgning til amtet vedr. projektet i december 2004. Opstiller påpeger, at lokalplanen for byggegrundene er vedtaget på et tidspunkt, hvor ejer burde være bekendt med, at der forelå et vindmølleområde syd for ejendommen.

Ejer har hertil anført, at lokalplan nr. 1016 for Boligområde ved Landtingvej, Ejsing, er vedtaget af Holstebro Byråd den 19. februar 2008 og bekendtgjort den 27. februar 2008. Ejer foreslog dog allerede i medio 2006 ændringen til den gældende lokalplan, lokalplan 49, Ejsing by, vedtaget den 21. oktober 1998, men gennemførelsen af denne blev ifølge ejer forsinket som følge af kommunesammenlægningen. Ejer gør gældende, at opstiller ved indgåelsen af lodsejeraftalen burde have været bekendt med, at der forelå et forslag om etablering af boligområde ved Landtingvej.

Ved besigtigelsen blev der fremlagt et kort, der viser de kommende møllers placering i forhold til ejendommen. Opstilleren har med udgangspunkt i kortmaterialet og visualiseringen udarbejdet i forbindelse med Miljørapporten redegjort for projektet. Opstiller gjorde endvidere rede for støj- og skyggekastberegningerne.

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. 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 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der er tale om 4 ubebyggede byggegrunde. På den ene byggegrund er der tinglyst en længerevarende lejeaftale. Ejendommen er byggemodnet, og der er af ejer betalt tilslutningsbidrag. Den nærmeste mølle i projektet, mølle 3, vil komme til at stå ca. 973 m. fra de kommende boliger, mens mølle 1, der vil blive placeret længst væk, vil ligge ca. 1,6 km. fra de kommende boliger. Mølleområdet ligger syd for ejendommen.

Det fremgår af visualiseringen, at der fra ejendommen vil være et direkte udsyn til alle tre møller i projektet. Udsynet må betegnes som markant og dominerende. Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af skyggekast eller støj.

Området syd for Ejsing er i Regionplan 2005 for Ringkøbing Amt udpeget som vindmølleområde. Samme område er endvidere udlagt som vindmølleområde i Kommuneplan 2009-2021 for Holstebro Kommune. Ved Tillæg 1 til Kommuneplan 2009, der blev fremlagt offentligt i oktober 2009 og endeligt blev vedtaget i oktober 2010, er området ændret til sin nuværende placering. Det følger af kommuneplantillægget, at det område, hvorpå mølle 3 er placeret, først ved tillægget er blevet udpeget til vindmølleområde, mens mølle 2 er placeret netop uden for det tidligere mølleområde. Skødet på ejendommen er tinglyst på ejendommens blad den 13. oktober 2008, ligesom der er byggemodnet i efteråret 2008.

Området er præget af landbrugsmæssig drift. Der er fra ejendommen udsyn til tekniske anlæg, herunder andre vindmøller, men uden at disse eksisterende anlæg i særlig grad påvirker udsynet. Udsynet mod syd er åbent og ud over et engareal. Udsynet mod nord er ind mod landsbyen og bagsiden af de ejendomme, der ligger på Hellesvej.

Taksationsmyndigheden har på baggrund af heraf vurderet, at mølleprojektet vil medføre et vist værditab på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 1 mio. kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på tingbogsoplysninger, salgspriser på grunde i området samt salgspriser på lignende udstykninger. Taksationsmyndigheden har endvidere lagt vægt på ejendommens beliggenhed og omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

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, stk. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden