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 25, 7830 Vinderup, matrikelnummer 20, Ål By, som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 1062 for Holstebro Kommune – sagsnr. 10/4616

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 25, 7830 Vinderup. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 6. januar 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Skivevej 25, 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
- Mail fra Holstebro Kommune, dateret den 3. januar 2011, med oplysninger vedr. verserende byggesag (ansøgning og igangsætningstilladelse)

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 opstillingen af møller vil have indvirkning på de naturområder, som er etableret på ejendommen. Ejerne har oplyst, at de har etableret en 1.500 m^2 sø og et 3.000 m^2 randområde på ejendommen, hvilket de har fået Vinderup Kommunes tilladelse til ultimo 2006. Etableringsomkostningerne i forbindelse med naturprojektet var 50.000 kr.. Ejerne har endvidere gjort gældende, at den rekreative værdi af området fremover vil være lig nul. Som jagtrevir vil områdets værdi ligeledes blive stærkt forringet grundet vindmøllestøj og skyggekast. Desuden har ejerne anført, at bebyggelsen ligger så nær vindmøllerne, at de vil blive generet af støj og skyggekast, når de opholder sig udenfor, herunder ved ophold i haven.

Ejerne har på baggrund af ovennævnte gjort gældende, at deres ejendom vil tabe i herlighedsværdi, og at værditabet på ejendommen vil beløbe sig til minimum 135.000 kr.

Under besigtigelsen redegjorde opstiller for støj- og skyggekastberegningerne samt for anmelders mulighed for at klage til kommunen, såfremt han kommer til at opleve støjgener. 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 ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 792 meter fra ejendommen. Ejendommen ligger sydøst for mølleområdet. Det omkringliggende landskab er forholdsvist åbent og præget af almindelig infrastruktur.

Boligen er orienteret mod syd, hvorfor man fra de indendørs opholdsarealer med udsyn i denne retning ikke vil blive generet visuelt af de projekterede vindmøller. Et eventuelt udsyn fra boligens nordside er afskærmet af driftsbygninger. Alene et mindre og højtsiddende badeværelsesvindue vender mod vest.

Fra ejendommens primære udendørs opholdsarealer, have og terrasse, vil der være et meget begrænset eller slet intet udsyn til de kommende møller på grund af et tæt og højt levende hegn, der afskærmer udsynet mod vest. Ved ophold på ejendommens gårdsplads, vil der ligeledes ikke være udsyn til møllerne, idet udsynet vil være afskærmet af ejendommens driftsbygninger. 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 som den pågældende ejendom.

Det må forventes, at der ikke i forhold til boligen vil opstå særlige gener som følge af støj fra mølleprojektet. Der vil endvidere ikke være gener i form af skyggekast. Taksationsmyndigheden har endvidere bemærket, at der fra den nærtliggende Skivevej er en vis trafikstøj.

Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at der på det af ejer etablerede rekreative område vil kunne forekomme visuelle og støjmæssige gener, der kan forstyrre ejers naturoplevelse. Idet der er tale om et rekreativt område af begrænset størrelse, samt et område som tidligere var udlagt til landbrugsmæssig drift, og som er beliggende mellem andre ejendomme, hvorpå der drives landbrugsmæssige aktiviteter, finder Taksationsmyndigheden imidlertid, at mølleprojektet ikke vil have betydning for værdiansættelsen af ejendommen. Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at det ikke vil have betydning for værdiansættelse, at mølleprojektet vil kunne påvirke jagtoplevelsen på ejendommen.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden