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 35, 7830 Vinderup, matrikelnummer 5a, Ål By, som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 1062 for Holstebro Kommune – sagsnr. 10/4622

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 Skivevej 35, 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 25.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 2.250.000 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 35, 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 reglerne for skyggekast er overskredet med 50 pct. Det er endvidere blevet fremhævet, at ejendommen ligger tæt på det afstandskrav, som følger af vindmøllecirkulæret (cirk. nr. 9295 af 22. maj 2009), og at ejendommen i relation til de støjmæssige gener er placeret i den fremherskende vindretning fra møllerne. Ejer har endvidere redegjort for et ønske om, at etablere et større naturområde på ejendommen.

Under besigtigelsen redegjorde opstiller for støjberegningerne. 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.

Opstiller oplyste under besigtigelsen, at Holstebro Kommune har stillet krav om skyggekastreducerende foranstaltninger i form af et miljøstop, og at der for så vidt angår ejendommen Skivevej 35 er indgået aftale om miljøstop, der vil reducere skyggekast til maksimalt 5 timers årligt reelt skyggekast.

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 din ejendom på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at de nærmeste møller i projektet vil komme til at stå ca. 563 m. fra boligen. Mølleområdet ligger nordvest for ejendommen.

Boligen har primære udendørs opholdsarealer mod nord. Det må dog antages, at der fra ejendommens have og terrasse alene være et begrænset udsyn til møllerne som følge af tæt beplantning. Udsynet vil formentlig omfatte mølle 1, ligesom det må formodes, at også udsnit af møllerne 2 og 3 kan være synlige. 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 ejendommen Skivevej 35. Fra de indendørs opholdsarealer med udsyn mod nord, dvs. udestue, stue og spisestue, må udsynet ligeledes antages at være meget begrænset.

Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af skyggekast, idet ejer har indgået en særlig aftale om miljøstop med opstiller, hvorefter skyggekastpåvirkningen vil blive reduceret til maksimalt 5 timers årligt reelt skyggekast. Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at der grundet den korte afstand til nærmeste mølle samt ejendommens placering i forhold til møllerne vil kunne forekomme støjmæssige gener. Den beregnede støj må dog formodes i en vis grad at blive sløret af den naturlige støj i området fra træerne omkring ejendommen samt den trafikale støj fra primært Skivevej.

Området er præget af landbrugsmæssig drift. Der er ikke fra ejendommen udsyn til eksisterende større tekniske anlæg, herunder vindmøller, som i væsentlig grad påvirker udsynet fra de primære opholdsarealer.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at mølleprojektet alene vil medføre et mindre værditab på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 2.250.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed og boligens generelle stand, herunder at den fremstår velholdt.

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

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden