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

29. juni 2011
SHM/DUH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Ø. Hassingvej 19, 9330 Dronninglund som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 32-T-11.01 for Brønderslev Kommune – sagsnr. 11/613.

Taksationsmyndigheden har den 8. juni 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Ø. Hassingvej 19, 9330 Dronninglund. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Søren H. Mørup, og statsaut. ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 140.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er mindre end 14 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 8. juni 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Ø. Hassingvej 19, 9330 Dronninglund.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Søren H. Mørup, og ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Dorte Udengaard Hansen fra Energinet.dk.

Ejeren,
[redacted]

For opstilleren mødte Mårten Hede og Jan Karlsen fra Forida Energy samt arkitekt Mogens Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

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

- Lokalplan nr. 32-T-11.01 for Brønderslev Kommune
- Miljørapport med VVM og Miljøvurdering, december 2010
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsmateriale samt støj- og skyggekastberegninger
- Visualiseringsbillede fra ejer, udarbejdet af Basis-Tryk.

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at der vil være gener i form af skyggekast om sommeren. Derudover gør ejeren gældende, at møllernes visuelle påvirkning vil være større end vist i visualiseringsmaterialet. Ejeren fremlagde under besigtigelsen et nyt visualiseringsbillede.

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.

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 140.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at møllerne kommer til at stå i en afstand af ca. 660-1340 m fra boligen, at møllerne vil være synlige fra køkkenet, stuen, havestuen og et værelse samt hele eller næsten hele haven, herunder terrassen, at der er forholdsvis langt til de nærmeste eksisterende vindmøller, at der er elmaster nær ejendommen, som dog visuelt påvirker ejendommen betydeligt mindre end de kommende møller, at der vil kunne forekomme skyggekast om aftenen om sommeren i anslået 5-7 timer, og at der vil være støjgener fra de nye vindmøller.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom – utvivlsomt – er mindre end 14 mio. kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR, boligens stand samt ejendommens størrelse og beliggenhed.

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.

Vedrørende dine indsigelser om, at visualiseringerne ikke er retvisende, bemærkes, at myndigheden har lagt opstillers materiale til grund. Der foreligger ikke oplysninger, der på nuværende tidspunkt giver grundlag for at antage, at materialet ikke er retvisende, hvorfor Taksationsmyndigheden finder, at det i mangel af andre holdepunkter må lægges til grund for myndighedens vurdering. Myndigheden bemærker om det billede, du har fået fremstillet, at det må lægges til grund, at størrelsen af møllen på dit billede er fastsat ud fra størrelsen af en mast på billedet, der står langt tættere på din ejendom, end møllen vil komme til. Dermed fremtræder møllen langt højere, end den vil være i virkeligheden. For at fotoet skulle have været illustrativt for den kommende mølle, skulle møllehøjden have været fastsat ud fra højden af et objekt på det sted, hvor møllen skal opstilles. Hvis det efterfølgende konstateres, at der er væsentligt mere omfattende gener, end myndigheden har lagt til grund, kan du anmode om genoptagelse af sagen. En anmodning vil efter omstændighederne kunne imødekommes, hvis du sandsynliggør, at møllerne tager sig markant anderledes ud end på visualiseringsfotografierne, f.eks. ved fotografier af de opstillede møller optaget samme sted som visualiseringsfotografierne.

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



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden