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 Bollegade 32, 9330 Dronninglund som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 32-T-11.01 for Brønderslev Kommune – sagsnr. 11/634

Taksationsmyndigheden har den 17. juni 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Bollegade 32, 9330 Dronninglund. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Søren H. Mørup, og statsaut. ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 35.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til 4,8 mio. kr. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 8. juni 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Bollegade 32, 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

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

Ejeren har navnlig gjort gældende, at der ifølge VVM-rapporten vil være visuelle gener forbundet med projektet. Ejeren har endvidere gjort gældende at støj og skyggekast vil påvirke ejendommens værdi, og at der kan sættes spørgsmålstegn ved rapportens konklusioner og analyse vedrørende støj og skyggekast. Ejeren har endvidere gjort gældende, at belysningsbehovet for projektet vil overstige det, der i projektet er lagt til grund, idet ejendommen ligger tæt på indflyvningsruten til Aalborg Lufthavn.

Ejeren har endvidere gjort gældende, at ejendommens driftsbygninger er dyre at vedligeholde, og at det derfor vil være hensigtsmæssigt at rive dem ned. Han har derfor indhentet tilladelse til at nedrive de fleste af dem. En nedrivning vil imidlertid føre til, at man vil kunne se vindmøllerne fra boligen og arealerne syd for denne.

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 35.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på følgende:

Som udgangspunkt må en ejendom vurderes, som den fremtræder på tidspunktet for orienteringsmødet. Det udelukker dog ikke, at nærliggende anvendelsesmuligheder, som en køber på dette tidspunkt må antages at ville tage i betragtning, tages i betragtning ved vurderingen af, om opstilling af vindmøller vil påvirke ejendommens værdi negativt.

Taksationsmyndigheden er enig med ejeren i, at det kan være hensigtsmæssigt at nedrive en stor del af driftsbygningerne på grund af vedligeholdelsesudgifterne. Det vil også give mulighed for, at ejendommen får sydvendte havearealer. Det skal imidlertid også tages i betragtning, at der vil være meget betydelige udgifter forbundet med såvel at nedrive driftsbygningerne såvel som at renovere boligen og etablere sydvendte havearealer, hvor der nu er gårdsplads og driftsbygninger. Der ville – forud for planerne om opstilling af vindmøller – formentlig være en vis begrænset køberkreds med disse muligheder for øje. Denne køberkreds må antages at blive væsentligt begrænset. Myndigheden har herved lagt vægt på, at møllerne vil komme til at stå i en afstand af ca. 800-1.700 m fra boligen, at møllerne – hvis og kun hvis driftsbygningerne nedrives – vil kunne ses fra boligens sydside, herunder fra dens stue og køkken, og at der i øvrigt vil være begrænsede gener i form af støj og skyggekast.

Taksationsmyndigheden finder, at det for en køber, der ikke vil nedrive driftsbygningerne, ikke har særlig betydning, at der opstilles vindmøller. Myndigheden har herved lagt vægt på, at møllerne ikke kan ses fra boligen og formentlig heller ikke fra gårdspladsen, at haven er orienteret væk fra møllerne, og at bygninger og beplantning antagelig vil skærme for gener i form af skyggekast og i nogen grad også for støjgener.

Taksationsmyndigheden har på denne baggrund vurderet, at ejendommen på tidspunktet for orienteringsmødet vil være 35.000 kr. mindre værd på grund af, at der opstilles vindmøller.

Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til 4,8 mio. kr. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen fundet, at jorden (29,5 ha) må antages at have en værdi på 3,9 mio. kr. Værdien af bygningerne er således vurderet til 900.000 kr. Ved vurderingen af bygningerne har Taksationsmyndigheden navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR, boligens stand og beliggenhed.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

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 – uanset at opstilleren ikke retligt er forpligtet hertil – 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