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

4. januar 2012
LBA/LPL

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Gl. Batumvej 1, 7870 Roslev som følge af opstilling af vindmøller ved Lindum i henhold til lokalplan nr. 239 for Skive Kommune – sagsnr. 11/646

Taksationsmyndigheden har den 4. januar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Gl. Batumvej 1, 7870 Roslev. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 525.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 9. november 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Gl. Batumvej 1, 7870 Roslev.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Lars Peter Larsen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Steen Luk fra Videncentret for Landbrug og Mogens Børsting.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 239 for Skive Kommune. Juni 2011

- Kommuneplantillæg nr. 11 til Kommuneplan 2009-2021 for Skive Kommune vindmølleområde 4.V1
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Lindum. Skive Kommune. Januar 2011
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger
- Visualiseringsbillede

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

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af støj- og skyggekastgener samt forringet udsigt grundet de projekterede vindmøller.

Ejeren oplyser endvidere, at huset tidligere har været til salg, men at salget er sat i bero, og huset pt. benyttes som sommerhus, indtil der er en afklaring i forhold til vindmølleprojektet.

Det fremgår af plangrundlaget, at Lindum-projektet omfatter opstilling af fire vindmøller med en totalhøjde, som – afhængig af, hvilken vindmøllemodel opstiller vælger at benytte – må være fra minimum 125 meter til maksimalt 131 meter. I forbindelse med opstillingen af vindmøllerne i Lindum-projektet, skal fire eksisterende vindmøller ved Batum nedtages.

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 50.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet bliver 616 meter. Fra verandaen foran boligen er der udsyn til samtlige fire vindmøller i projektet. Møllerne vil fra denne betragtningsvinkel fremstå dominerende i landskabet. Fra boligen vil der være udsyn til vindmøllerne i projektet fra stue, soveværelse samt yderligere et værelse med soveplads. Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 15 timer og 38 minutter om året. Det er lagt til grund, at der etableres miljøstop på møllerne, således at det faktiske skyggekast ikke vil overstige 10 timer årligt. På grund af det direkte udsyn fra såvel bolig som udendørs opholdsarealer vurderes opstillingen af vindmøllerne i projektet at medføre faktiske gener i form af skyggekast. I henhold til beregningerne forven-

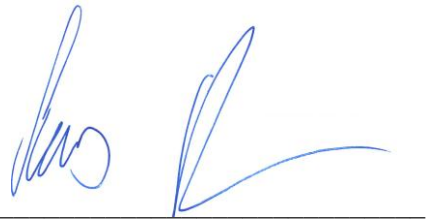
tes skyggekastet at påvirke ejendommen i følgende tidsrum: Mellem kl. 15 og kl. 16 i perioden primo november til medio februar, mellem kl. 17 og kl. 18 i perioden ultimo februar til medio marts, mellem kl. 19 og kl. 20 i perioderne ultimo marts til medio april og ultimo august til medio september, samt mellem kl. 17 og kl. 19 i perioden medio september til ultimo oktober. Ovenstående forhold vurderes at påvirke værdien af ejendommen. Den beregnede støjpåvirkning fra møllerne i projektet vurderes ikke at påvirke værdien af ejendommen, som allerede oplever en vis påvirkning af trafikstøj fra en nærliggende vej.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 525.000 kr. værd.

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



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden