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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Villemosevej 1, 7560 Hjerm som følge af opstilling af vindmøller ved Ausumgaard i henhold til lokalplan nr. 323 for Struer Kommune.

8. maj 2012
LBA/SMH

Taksationsmyndigheden har den 24. april 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Villemosevej 1, 7560 Hjerm. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Poul Erik Nielsen.

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 2.750.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 23. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Villemosevej 1.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Poul Erik Nielsen. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Kristian Lundgaard-Karlshøj.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 323 for Struer Kommune, vedtaget den 20. december 2011
- Kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009-2020 for Struer Kommune

- Miljørapport, Vindmøller ved Ausumgaard, August 2011. Struer Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger.

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil falde i værdi, da facaden er vendt mod vindmøllerne og vil derfor være berørt af både støj, udsyn og refelkser. Ejendommen vil derfor have et værditab efter vores skøn.

Det foreliggende projekt indebærer ifølge VVM-redegørelsen og miljørapport fra august 2011 opstilling af fire vindmøller med en effekt på hver 3,0 MW ved Ausumgaard mellem Struer og Holstebro. Tårnene har en navhøjde på 84 meter og en rotordiameter på 112 meter, hvilket giver en totalhøjde på 140 meter. Vindmøllerne skal opstilles på en lige linje med en fast indbyrdes afstand på cirka 360 meter.

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 blandt andet 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 vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

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 på ca. 754 meter. Der vil være udsyn til vindmøllerne i projektet fra gårdspladsen og haven, der ligger øst for huset. Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra to spisestuer, opholdsstue samt kontor. Fra førstesalen er der udsyn til vindmøllerne fra værelser og fælleskøkken, der udlejes som bed & breakfast. Der vil være visse begrænsede gener i form af skygekast på ejendommen. Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 1 time og 40 minutter om året. Skyg-

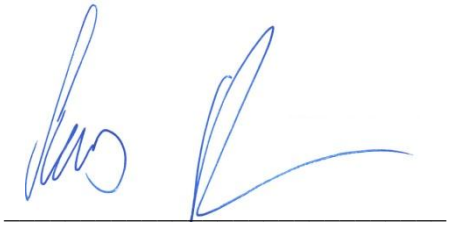
gekastet vil fortrinsvis finde sted primo december til medio januar i tidsrummet mellem kl. 13.00 og kl. 14.00. I henhold til beregningerne vil opstillingen af vindmøllerne i projektet medføre yderst begrænsede støjgener. Støjpåvirkningen kan komme op på 35,2 dB ved en vindstyrke på 6 m/s og 37,1 dB ved en vindstyrke på 8 m/s.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 2.750.000 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. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden