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

8. maj 2012
LBA/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Villemoesvej 4, 7560 Hjerm som følge af opstilling af vindmøller ved Ausumgaard i henhold til lokalplan nr. 323 for Struer Kommune.

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 Villemoesvej 4, 7560 Hjerm. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at et eventuelt værditab i forbindelse med opstillingen af vindmøllerne i projektet med sikkerhed ikke vil overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til 20.000.000 kr. I kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 23. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Villemoesvej 4.

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 ifølge miljørapporten vil blive ramt af reflekser. Der er udsigt til vindmøllerne fra stuen, havestuen, have og gårdsplads. Ejeren gør endvidere gældende, at ejendommen er præmieret to gange for godt og smukt byggeri af Struer Byfond, hvorfor værditabet må anses som betragteligt. Desuden anfører ejeren, at herlighedsværdien ved ejendommen bliver påvirket ved opstilling af vindmøllerne.

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 ikke vil medføre et værditab på jeres ejendom, som overstiger 1 procent af ejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet på ca. 589 meter. Der er udsyn til vindmøllerne i projektet fra haven omkring søen syd for huset. Fra boligen vil der være udsyn fra havestuen og stuen. På førstesalen vil der være udsyn fra enkelte værelser

mod syd. Fra et værelse er der udgang til en tagterrasse, hvorfra der er udsyn til møllerne. Der vil være visse, begrænsede gener i form af skyggekast på ejendommen. Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 5 timer og 21 minutter om året. Skyggekastet vil fortrinsvis finde sted medio november til ultimo januar i tidsrummet mellem kl. 12.00 til kl. 13.00. I henhold til beregningerne vil opstillingen af vindmøllerne i projektet medføre visse, begrænsede støjgener. Støjpåvirkningen kan komme op på 37,0 dB ved en vindstyrke på 6 m/s og 39,0 dB ved en vindstyrke på 8 m/s.

Taksationsmyndigheden vurderer, at et eventuelt værditab på ejendommen som følge af opstillingen af vindmøllerne i projektet med sikkerhed ikke vil overstige 200.000 kr. Værditabet vil således ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til 20.000.000 kr.

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

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen

Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden