Taksationsmyndigheden

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. juli 2011
LNI/HKU

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Østrupvej 30, 4400 Kalundborg som følge af opstilling af vindmøller ved Lerchenborg i henhold til lokalplan nr. 538 for Kalundborg Kommune – sagsnr. 11/254

Taksationsmyndigheden har den 30. juni 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Østrupvej 30. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr. jur. Linda Nielsen, og statsaut. ejendomsmægler & valuar Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 325.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 2.800.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 26. april 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Østrupvej 30.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Linda Nielsen, og ejendomsmægler Anders Kokborg. Som sekretær for myndigheden mødte Henrik Kamp Justesen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

For opstilleren mødte Jørgen Poulsen (Wind1 A/S) og Mogens B. Leth (Arkitektfirmaet Mogens B. Leth).

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

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

- Lokalplan nr. 538 for Kalundborg Kommune
- Miljørapport, Vindmøller ved Lerchenborg.
- Tillæg til kommuneplantillæg nr. 5 for Kalundborg Kommune, 2009-2021
- Tingbogsudskrift
- Kopi af relevante servitutter og deklarationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren har bl.a. gjort gældende, at ejendommen vil blive påvirket af støj, og at de visuelle gener fra de kommende vindmøller vil påvirke herlighedsværdien for ejendommen og hele området generelt. Ejeren udtrykte især bekymring for ejendommens salgsværdi.

Opstilleren har redegjort for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse vil opstå som følge af projektet.

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 325.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved afgørelsen bl.a. lagt vægt på, at ejendommen er orienteret mod nord, og at den visuelle dominans af de planlagte vindmøller således vil være relativt markant. Hertil kommer, at der kan opstå visse støjmæssige gener, idet de beregnede værdier er 37,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,6 ved en vindhastighed på 8 m/s. Disse værdier ligger dog inden for de lovbestemte grænseværdier. Det årlige skyggekast er beregnet til 3:31 timer i maj, juni og august måned.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 2.800.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på beliggenheden, anvendeligheden samt moderniseringsgraden.

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

Professor, dr. jur. Linda Nielsen
Formand for Taksationsmyndigheden