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 22A, 4400 Kalundborg som følge af opstilling af vindmøller ved Lerchenborg i henhold til lokalplan nr. 538 for Kalundborg Kommune – sagsnr. 11/345

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 22A. 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 250.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 2.500.000 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 22A.

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) samt arkitekt 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 ejendommens herlighedsværdi vil forsvinde som følge af den visuelle dominans, da en stor del af haven er orienteret mod de projekterede vindmøller. Ejeren udtrykte især bekymring for støjen fra vindmøllerne.

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 der vil være et værditab på 250.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 2.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet vil blive ca. 895 meter, og at de planlagte vindmøller vil være visuelt dominerende, idet de fremstår relativt markant i landskabet. Der vil være udsigt til vindmøllerne fra bl.a. ejendommens gårdsplads samt et beboelsesrum.

Herudover har det spillet ind, at der kan opstå visse støjmæssige gener som følge af de projekterede vindmøller, idet de beregnede værdier er henholdsvis 35,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6m/s og 38,4 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Der er ikke skyggekast i forbindelse med de planlagte vindmøller.

Efter en samlet vurdering af visuelle gener samt støjgener findes den planlagte vindmølleopstilling således at medføre en erstatning for værditab, jf. lov om fremme af vedvarende energi.

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 I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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