

Front Office

Tonne Kjærsvvej 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

19. oktober 2011
SHM/DUH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Finderupvej 54, 9500 Hobro som følge af opstilling af vindmøller ved Døstrup i henhold til lokalplan nr. 48/2010 for Mariagerfjord Kommune – sagsnr. 11/214

Taksationsmyndigheden har den 29. september 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Finderupvej 54, 9500 Hobro. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, og statsaut. ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 225.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom ikke er over 3,2 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 29. september 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Finderupvej 54, 9500 Hobro.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Søren H. Mørup, og statsaut. ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen. Som sekretær for myndigheden mødte Dorte Udengaard Hansen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [REDACTED]

For opstilleren mødte Tine Bredahl Heide (erhvervsjurist), Bo Schøler (projektleder).

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 48/2011

- VVM-redegørelse, Vindmølleområde ved Døstrup/Finderup
- Kommuneplantillæg nr. 2 til Mariagerfjord Kommuneplan 2009-2021, Vindmølleområde ved Døstrup/Finderup
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegning
- Visualiseringsbilleder

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

Ejeren har gjort gældende, at der vil være gener fra møllerne, da terrasse, vinduespartier i køkken og stue samt kontor på 1. sal er orienteret mod møllerne.

Opstilleren har anmodet Taksationsmyndigheden om at vurdere betydningen af det forhold, at ejeren har benyttet sig af køberetsordningen og ejer svarende til 20 % af samtlige køberetsandele.

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.

Det foreliggende projekt indebærer opstilling af 5 vindmøller med en effekt på hver 3 MW i en bue i et område beliggende ca. 2-2,5 km øst for motorvej E45 og nord for landsbyen Døstrup. Tårnene er koniske og rørformede med en navhøjde på 80 m. Rotoren har tre vinger, der hver har en længde på 44 m. Møllerne forventes således at få en totalhøjde på 125 m. Rotoren drejer med en statisk hastighed på op til 16,1 omdrejninger pr. minut. Møllen vil være i drift ved vindhastigheder mellem 3 m pr. sekund og 25 m pr. sekund.

Ejendommen er på 9,7 ha, heraf er ca. 6 ha støtteberettiget og udlejet for 15.000 kr. p.a. Boligen er på 220 m², udnyttet i 1½ plan og ligger tilbagetrukket fra Finderupvej. Boligen har et særligt præg, idet der i gavlene – også i retning mod vindmøllerne – er store, buede vinduer. Boligen er gennemrestaureret og fremstår velholdt med hvidmalet murværk og eternittag. Boligen er fuldt isoleret i både hulmur og på loft. Opvarmning sker ved halm-/brændefyr og solvarme. Til ejendommen hører nogle udhuse i god stand, med hvidmalet murværk og eternittag, indeholdende viktualierum, depotrum, fyrrum, værksted, tidligere stald og garageafdeling med 2 letmetalporte med fjernbetjent elhejs. Der er et velanlagt have- og gårdspladsanlæg med et lille fiskebassin og flere terrasser.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 225.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at vindmøllerne kommer til at stå i en afstand af 905-1.648 m, og at flere møller vil være klart synlige fra terrasse, stue og køkken/alrum samt i mere begrænset omfang fra to værelser på overetagen, mens de øvrige rum i boligen kun påvirkes i meget begrænset omfang. Det bemærkes videre, at det på grund af vinduernes udformning ikke er muligt at afskærme effektivt for f.eks. skyggekast i stue og køkken/alrum. Vindmøllernes visuelle påvirkning på ejendommen må på den baggrund antages at få en væsentlig betydning for ejendommens værdi. Støjen fra møllerne vil kunne give anledning til visse gener, idet støjen ved 6 m pr sekund vil kunne være op til 36,8 dB og ved 8 m pr. sekund op til 39,6 dB. Der vil i gennemsnit forekomme skyggekast i 1 time og 32 minutter om året ved boligen. Da skyggekastet vil forekomme i aftentimerne i perioden juni-juli, sammenholdt med de steder, hvor møllerne kan ses, vil generne i form af skyggekast kunne have en ikke uvæsentlig betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom ikke er over 3,2 mio. kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på ejendommens størrelse, beliggenhed og karakter samt boligens størrelse, indretning og vedligeholdelsesstand.

For så vidt angår spørgsmålet, om erstatningen skal nedsættes eller bortfalde på grund af det forhold, at ejeren har benyttet sig af køberetsordningen, jf. VE-lovens § 6, stk. 3, bemærker myndigheden følgende:

Af bemærkningerne i lovforslaget til § 6 nævnes den situation, at ejeren sælger eller udlejer jord til opstiller. I den situation kan der ifølge forarbejderne være tale om, at erstatningen skal nedsættes eller bortfalde. Myndigheden finder ikke, at køb af anparter kan sidestilles hermed.

Af bemærkningerne, alm. del, afsnit. 2.3.2 fremgår følgende:

"[N]aboer til nye vindmøller [kan] principielt modtage betaling for værditab efter den foreslåede værditabsordning, selvom de har købt andele i møllen efter køberetsordningen. Det kan dog ikke udelukkes, at taksationsmyndigheden eller domstolene vil finde, at der i særlige situationer kan være grunde, der taler for, at betalingen kan nedsættes eller bortfalde, hvis en nabo benytter muligheden for at erhverve andele ud fra en betragtning om medvirken til skaden."

Myndigheden finder, at det taler imod at tillægge udnyttelse af køberetsordningen betydning, at både værditabsordningen og køberetsordningen skal fremme accepten af vindmøller. Det ville modvirke dette formål, hvis man ikke kan få erstatning, hvis man deltager i køberetsordningen. Der skal derfor som anført i forarbejderne foreligge en særlig situation.

Bortfald eller nedsættelse må efter myndighedens opfattelse forudsætte, at der er årsagsforbindelse mellem ejerens "medvirken" og opstillingen af vindmøllerne. Myndigheden finder ikke tilstrækkeligt grundlag for at antage, at opstillingen i denne sag er forårsaget af, at lige netop denne ejer har købt anparter. Der er derfor ikke godtgjort den fornødne årsagsforbindelse. Dertil kommer, at der efter myndighedens opfattelse i øvrigt ikke foreligger en sådan særlig situation, som forudsættes i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

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



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden