



De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærsvvej 65

7000 Fredericia

Tlf. 70 20 13 53

Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk

www.energinet.dk

cvr-nr. 28 98 06 71

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Agerstedvej 6, 9340 Asaa som følge af opstilling af vindmøller ved Skovengen i henhold til lokalplan nr. 32-T-22.01 for Brønderslev Kommune

30. november 2017

LBA/CMR

Taksationsmyndigheden har den 30. november 2017 truffet afgørelse vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1288 af 27. oktober 2016.

Afgørelsen er truffet af formanden Lars Bracht Andersen og ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom, som kan erstattes under værditabsordningen i VE-loven.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 24. august 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Agerstedvej 6, 9340 Asaa.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Lars Bracht Andersen og ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen. Som sekretær for myndigheden mødte Camilla Maria Gabelgaard Rasmussen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejerne  var til stede.

For opstilleren mødte Jacob Juul Jellesen fra Landinspektørfirmaet LE34 A/S

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 32-T-22.01 for Brønderslev Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 28 til Kommuneplan 2013-25
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Skovengen. Brønderslev Kommune, November 2016
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Dokumentation for Landzonetilladelse til opførelse af ny bolig af 16. februar 2016 samt tegninger af tiltænkt beboelse tilsendt pr. e-mail den 24. august 2017

Der blev foretaget en besigtigelse af den ubebyggede ejendom.

Ejerne har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at de har en grund, hvor de efter nedrivning af den eksisterende bebyggelse har fået landzonetilladelse til retablering af ny beboelse. De mener dog, at denne byggegrund og et evt. byggeprojekt vil blive mindre værd, såfremt vindmøllerne realiseres.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen 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. Taksationsmyndigheden har vurderet ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for besigtigelsen.

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

Beskrivelse af beboelsesejendommen og dens naturlige boligparcel og haveanlæg

Ubebygget grund med landzonetilladelse fra Frederikshavn Kommune, til opførelse af ny bolig på 210 kvm., afgivet den 16. februar 2016.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil medføre et værditab på jeres ejendom, som kan erstattes under værditabsordningen i VE-loven, idet der ikke findes en beboelsesejendom på grunden.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 1, at man kun kan ansøge om krav om erstatning for værditab på beboelsesejendomme. En beboelsesejendom forstås jf. VE-lovens § 6 stk. 2, således:

“En fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder udendørsarealer, som anvendes som en naturlig del af beboelsen”

Det følger af forarbejderne til ændringen af VE-loven i 2013 (lov nr. 641 af 12. juni 2013), at formuleringen af værditabsordningens anvendelsesområde som defineret i lovens § 6 ændres fra “fast ejendom” til “beboelsesejendom” netop med det formål at begrænse ordningen til kun at omfatte værditab på ejendomme, som lovligt kan anvendes til beboelse. Det er således et erklæret formål med denne lovændring, at bl.a. ubebyggede ejendomme ikke skal være omfattet af værditabsordningen. Da ubebyggede grunde er således ikke en del af begrebet beboelsesejendom, kan Taksationsmyndigheden ikke behandle krav om erstatning for værditab på denne ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at ejendommen består af en ubebygget grund med lettere beplantning beliggende ud til Agerstedvej og opdyrkede landbrugsarealer. Jordlodet er placeret ca. 788 meter fra den nærmeste vindmølle. Arealet anvendes på nuværende tidspunkt ikke af ejerne, men de havde planer om at opføre en beboelsesejendom og har opnået landzonetilladelse hertil.

Taksationsmyndigheden vurderer herved, at det ikke er nok at have en landzonetilladelse til opførelse af beboelse, for at blive omfattet af begrebet beboelsesejendom. Mølleprojektet vil således ikke påvirke jordlodets nuværende anvendelse. Det således tidspunktet for borgermødet der er afgørende, og idet der ikke på tidspunktet var opført en beboelsesejendom, kan Taksationsmyndigheden ikke behandle jeres krav om erstatning igennem værditabsordningen.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenig i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Hvis I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. I kan som anført ovenfor i den situation også anmode os om at genoptage sagen, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden