



Tonne Kjærvej 65
7000 Fredericia
Tel. +45 70 10 22 44
Fax +45 76 24 51 80

info@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

9. juli 2009
SHM/MAA

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Høvejen 32, 9600 Aars som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplanforslag nr. 129 for Vesthimmerlands kommune – j.nr. 09/400, lb.nr. 9

Taksationsmyndigheden har den 8. juli 2009 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Høvejen 32, 9600 Aars. 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 75.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale.

Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 6.885.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 2. juli 2009 samledes Taksationsmyndigheden på Høvejen 32, 9600 Aars.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup og statsaut. ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen. Som sekretær for myndigheden mødte Svend Bjerregaard og Erik Damgaard fra Energinet.dk.

For ejeren mødte 

For opstilleren mødte Jørgen Poulsen, Mogens Leth og Jesper Nygaard.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- forslag til lokalplan nr. 129 for Vesthimmerlands Kommune
- Miljørapport med VVM og Miljøvurdering af februar 2009
- tingbogsudskrift
- ortofoto (luftfoto)
- seneste offentlige vurdering
- oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- oplysning om registreret forurening
- visualiseringsmateriale af juni 2009

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

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren repræsenteret ved Preben Gundersen rundt på ejendommen og redegjorde i den forbindelse for faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse ville opstå som følge af projektet. Ejeren gjorde bl.a. gældende, at møllerne vil være generende, når man går en tur på ejendommen.

Opstilleren redegjorde med udgangspunkt i visualiseringsmaterialet for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse ville 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 75.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt

vægt på, at det øverste af den nærmeste af møllerne – der vil komme til at stå i en afstand af ca. 800 m – vil være synlig fra terrassen og dele af haven.

Taksationsmyndigheden har også lagt vægt på, at støjen fra møllerne vil være under støjgrænserne for udlagte boligområder på 37 dB(A) v. 6 m/s og 39 dB(A) v. 8 m/s, og at der på grund af den eksisterende beplantning ikke vil forekomme skyggekast i de primære udendørsopholdsarealer. Det bemærkes for god ordens skyld, at Taksationsmyndigheden er opmærksom på, at der gælder lempeligere støjgrænseværdier for naboejendomme, der som Høvejen 32 ligger i landområder, end for udlagte boligområder.

Taksationsmyndigheden vurderer, at det ikke har betydning for ejendommens værdi, at man vil kunne se møllerne, når man færdes på ejendommen. Taksationsmyndigheden bemærker herved, at der i øvrigt kan ses en række møller i området, om end afstanden til disse møller er større end dem, der er omfattet af opstillersens projekt.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 6.885.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen (idet der dog er fjernet en del udhusbygninger på ejendommen, hvilket endnu ikke fremgår af ejendommens BBR-ejermeddelelse) samt at stuehuset er delvist moderniseret og istandsat med bl.a. vandskuret murværk, nyt tag med cementtagsten og nye plasttermovinduer, at der er nyere stokerfyr-anlæg.

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