

[REDACTED]

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 vedr. ejendommen Kåløvej 11b, 8550 Ryomgård som følge af opstilling af vindmøller ved Skaføgård i henhold til lokalplan nr. 348 for Syddjurs Kommune – sagsnr. 11/356

12. november 2012
BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 8. oktober 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Kåløvej 11b, 8550 Ryomgård. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 25. september 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Kåløvej 11b, 8550 Ryomgård.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Anja Holmgaard Graversen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

For og med ejeren mødte [REDACTED]

For opstilleren mødte Gustav Bielefeldt Schou fra Skaføgård Gods.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 348 for Syddjurs Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 12 til Syddjurs Kommuneplan 2009
- Miljørapport indeholdende VVM og MV for vindmøller ved Skaføgård, Syddjurs Kommune

- VVM tilladelse til opstilling af 3 vindmøller ved Skaføgård, meddelt af Syddjurs Kommune 10. september 2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklamationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger. Nye støj- og skyggekastberegninger fremsendt den 27. september 2012 er lagt til grund for Taksationsmyndighedens afgørelse.

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Ejendommen er en landbrugsejendom uden beboelse med et jordtilligende på ca. 139,6 hektar.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af, at herlighedsværdien forringes. Ejeren angiver, at støjen fra møllerne på ejendommen vil påvirke salgsværdien, og jordens værdi som jagtareal desuden vil blive væsentligt forringet.

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.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejerens bolig og have. Det fremgår af plangrundlaget, at Skaføgård-projektet indebærer en opstilling af tre vindmøller på en lige række med en effekt på min. 2 MW hver og en maks. totalhøjde på 125 meter. Møllerne vil ifølge opstiller blive Vestas-møller af typen V90-2 MW. Anlæggets udstrækning fra østligste til vestligste vindmølle er knap 1 km. Vindmølleområdet har været udlagt som potentielt vindmølleområde i Syddjurs Kommuneplan 2009. Der er ved kommuneplantillæg udlagt støjkonsekvensområder, som skal sikre, at der ikke bliver opført nye boliger eller etableret ny støjfølsom arealanvendelse, som indebærer, at støjgrænserne ikke kan overholdes.

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 blandt andet 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.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering noteret sig, at den nærmeste mølle er placeret ca. 150 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 3, der er den vestligste mølle i Skaføgård-projektet. Møllerne vil blive placeret syd og sydøst for ejendommen. Området er domineret af landbrugsmæssig drift. Landskabet omkring vindmølleområdet er fladt med opdyrkede markenheder delvist brudt af læhegn og spredt beplantning samt med udsyn til skovområder. Som følge af højden vil vindmøllerne medføre en markant ændring af nærområdet. Nærområdet er ikke præget af udsyn til øvrige vindmøller. I landskabet løber en 60 kV-ledning umiddelbart syd for mølleprojektet. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog er der fra ejendommen udsyn til markante skorstene på et fabriksanlæg mod nordøst. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der vil kunne blive tale om støj- og skyggemæssige gener især på de jordtilliggende, der ligger nærmest møllerne.

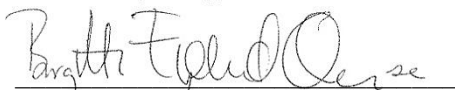
Taksationsmyndigheden har ved denne afgørelse lagt vægt på, at der er tale om en landbrugsejendom uden beboelse med 139,6 hektar jord, hvor vindmølleprojektet ikke vil forårsage nogen driftsmæssig ændring af de dyrkede arealer. Taksationsmyndigheden finder derfor ikke, at mølleprojektet vil påføre ejendommen et værditab i lovens forstand.

På en mindre del af ejendommen, er der i forbindelse med et jordkøb pålagt personlig jagret til sælgeren dog uden, at der skal betales vederlag herfor. Taksationsmyndigheden har vurderet, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdiansættelse, at der fra ejendommens landbrugsjord og mindre naturarealer kan drives jagt af ejeren eller anden mand.

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at der i forbindelse med møllernes etablering og opstilling kan være tale om en forringelse af jagtmulighederne på ejendommen, men at den vil være af midlertidig karakter. Det anførte støttes af tidligere praksis, herunder blandt andet højesterets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2010 side 714 ff. Det kan endvidere ikke afvises, at en realisering af mølleprojektet vil kunne medføre en forringelse af jagtopplevelsen. Denne forringelse vil dog efter Taksationsmyndighedens opfattelse ikke påføre ejendommen et værditab i en salgssituation.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Professor Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden