

[REDACTED]
[REDACTED]
Storegade 314
6705 Esbjerg Ø

Front Office

Tonne Kjærvej 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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen, matrikel nr. 2i, Måde, Esbjerg Jorder som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 11-030-0002 for Esbjerg Kommune – sagsnr. 10/5520

6. december 2010
BOM/JLI

Taksationsmyndigheden har den 6. december 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen, matrikel nr. 2i, Måde, Esbjerg Jorder. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar/MDE Kjeld Faaborg.

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

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 8. oktober 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Mådevej 89, 6705 Esbjerg Ø.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsautoriseret ejendomsmægler Kjeld Faaborg. For taksationssekretariatet mødte Janine Lindberg og Morten Yde.

For og med ejeren mødte
[REDACTED]

For opstilleren mødte Bjarne Christensen.

Til sagens belysning er der forinden besigtigelsen blevet indhentet og fremsendt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 11-030-0002 for Esbjerg Kommune
- VVM-redegørelse for forsøgsmøller ved Esbjerg

- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Partsindlæg fra opstiller af 13. juni 2010
- Partsindlæg fra opstiller modtaget 17. juni 2010 (kopi af leje- og brugsaftale mellem [redacted] og Bjarne Christensen)
- Partsindlæg fra ejer af 18. juni 2010
- Mail fra opstiller af 28. juni 2010 med besvarelse af spørgsmål fra Taksationsmyndigheden
- Mail fra ejer af 9. august 2010
- Kopi af huslejekontrakt fra ejer, modtaget 29. september 2010
- Partsindlæg fra ejer af 11. oktober 2010
- Brev fra [redacted], modtaget 18. oktober 2010

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

Ejeren har gjort gældende, at såvel produktion som beboelse skal nedlægges, idet de ikke vil kunne anvendes til deres formål som følge af opstilling af de projekterede vindmøller. Den anmeldte matrikel vil således falde i værdi, idet den ikke vil kunne benyttes til bolig, som det hidtil har været muligt. De tilbageværende produktionsfaciliteter vil blive påvirket af de nærtliggende møller, som vil gøre medarbejderne utrygge. Desuden anfører ejeren, at de projekterede vindmøllers højde afviger væsentligt fra, hvad der på kontraktindgåelsestidspunktet var normalt.

Opstilleren har gjort gældende, at parterne har indgået en aftale omkring udleje af jorden til én af de projekterede vindmøller, hvorfor ejeren efter opstillers mening har givet accept til opstillingen.

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 af ejendommen. Taksationsmyndigheden har vurderet ejendommen og forholdene, som de forefindes på tidspunktet for besigtigelsen samt ud fra den forudsætning, at vindmøllerne lovligt kan opstilles. Det skal således understreges, at Taksationsmyndigheden forudsætter, at der er betalt for nedlæggelse af beboelsesdelen, altså at der ikke er nogen beboelsesret på matriklen som følge af aftale mellem parterne eller kommunal ekspropriation.

Det fremhæves, at parternes interne forhold vedrørende eventuel aftale/kontrakt omkring udleje af jord samt nedlæggelse af den eksisterende bolig er uden for myndighedens kompetenceområde, jf. lovens § 7, stk. 1.

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.

Udgangspunktet for Taksationsmyndighedens vurdering er, at den planlagte opstilling af vindmøller lovligt kan gennemføres. I den forbindelse bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke kan tage stilling til nedlæggelse af retten til beboelse på ejendommen. Taksationsmyndigheden kan kun tage stilling til værditabet som følge af opstillingen af vindmøllerne, jf. § 7, stk. 1 i lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi. Taksationsmyndigheden må derfor tage udgangspunkt i den situation, hvor spørgsmålet om nedlæggelse af boligenheden er løst enten ved aftale eller ekspropriation. Hvad betalingen herfor skal være, kan Taksationsmyndigheden ikke tage stilling til. Ligeledes kan Taksationsmyndigheden ikke tage stilling til en eventuel tvist mellem anmelder og opstiller om den mellem parterne indgåede kontrakt.

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der på matriklen udelukkende er tale om erhvervsjendom med dertilhørende produktionsfaciliteter, herunder skorstensproduktion og mørtelværk uden beboelsesmæssig brug. Endvidere vurderes det, at vindmølleprojektet, der placeres umiddelbart ved siden af mørtelværket, ikke vil forårsage nogen driftsmæssig ændring.

Taksationsmyndigheden kan ikke indestå for, at de eksisterende lejere og andre brugere af produktionsfaciliteterne vil føle sig trykke på ejendommen, men Taksationsmyndigheden vurderer konkret, at ejendommens markedsværdi ikke vil blive påvirket heraf. Støjgener og visuel påvirkning, som der vitterligt vil forekomme, vurderes ikke at ville fremkalde et værditab på ejendommen grundet dens erhvervsmæssige status. I relation til dette fremhæver Taksationsmyndigheden, at der ikke åbnes mulighed for ulempeerstatning men kun for værditabs-erstatning - altså tabt markedsværdi.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdi, at man fra forskellige steder på ejendommen vil kunne se de projekterede vindmøller eller dele heraf.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren, jf. § 12 i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden