



Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Torsholmvej 8, 9600 Aars som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplanforslag nr. 129 for Vesthimmerlands kommune – j.nr. 09/400, lb.nr. 2

5. august 2009
SHM/MAA

Taksationsmyndigheden har den 5. august 2009 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Torsholmvej 8, 9600 Aars. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup og statsaut. ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen.

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 2. juli 2009 samledes Taksationsmyndigheden på Torsholmvej 8, 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.

Opstilleren redegjorde med udgangspunkt i visualiseringsmaterialet for projektet og de genevirkninger, der efter opstilleren opfattelse ville opstå som følge af projektet.

I forbindelse med besigtigelsen viste [redacted] boligen frem og redegjorde i den forbindelse for faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter jeres opfattelse ville opstå som følge af projektet.

På foranledning af Taksationsmyndigheden blev der taget et billede til fremstilling af yderligere en visualisering. Taksationsmyndigheden modtog dette visualiseringsmateriale den 3. juli 2009.

Taksationsmyndigheden har efter besigtigelsen fremskaffet kopi af lejekontrakt vedrørende møller på Thorsholmvej 10. Af kontrakterne, der er indgået i 1987 og 1990, fremgår, at ejeren af de eksisterende vindmøller ifølge kontrakterne har ret til at have møllerne opstillet frem til 2028 henholdsvis 2030. Den første kontrakt er præciseret ved en allonge i 1988. Taksationsmyndigheden har på den baggrund lagt til grund, at lejeperioden er gyldig til 2018 henholdsvis 2020 (30 år).

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 ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på følgende:

Ejendommen ligger i en afstand til nærmeste mølle af ca. 840 m og til de næstnærmeste af ca. 900 m og ca. 1080 m. Møllerne må antages kun i meget begrænset omfang være synlige fra boligen og fra den østvendte have. Derimod vil flere af møllerne, herunder den nærmeste mølle, tydeligt kunne ses fra den vestvendte terrasse og bålpladsen.

På naboejendommen er der i forvejen placeret 2 møller. Disse møller ligger væsentligt tættere på ejendommen, idet afstanden er ca. 180 m henholdsvis ca. 280 m fra terrasse- og bålpladsområdet. Det må antages, at generne ved de nye møller vil være meget begrænsede, både hvad angår støj og skyggekast, og at de vil være mindre end generne fra de nuværende møller.

Taksationsmyndigheden lægger til grund, at det vil være et vilkår for opstilling af de nye møller, at de gamle møller tages ned.

Samlet set vil udskiftningen af mølleme efter Taksationsmyndighedens opfattelse være en fordel for ejendommen.

Taksationsmyndigheden finder ikke, at en køber i april 2009 ville være villig til at betale mere for ejendommen, selvom det er muligt, at de nuværende møller under alle omstændigheder vil blive taget ned på et fremtidigt tidspunkt, eksempelvis om 9 og 11 år, når gyldighedsperioden for lejeaftalerne vedrørende de eksisterende møller på naboejendommen udløber.

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

Med venlig hilsen



-Søren H. Mørup

Formand for Taksationsmyndigheden