



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 Romvigvej 2a, 7400 Herning som følge af opstilling af vindmøller ved Vildbjerg i henhold til lokalplan nr. 89.T16.1 for Herning Kommune – sagsnr. 11/1909.

24. maj 2012
LBA/SMH

Taksationsmyndigheden har den 16. maj 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Romvigvej 2a, 7400 Herning. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 30.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 900.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 27. april 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Romvigvej 2a.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte 

For opstilleren mødte Jesper Pedersen fra Wind Estate A/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 89.T16.1 for Herning Kommune, vedtaget 31. januar 2012

- Kommuneplantillæg nr. 62 for Herning Kommune, vedtaget 31. januar 2012
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Romvigvej nær Vildbjerg, August 2011, Herning Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

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.

Ejeren har gjort gældende, at den visuelle påvirkning opleves som "markant" ifølge VVM-rapporten. Det primære opholdssted er ridebanen, hvorfra der vil være uhindret udsyn til vindmøllerne, der kommer til at stå vest og nordvest for ejendommen. Endvidere anfører ejeren, at det overvejende blæser fra vest/nordvest, og derfor vil rotorerne ofte stå vinkelret i forhold til ridebanen/ejendommen og være dominerende. Der vil ved solnedgang kunne forekomme generende lysglimt. Ejendommen ligger afsides, langt fra den nærmeste trafikerede vej. Endvidere anfører ejeren, at den stilhed og ro, man sætter pris på, vil blive forstyrret af både synet og lyden af vindmøllerne. Når man vælger at bosætte sig på landet, er det ofte på grund af freden og naturen. Det er disse forhold, der vil påvirke ejendomsværdien negativt.

Det foreliggende projekt indebærer ifølge VVM-redegørelsen og miljørapport fra august 2011 opstilling af tre vindmøller med en effekt på hver 3,075 MW ved Romvigvej nær Vildbjerg. Tårnene har en navhøjde på 93,9 meter og en rotordiameter på 112 meter, hvilket giver en totalhøjde på 149,9 meter. Vindmøllerne skal opstilles på en lige linje med en fast indbyrdes afstand på cirka 347 meter.

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

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 30.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er på ca. 920 meter. Der er udsyn til to af vindmøllerne i projektet fra gårdspladsen foran ejendommen. Fra ridebanen er der frit udsyn til samtlige møller i en retning, hvor der i forvejen er udsyn til industribebyggelse. Størstedelen af vinduerne i boligen er orienteret væk fra møllelinjen. Der er dog frit udsyn til møllerne fra et gavlvindue i børneværelset.

Der vil være gener i form af skyggekast på ejendommen. Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er indendørs 7 timer og 16 minutter og udendørs 8 timer og 52 minutter om året. Skyggekastet vil finde sted medio marts til medio september i tidsrummet mellem kl. 18.00 og kl. 22.00. Skyggekastet vurderes at indebære en betydelig indskrænkelse af anvendelsen af ridebanen, idet det påvirker netop denne del af ejendommen i de tidlige aftentimer i sommerhalvåret. Støjpåvirkningen fra vindmøllerne i projektet vurderes ikke at påvirke ejendommens værdi. I henhold til beregningerne vil støjpåvirkningen kunne nå op på 37,1 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 38,9 dB ved en vindhastighed på 8 m/s.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 900.000 kr. værd.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I 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 I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden