Taksationsmyndigheden

[redacted]

De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærsvej 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

13. august 2013
LBA/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Linåvej 26, 7451 Sunds som følge af opstilling af vindmøller ved Krusbjergvej, Sunds i henhold til lokalplan nr. 29.T15.1 for Herning Kommune

Taksationsmyndigheden har den 13. august 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Linåvej 26, 7451 Sunds. Afgørelsen er truffet af formanden Lars Bracht Andersen og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 4.900.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 4. juni 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Linåvej 26.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Lars Bracht Andersen og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren var ikke hjemme ved besigtigelsen. Han havde på forhånd orienteret Taksationsmyndigheden om dette og var indforstået med, at besigtigelsen blev gennemført uden hans medvirken.

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 lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 29.T15.1 - Vindmølleområde ved Krusbjergvej, Sunds for Herning Kommune, vedtaget 29. januar 2013
- Kommuneplantillæg nr. 61 til Herning Kommuneplan 2009-2020
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Krusbjergvej, Sunds, April 2012, Herning Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Partsindlæg modtaget d. 28. maj 2013

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet.

Ejeren har forud for besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen taber i værdi på grund af støj, forringelse af herlighedsværdi, skyggekast på sommeraftner. Desuden vil salgsprocessen blive forlænget og fordyret.

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 din ejendom på 50.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet (mølle nr. 1) er ca. 751 meter. Fra ejendommen skærmes udsynet til møllerne betydeligt af en driftsbygning. Fra opholdsarealet bag staldbygningen er der udsyn til knapt en vingelængde af mølle nr. 1. Fra yderdøren til soveværelset på førstesalen kan der ligeledes være udsyn til denne del af mølle nr. 1. Med hensyn til ejerens plan om etablering af en altan ved denne dør har Taksationsmyndigheden lagt tilstanden på tidspunktet for orienteringsmødet vedrørende vindmølleprojektet til grund. Senere ændringer indgår ikke i værditabsvurderingen. Samlet set vurderes vindmøllernes visuelle påvirkning af ejendommen at have begrænset betydning for ejendommens værdi.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse begrænsede støjgener på ejendommen. Støjpåvirkningen fra møllerne er beregnet til 36,8 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 38,8 dB ved 8 m/s. Den lavfrekvente støjpåvirkning er beregnet til 11,1 dB ved 6 m/s og 13,8 dB ved 8 m/s. I henhold til beregningerne er ejendommen ikke påvirket af hørbar støj fra eksisterende vindmøller.

Det beregnede udendørs skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 8 timer og 56 minutter om året. Skyggekastet vil forekomme i perioden primo maj til primo august i tidsrummet mellem kl. 20.30 og 21.45. Da møllerne med undtagelse af knapt en vingelængde af mølle nr. 1 ligger skærmet bag en driftsbygning i forhold til boligen samt de primære udendørs opholdsarealer, vurderes de faktiske gener i form af skyggekast at være af beskedent omfang. Der vurderes følgelig at være tale om gener af meget begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 4.900.000 kr. værd.

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. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden