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 Nørreåvej 2, 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 Nørreåvej 2, 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 200.000 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. 6.200.000 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 Nørreåvej 2.

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.

For og med ejeren mødte [redacted].

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

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 ejendommen ikke vil være beboelig ved gennemførelse af projektet. Ejendommen har mod syd panoramaudsigt ned mod ådalen. Ejer anfører desuden at ved tågedis og advektionståge er ådalen lydtransmitterende. Der vil derfor forekomme store støjgener. Problemet er allerede kendt ved disse vejrforhold når der arbejdes i markerne, der hvor opstillingen af møllerne er planlagt.

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 200.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet (mølle nr. 4) er på ca. 733 meter. Fra haven foran ejendommen er der frit udsyn til samtlige fem møller. Der er udsyn til de eksisterende vindmøller ved Remme, men møllerne i dette projekt vil stå væsentlig mere dominerende i landskabet set fra denne ejendom. Ejeren har anført, at engarealerne på modsatte side af vejen, som ligeledes hører til ejendommen, benyttes til rekreative formål. Taksationsmyndigheden har dog ikke i sin afgørelse vurderet disse som tilhørende ejendommens primære opholdsarealer. Fra boligen er der udsyn til møllerne fra ude-

stue (anvendes som opholdsstue hele året), soveværelse samt yderligere to værelser. Fra opholdsstue samt køkken/alrum beliggende bag udestuen er der ligeledes udsyn til møllerne gennem udestuen. Ejendommen vurderes at have en vis herlighedsværdi i form af den ugenerte udsigt over åbent landskab. Den visuelle påvirkning fra vindmøllerne i projektet vurderes på den baggrund at have en vis betydning for ejendommens værdi.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse støjgener på ejendommen. Støjpåvirkningen fra møllerne er beregnet til 39,6 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 41,5 dB ved 8 m/s. Den lavfrekvente støjpåvirkning er beregnet til 13,5 dB ved 6 m/s og 16,2 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 4 timer og 30 minutter om året. Skyggekastet vil forekomme i perioderne medio februar til primo marts i tidsrummet mellem kl. 16.30 og 17.30; medio oktober til ultimo oktober i tidsrummet mellem kl. 16 og 18; samt medio november til ultimo januar i tidsrummet mellem kl. 14.30 og 15.30. Der vurderes at være tale om gener af en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Med hensyn til ejerens påstand om, at ejendommen i værditabsvurderingen skal betragtes som ubeboelig, skal det bemærkes, at Taksationsmyndigheden har lagt til grund for sin afgørelse, at vindmøllerne i projektet vil overholde gældende lovkrav og konkrete vilkår. Myndigheden har følgelig lagt til grund, at ejendommen vil bevare sine anvendelsesmuligheder.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 6.200.000 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