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 11, 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 11, 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 100.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.500.000 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 11.

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 den skyggevirkning som skoven og bygninger mod vest danner, vil kun være til stede i ganske få år, da bygningerne skal rives ned og skoven er begyndt at falde sammen. Desuden anfører ejer at der er investeret i 5 ha jord som grænser op til den nordvestlige mølle, jord som er planlagt brugt til vildtpleje og rekreativt område. Dette projekt vil med opstillingen af møllerne blive spoleret. Endvidere anfører at ejendommen vil tabe i værdi hvis møllerne bliver nabo til ejendommen. Hertil kommer den daglige irritation over møllerne med deres lyd og lys.

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 100.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet (mølle nr. 5) er ca. 741 meter. Fra haven er der udsyn til samtlige fem møller, dog i nogen grad skærmet af bevoksning. Der er udsyn til de eksisterende vindmøller ved Remme, men vindmøllerne i dette projekt vil stå væsentlig mere dominerende i landskabet. Fra boligen er der udsyn til møllerne (ligeledes delvis skærmet af bevoksning) fra stue samt udestue, der anvendes som spise- og opholdsstue.

Ejendommen vurderes at have en vis herlighedsværdi i form af den ugenerte udsigt til åbent landskab. Den visuelle påvirkning fra vindmøllerne i projektet vurderes på den baggrund at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse støjgener på ejendommen. Støjpåvirkningen fra møllerne er beregnet til 37,2 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 39,2 dB ved 8 m/s. Den lavfrekvente støjpåvirkning er beregnet til 11,6 dB ved 6 m/s og 14,3 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 3 timer og 31 minutter om året. Skyggekastet vil forekomme i perioderne medio januar til primo april i tidsrummet mellem kl. 6.30 og 8.15 samt primo september til medio oktober i tidsrummet mellem kl. 7.30 og 8.45. Der vurderes at være tale om gener af en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Med hensyn til den påtænkte anvendelse af de tilkøbte 5 ha jord, har Taksationsmyndigheden i sin afgørelse lagt tilstanden på tidspunktet for orienteringsmødet vedrørende vindmølleprojektet til grund. Ejerens planer for fremtidig anvendelse af arealet er således ikke lagt til grund for værditabsvurderingen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.500.000 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