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 13, 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 13, 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 150.000 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. 1.500.000 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 13.

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 er beliggende ca. 4 meter fra den zone, som er betegnet med en støjgrænse på 44 dB, jf. VVM-redegørelsen. Hertil kommer det synsmæssige indtryk, da møllerne bliver synbare fra stuehuset samt have og ejendommens jorde. Der vil ikke blive et roligt område omkring stuehuset, hverken hvad angår lys- eller støjgener. Endvidere anføres det at ingen vil købe gården endsige ombygge eller nybygge, grundet dem ekstreme tætte placering på møllerne. Der vil være daglige gener i form af lys og lyd fra møllerne.

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 150.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet (mølle nr. 5) er ca. 432 meter. Fra haven skærmes udsynet til møllerne i betydelig grad af træer. Det kan dog ikke udelukkes, at møllerne – navnlig i vinterhalvåret – vil være synlige mellem træerne. Fra boligen kan der være et vist begrænset udsyn til møllerne fra stue, køkken samt udestue. Også her skærmes udsynet betydeligt af træer. Taksationsmyndigheden har i sin afgørelse lagt vægt på, at der er

tale om en ejendom, hvor en betydelig del af ejendommens værdi beror på herlighedsværdi i form af den naturskønne beliggenhed. Selv om det direkte udsyn til møllerne som anført skærmes betydeligt af træer, vurderes opstillingen af vindmøllerne alligevel at påvirke oplevelsen af ejendommen som beliggende i ugenert natur, hvilket vurderes at have væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre støjgener på ejendommen. Støjpåvirkningen fra møllerne er beregnet til 41,5 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 43,5 dB ved 8 m/s. Den lavfrekvente støjpåvirkning er beregnet til 14,9 dB ved 6 m/s og 17,6 dB ved 8 m/s. Det bemærkes, at der er tale om støjgener tæt på den lovmæssige grænseværdi.

Det beregnede udendørs skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 9 timer og 54 minutter om året. Skyggekastet vil forekomme i perioderne primo februar til primo april i tidsrummet mellem kl. 7 og 9 samt primo september til primo november i tidsrummet mellem kl. 7.45 og 9.30. Henset til, at det faktiske skyggekast på grund af afskærmningen fra træer må antages at blive yderst beskedent, vurderes der at være tale om gener af begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 1.500.000 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