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

4. december 2012
LBA/AHG

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Abildåvej 9, 6973 Ørnhøj som følge af opstilling af vindmøller nær Tiphedevej ved Abildå i henhold til lokalplan nr. 89.T17.1B for Herning Kommune – sagsnr. 12/644

Taksationsmyndigheden har den 4. december 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Abildåvej 9, 6973 Ørnhøj. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 80.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 1.360.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 10. oktober 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Abildåvej 9, 6973 Ørnhøj.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Anja Holmgaard Graversen 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. 89.T17.1B for Herning Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 63B til Herning Kommuneplan 2009-2020
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller nær Tiphedevej ved Abildå, 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 vil tabe i værdi som følge af visuelle gener samt støj- og skyggekastgener. Ejeren angiver, at møllerne på grund af den korte afstand til boligen vil virke meget dominerende visuelt, og møllerne vil kunne høres ude og formentlig også indendørs. Ejeren antager desuden, at optagelse af lån i ejendommen vil blive sværere, hvilket vil betyde færre købere ved et eventuelt salg. Ejeren anfører, at en ejendomsmægler har haft vurderet ejendommen og klart sagt, at møllerne vil reducere ejendommens salgsværdi væsentligt.

Det fremgår af plangrundlaget, at Abildå-projektet indebærer en opstilling af 4 vindmøller med en effekt på 3 MW hver og en totalhøjde på 140 meter. Møllerne vil ifølge opstiller blive Vestas-møller af typen V112-3 MW. Møllerne opstilles på en ret linje med en fast indbyrdes afstand på cirka 365 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 din ejendom på 80.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er ca. 568 meter. Der er anlagt terrasse rundt om boligen, og fra store dele af denne samt

fra størstedelen af haven er der udsyn til vindmøllerne i projektet. Udsynet skærmes dog i nogen grad af bevoksning. Fra boligen er der udsyn til møllerne fra stue samt to værelser. Det bemærkes, at der er udsyn til andre vindmøller fra ejendommen. Opstillingen af vindmøllerne i projektet medfører visse støjgener på ejendommen. Den beregnede støjpåvirkning er 40,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 42,4 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støjpåvirkning er beregnet til 14,4 dB ved 6 m/s og 17,1 dB ved 8 m/s. Det beregnede årlige skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 11 timer og 57 minutter udendørs og 9 timer og 44 minutter indendørs. Det er lagt til grund, at der etableres skyggestop på møllerne, således at det faktiske skyggekast ikke vil overstige 10 timer årligt. Skyggekastet vil forekomme i tidsrummet mellem kl. 6.30 og 9.15 i perioden ultimo januar til medio april samt i tidsrummet mellem kl. 7.00 og 9.15 i perioden ultimo august til medio november. Da vindmøllerne i projektet som nævnt i nogen grad er afskærmet bag bevoksning, vurderes de faktiske gener i form af skyggekast på ejendommen at få et mindre omfang, end hvad der følger af beregningerne.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 1.360.000 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