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 20, 6973 Ørnhøj som følge af opstilling af vindmøller nær Tiphedevej ved Abildå i henhold til lokalplan nr. 89.T17.1B for Herning Kommune – sagsnr. 12/709

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 20, 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 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 1.350.000 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 20, 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 grundet nærheden til møllerne og især de store støj- og skyggekastgener, der følger heraf, og som kan ses af beregningerne. Ejeren angiver desuden, at boligens flotte udsigt, grundet beliggenheden på en bakketop, vil blive spoleret af udsynet til møllerne, der vil virke voldsomme.

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 50.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er ca. 644 meter. Fra terrasse og have er der et vist udsyn til vindmøllerne i projektet. Udsynet skærmes dog betydeligt af bevoksning. Fra boligen er der udsyn til møllerne fra spisestue, opholdsstue samt soveværelse. Det bemærkes, at der er udsyn til andre vindmøller fra ejendommen. Opstillingen af vindmøllerne i pro-

jektet medfører visse støjgener på ejendommen. Den beregnede støjpåvirkning er 39,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 41,2 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støjpåvirkning er beregnet til 13,7 dB ved 6 m/s og 16,3 dB ved 8 m/s. Det beregnede årlige skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 7 timer og 29 minutter udendørs og 6 timer og 11 minutter indendørs. Skyggekastet vil forekomme i tidsrummet mellem kl. 7.00 og 9.30 i perioden medio januar til ultimo marts samt i tidsrummet mellem kl. 7.30 og 9.30 i perioden medio september til medio november. Da vindmøllerne i projektet som nævnt i nogen grad ligger afskærmet bag bevoksning, vurderes det faktiske skyggekast på ejendommen at få et ringere omfang, end hvad der fremgår af beregningerne. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at der vil forekomme skyggekast, og henset til det tidsrum, det i så fald vil forekomme sammenholdt med, at det bl.a. rammer soveværelset, kan der være tale om en mærkbar gene, som har betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 1.350.000 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