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 Lillebyvej 4, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller nær Tiphedevej ved Abildå i henhold til lokalplan nr. 89.T17.1B for Herning Kommune – sagsnr. 12/703

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 Lillebyvej 4, 6920 Videbæk. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på mindre end 86.500 kr. Værditabet vil således ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til 8.650.000 kr. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 10. oktober 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Lillebyvej 4, 6920 Videbæk.

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 både visuelle gener samt især store støjgener og skyggekastgener. Da ejendommen er et fuldtidslandbrug, vil generne være konstante for ejerne. Ejeren er desuden bekymret for, at jagten på ejendommen vil blive dårligere grundet møllerne. Ejeren anfører, at ejendommen ved salg således vil være betragteligt mindre værd.

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 mindre end 86.500 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er ca. 761 meter. Fra gårdspladsen foran boligen skærmes udsynet til vindmøllerne i projektet næsten fuldstændig af driftsbygninger på ejendommen. Vingespidserne på to af møllerne er dog synlige over bygningerne. Der er et vist udsyn til møllerne fra haven, men ikke fra terrassen. Fra boligen er de ovennævnte

vingespidser synlige fra køkkenet, mens der på førstesalen er udsyn i større omfang fra gang og værelse. Opstillingen af vindmøllerne i projektet medfører visse støjgener på ejendommen. Støjpåvirkningen er beregnet til 40,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 42,1 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støjpåvirkning er beregnet til 14,3 dB ved 6 m/s og 17,0 dB ved 8 m/s. Det beregnede årlige skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 8 timer og 40 minutter udendørs og 7 timer og 9 minutter indendørs. Skyggekastet vil forekomme i tidsrummet mellem kl. 5.00 og 8.30 i perioderne medio marts til primo maj, ultimo juni samt primo august til ultimo september. Da vindmøllerne i projektet ligger afskærmet bag driftbygninger i forhold til store dele af boligen og de udendørs opholdsarealer, vurderes de faktiske gener i form af skyggekast at have et mindre omfang, end hvad der fremgår af beregningerne.

Værditabet vil således ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til 8.650.000 kr.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

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 – uanset at opstilleren ikke retligt er forpligtet hertil – 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