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 Nygade 41, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller nær Tiphedevej ved Abildå i henhold til lokalplan nr. 89.T17.1B for Herning Kommune – sagsnr. 12/693

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 Nygade 41, 6920 Videbæk. 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 7.500.000 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 Nygade 41, 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, som følge af at 140 m høje vindmøller kun 700 meter fra ejendommen vil være kraftigt visuelt dominerende på ejendommen. Samtidig angiver ejer, at der vil der være store støj- og skyggekastgener, der vil være ødelæggende for ejendommen.

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 659 meter. Fra gårdspladsen foran boligen er der udsyn til to af vindmøllerne i projektet. Udsynet til de to resterende møller skærmes af en driftsbygning på ejendommen. Der er desuden et vist begrænset udsyn til møllerne fra dele af haven. Fra boligen er der udsyn til vindmøllerne i projektet fra et stuevindue i gavlen samt fra to værelser på førstesalen. Der kan desuden være et vist begrænset udsyn fra et andet stuevindue samt fra vindue i køkken. Det bemærkes, at der

fra ejendommen er udsyn til andre vindmøller. Opstillingen af vindmøllerne i projektet medfører visse støjgener på ejendommen. Støjpåvirkningen er beregnet til 40,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 42,3 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den lavfrekvente støj fra møllerne er beregnet til 14,3 dB ved 6 m/s og 17,0 dB ved 8 m/s. Det beregnede årlige skyggekast på ejendommen er 8 timer og 7 minutter udendørs og 7 timer indendørs. Skyggekast vil forekomme i tidsrummet mellem kl. 5 og 6 i perioden ultimo maj til medio juli. Skyggekastet vurderes følgelig ikke at have betydning for anvendelsen af de udendørs opholdsarealer, hvorimod det kan være en reel gene i de berørte rum i boligen, og det vurderes derved at påvirke ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 7.500.000 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