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

27. februar 2014
BEO/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Hodsagervej 42, 7490 Aulum som følge af opstilling af vindmøller ved Tvis i henhold til lokalplan nr. 1077 for Holstebro Kommune

Taksationsmyndigheden har den 28. januar 2014 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Hodsagervej 42, 7490 Aulum. Afgørelsen er truffet af formanden Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 250.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 4.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 22. august 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Hodsagervej 42.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

For og med ejeren mødte [redacted]

For opstilleren mødte Lauge Gjedbo, samt Christina Klein og Maja Rasmussen fra European Energy 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. 1077, Lokalplan for et område til vindmøller øst for Tvis, vedtaget 19. marts 2013
- Miljørapport, VVM-redegørelse, Vindmøller øst for Tvis, Appendiks til Forslag til tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2009. November 2011. Holstebro Kommune
- VVM-tilladelse til 4 vindmøller øst for Tvis, meddelt af Holstebro Kommune den 19. april 2013
- 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. Ejendommen, der er en landbrugsejendom, består af en velholdt bolig opført i 2002 på ca. 196 m^2 inklusiv 80 m^2 førstesal. Boligen ligger med udsyn ud over ådalen omkring Storå. Til ejendommen hører endvidere et nyere maskinhus. Ejendommen har et jordtilliggende på 19,2 ha.

Ejerne har anført, at ejendommen, der blev bygget i 2002, har en helt unik udsigt fra stue og terrasse til ådalen, samt at der på ejendommen er en slående stilhed, som kendetegner Yllebjerg-området, hvilket også var årsagen til købet af ejendommen og det senere byggeri i 2002. Ejerne har gjort gældende, at udsigten vil blive domineret og dermed spoleret af de store vindmøller. Desuden finder man, at det ikke kan undgås, at den eksisterende stilhed og ro bliver ødelagt. Ejendommen vil ifølge ejerne tabe i herlighedsværdi, og et salg af ejendommen vil medføre en nedsat handelspris.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet. Det blev fremhævet, at ejerne havde erhvervet ejendommen på grund af udsigten og stilheden. Det blev påpeget, at støjen frygtes at blive generende ved ophold i og omkring beboelsen. Desuden blev der udtrykt en bekymring for, at deres fristed ville blive generet på grund af støj og udsigten til møllerne.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig og have. Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at Tvis-projektet indebærer en opstilling af fire vindmøller med en effekt på ca. 3 MW hver og en maksimal totalhøjde, der skal være mindre end 150 meter, men ikke under 130 meter. Møllerne vil ifølge opstiller blive af typen Vestas V117 3,3 MW med en totalhøjde på ca. 149,9 meter. Møllernes navhøjde vil være ca. 91,5 meter og rotorernes diameter ca. 117 meter. De opstilles på en lige række med en indbyrdes afstand på ca. 325 meter. Vindmøllerne, der skal være ens med hensyn til højde, proportioner, farve mv., skal afmærkes med lavintensivt fast rødt lys. Vindmølleområdet er i Holstebro Kommunes Kommuneplan 2009 udlagt som potentielt vindmølleområde. De nærmere rammer for etablering af Tvis-projektet er fastlagt ved Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2009, Holstebro Kommune. VVM-tilladelsen er givet på betingelse af, at ingen beboelse påføres skyggekast i mere end 10 timer pr. år.

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 påpeger, at det følger af lovens forarbejder, at "vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen".

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 250.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 1, der er placeret ca. 1.548 meter fra boligen.

Tvis-projektets møller vil blive placeret sydvest for ejendommen. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er kuperet. Det er præget af opdyrkede markenheder brudt af mange levende hegn og mindre arealer med bevoksning, samt ådalen, der løber langs med ejendommen. Bebyggelsen er spredt og består overvejende af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme. Udsynet fra ejendommen ud mod Tvis-projektet er åbent. Beplantning på ejendommen vil yde en vis afskærmning af udsynet fra boligen ud mod vindmøllerne i projektet, dog i høj grad afhængigt af beskuerens placering og tidspunktet på året. Som følge af højden og placeringen i forhold til ejendommen vil vindmøllerne medføre en ændring af landskabet omkring ejendommen.

Nærområdet er ikke præget af eksisterende vindmøller. De nærmeste eksisterende møller er placeret i tre områder med hver tre møller med en totalhøjde på 75 meter. Der er ca. 1,9 km til det nærmeste eksisterende vindmølleområde ved Yllebjerg i Herning Kommune. Fra ejendommen var der udsyn til de tre møller ved Varhede sydøst for ejendommen. I landskabet løber en mindre el-ledning gennem vindmølleområdet fra sydøst mod nordvest parallelt med møllerne i Tvis-projektet. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Der vil fra boligen være udsyn til vindmøllerne fra sydvendte rum, herunder stue og entre, samt stue på førstesalen og afhængigt af årstiden også køkkenet. Fra de udendørs opholdsarealer omkring boligen vil der være udsyn fra terrassen og

haven omkring huset, hvor udsynet fra visse placeringer vil være delvist begrænset på grund af beplantning i haven. Fra lysthuset og tilhørende siddeplads syd for boligen vil der være udsyn til alle møllerne i projektet. Der vil endvidere være udsyn fra indkørsel til ejendommen samt forhaven. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af vindmøllernes højde og placering samt ejendommens orientering og indretning, at en realisering af Tvis-projektet vil indebære en visuel påvirkning af ejendommen, som vil have betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 34,2 dB(A) ved 6 m/s og 35,7 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den lavfrekvente støj er beregnet til 8,7 dB ved 6 m/s og 9,9 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at der er tale om øgede støjværdier, og at ejendommen er beliggende i et område uden væsentlig støjpåvirkning. Det er imidlertid Taksationsmyndighedens vurdering, at der ikke konkret vil blive tale om støjgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab. Myndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen er omkranset af træer, der vil frembringe en vis naturlig baggrundsstøj, når det blæser.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 1 timer og 27 minutter om året. Skyggekastet vil komme fra møllerne 1-3. Skyggekast vil kunne finde sted i perioden fra medio oktober til medio februar i tidsrummet mellem kl. ca. 15 og 18. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning samt tidspunktet på året og dagen er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 4.500.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, værdien af landbrugsjorden, boligens og udhusenes generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I 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 I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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.

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen

Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden