

**De Fire Vindmølleordninger**

Tonne Kjærsvvej 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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Brejnholtvej 2, 7500 Holstebro som følge af opstilling af vindmøller ved Tvis i henhold til lokalplan nr. 1077 for Holstebro Kommune

27. februar 2014

BEO/SMH

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 Brejnholtvej 2, 7500 Holstebro. Afgørelsen er truffet af formanden Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 4.800.000 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 Brejnholtvej 2.

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 

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
- Partsindlæg modtaget 12. august 2013
- Den af ejerne fremviste beregning af stigning og fald af ejendomsværdi og herlighedsværdi, udleveret ved besigtigelsen d. 22. august 2013

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 bolig opført i 1976 på ca. 200 m² inklusiv 90 m² førstesal samt en række udhuse, som udgør stald, garage og fyrrum. Ejendommen har et jordtiliggende på ca. 30,9 ha, hvoraf ca. 12 ha er agerjord, mens den resterende del er natur- og skovarealer.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommens herlighedsværdi vil gå tabt på grund af de visuelle forandringer samt de støjgener, som vindmølleprojektet vil påføre ejendommen. Det er især den lavfrekvente støj, der frygtes at blive generende ved ophold i og omkring beboelsen, og der udtrykkes bekymring for, at generne bliver så store, at huset bliver ubeboeligt. Det er af ejerne oplyst, at der i nærheden af vindmøllerne, på matrikel 1g Gedbo, Tvis, er et rekreativt område med et vandhul. Det anføres, at dette vil blive spoleret, idet der alene vil være ca. 200-300 meter til de nærmeste møller.

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 ejendommen havde både et attraktivt jagtområde samt mulighed for fiskeri. Jagten er ikke pt. udlejet. Det blev påpeget, at støjen fra vindmøllerne ville forringe jagtmulighederne og jagtoplevelsen. Det blev endvidere understreget, at ejerne ofte går ud til vandhullet i nærheden af mølleområdet for at nyde naturen. Det blev med henvisning til beregningen af stigning og fald af ejendomsværdien gjort gældende, at herlighedsværdien på ejendommen udgør ca. halvdelen af den samlede ejendoms værdi.

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. Vindmøl-

lerne, 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 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 1, der er placeret ca. 1.246 meter fra boligen. Ejerne har et jordtilliggende beliggende i umiddelbar nærhed af mølle 1, hvorfra afstanden til nærmeste mølle er ca. 60 meter fra nærmeste skel.

Tvis-projektets møller vil blive placeret øst og sydøst for ejendommen. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er let kuperet. Det er præget af opdyrkede markenheder brudt af mange levende hegn og mindre arealer med bevoksning. Bebyggelsen er spredt og består overvejende af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme. Udsynet fra ejendommen ud mod Tvis-projektet er åbent. Træer og bevoksning på ejendommen vil yde en vis afskærmning af udsynet fra boligen ud mod de sydligste vindmøller i projektet, dog 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. 3,8 km til det nærmeste eksisterende vindmølleområde ved Kronbakkevej i Herning Kommune. I landskabet løber en mindre el-ledning gen-

nem 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, dog primært de nordligste, fra alle østvendte rum, herunder stuer og værelse. Fra de udendørs opholdsarealer omkring boligen vil der være udsyn fra svalegangen i østgavlen, terrassen under svalegangen samt den sydvendte terrasse, hvor dele af udsynet dog vil være begrænset af havens beplantning. Der vil endvidere fra store dele af haven og gårdspladsen samt terrassen på boligens nordside være udsyn til projektet. 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 34,4 dB(A) ved 6 m/s og 36,2 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 8,1 dB ved 6 m/s og 9,5 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 3 timer og 15 minutter om året. Skyggekastet vil kunne komme fra alle møllerne. Skyggekast vil kunne finde sted i perioden fra medio februar til primo april samt igen fra medio september til ultimo oktober i tidsrummet mellem kl. ca. 6.30 og 9.00. 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. Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden har noteret sig, at den mindre stue i stueetagen er åben indtil den tilstødende stue, og at det vil kunne have betydning for genens udbredelse. Det bemærkes endvidere, at møllerne 3 og 4 vil være næsten afskærmet i de perioder, hvor der er løv på træerne.

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at ejendommen har jordtilliggende tættere på mølleområdet end boligen, herunder et jordlod, der ligger i umiddelbar nærhed af mølle 1 i projektet. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der ved vindmølleprojektets realisering vil kunne blive tale om visuelle, støj- og skyggemæssige gener, især på de jordtilliggende, der ligger nærmest møllerne. Dette vil imidlertid ikke medføre et værditab på ejendommen i lovens forstand, idet vindmølleprojektet ikke vil indebære en ændring af arealernes karakter af landbrugsjord og dermed deres værdi i en salgssituation.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdiansættelse, at der fra ejendommens jordlodder og mindre naturarealer kan drives jagt. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at der i forbindelse med møllernes etablering og opstilling kan være tale om en forringelse af jagtmulighederne på ejendommen, men den vil være af midlertidig karakter. Det anførte støttes på tidligere praksis, herunder blandt andet højesterets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2010 side 714 ff. Det kan ikke afvi-

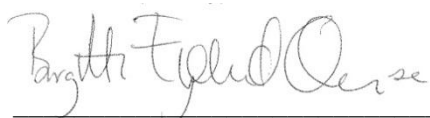
ses, at en realisering af mølleprojektet vil kunne medføre en forringelse af jagtoplevelsen. Denne forringelse vil dog efter Taksationsmyndighedens opfattelse ikke påføre ejendommen et værditab i en salgssituation.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er 4.800.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, værdien af landbrugsjorden, boligens og udhusesnes 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.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden