

**De Fire Vindmølleordninger**

Tonne Kjærvej 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 Vester Søttrup Vej 14, 9600 Aars som følge af
opstilling af vindmøller ved Krogstrup i henhold til lokal-
plan nr. 1015 for Vesthimmerlands Kommune – sagsnr.
11/502**

14. november 2012
SHM/AHG

Taksationsmyndigheden har den 9. oktober 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Vester Søttrup Vej 14, 9600 Aars. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 125.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 1,5 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 5. september 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Vester Søttrup Vej 14, 9600 Aars.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler Frank Elefsen. Som sekretær for myndigheden mødte Anja Holmgaard Graversen fra Energinet.dk.

Til stede var ejeren



For opstilleren mødte Per Nielsen og Karina Bredelle fra EMD International A/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 1015 for Vesthimmerlands Kommune

- Kommuneplantillæg nr. KP09-307-009 til Kommuneplan 2009 for Vesthimmerlands Kommune
- Miljørapport - VVM & Miljøvurdering - Vindmøller ved Krogstrup, Vesthimmerlands 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 på grund af støj- og skyggekastgener samt visuelle gener. Ejeren angiver at udsigten fra ejendommen over et engareal spoles. Ejeren frygter desuden for påvirkningerne fra lavfrekvent støj, og at ejendommen vil blive usælgelig.

Det fremgår af VVM-rapporten, (s. 14), at der efter hovedforslaget skal opstilles fire Vestas V112 vindmøller med en totalhøjde på ca. 150 meter for de tre møller og en totalhøjde på 140 meter for den sidste (nordligste) mølle, der står i en kote 10-15 meter højere end de øvrige møller. Møllerne opstilles på en ret linje med ens afstand mellem møllerne, ca. 331 meter. Møllerne har en rotordiameter på 112 meter og en navhøjde på henholdsvis 94 meter (de tre af møllerne) og 84 meter (den nordligste, højere placerede mølle). Vest for mølleområdet står nogle ældre, mindre vindmøller, der saneres i forbindelse med projektet (jf. s. 16). Der findes desuden nogle højspændingsledninger i området, hvoraf det nærmeste tracé er placeret ca. 700 m øst for mølleområdet. Der er ikke andre større tekniske anlæg i nærområdet, som påvirker landskabet visuelt (jf. s. 73).

Ejendommen er en nedlagt landbrugsejendom med fritliggende gulstens stuehus med cementtegltag med et grundareal på 4.586 m², som er udlagt i græs og gårdsplads. Alt fremstår meget velholdt. Der er 159 m² boligareal, udnyttet i 1½ plan. Boligen er gennemgribende restaureret og fremstår i virkelig god stand. Der er vinkelbyggede udhuse, belagt med nyere rødt decra-ståltag, en længe med værksted/lade og en med ældre stald, fyrrum med fastbrændselsfyr. Der er egen vandboring og septiktank med dræn på egen grund.

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 opstillingen 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 blandt andet 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 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der vil være ca. 1,3 km til den nærmeste vindmølle, at alle møllerne er synlige fra gårdspladsen og terrassen, og at møllerne ses fra blandt andet stuen. Den visuelle påvirkning af vindmøllerne på ejendommen må på den baggrund antages at få betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne vil medføre visse, forholdsvis begrænsede gener i form af støj på ejendommen – 34,6 dB(A) ved 6 m/s og 36,5 dB(A) ved 8 m/s – og vurderer, at dette vil få en vis betydning for ejendommens værdi. Det fremgår videre, at der vil være lavfrekvent støj på 11,7 dB ved 8 m/s. Myndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen i øjeblikket er beliggende i et område uden væsentlig støjpåvirkning.

Taksationsmyndigheden har endvidere lagt til grund, at flere af møllerne vil forårsage skyggekast på den del af ejendommen, der omfatter beboelsen og opholdsarealer i tilknytning hertil, i tidsrummet ca. kl. 14.30-18.00 i vinterhalvåret i gennemsnit ikke over 3 timer om året. Myndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast har en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 1,5 mio. kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de oplysninger om ejendommen, som fremgår af beskrivelsen af ejendommen ovenfor.

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



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden