

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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 Krogstrupvej 50, 9640 Farsø som følge af opstilling af vindmøller ved Krogstrup i henhold til lokalplan nr. 1015 for Vesthimmerlands Kommune – sagsnr. 11/62714. 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 Krogstrupvej 50, 9640 Farsø. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom. Værditabet er imidlertid ikke så stort, at det vil overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til ca. 34 mio. 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 5. september 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Krogstrupvej 50, 9640 Farsø.

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.

Ejeren [REDACTED] var til stede.

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, da ejendommen vil blive påvirket af støj- og skyggekastgener. Ejer frygter desuden, at møllerne vil påvirke køerne.

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, hvor det nærmeste tracé er placeret ca. 700 meter øst for mølleområdet. Der er ikke andre større tekniske anlæg i nærområdet, som påvirker landskabet visuelt (jf. s. 73).

Ejendommen er en kvægejendom med 188,6 ha jord, hvoraf der er støtte til ca. 185 ha. Boligen er en stor fritliggende gulstensvilla med eternittag på 244 m² fra 1977, som er udnyttet i 1½ plan. Der er i alt, udover gylle- og siloanlæg, ca. 5.800 m² udhuse af blandet karakter. Især fremhæves 2.605 m² løsdriftsstald fra 2003 med malkekarrusel. Desuden er der en velanlagt have. Der er egen vandboring og septiktank med nedsivning/udledning til vandløb.

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.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt til grund, at der vil være ca. 803 meter fra huset til den nærmeste vindmølle, at møllerne kan ses fra blandt andet køkken, bryggers og soveværelse samt dele af terrassen, når der ikke er blade på træerne. Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at møllerne vil medføre gener i form af støj på ejendommen – 39,2 dB(A) ved 6 m/s og 41,2 dB(A) ved 8 m/s. Det fremgår også, at der vil være lavfrekvent støj på 15,3 dB ved 8 m/s, og der vil være gener i form af skyggekast i gennemsnitlig ca. 9 timer om året i morgentimerne om sommeren.

Myndigheden vurderer imidlertid, at generne ikke har væsentlig betydning for ejendommens værdi. Den har herved lagt vægt på, at ejendommens værdi først og fremmest består i driftsbygninger og landbrugsjord, og ved et salg vil det have mindre betydning, om boligen er udsat for gener fra vindmøller. Myndigheden har herved også taget boligens indretning, karakter og stand i betragtning. Endelig bemærkes det, at der Taksationsmyndigheden bekendt ikke foreligger undersøgelser, der giver grund til at formode, at køer påvirkes negativt af vindmøller.

Værditabet vil ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til ca. 34 mio. kr. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de oplysninger om ejendommen som fremgår af beskrivelsen af ejendommen ovenfor.

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.

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden