

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 Mølholmvej 3, 9600 Aars som følge af opstilling af vindmøller ved Krogstrup i henhold til lokalplan nr. 1015 for Vesthimmerlands Kommune – sagsnr. 11/556

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 Mølholmvej 3, 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 75.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 2,9 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 Mølholmvej 3, 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.

En af ejerne, [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.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af støj- og skyggekastgener samt visuelle gener, da ejendommen er beliggende kun ca. 1.100 meter fra møllerne. Ejerne har valgt ejendommen pga. beliggenheden i stille omgivelser med natur og dyreliv. Ejerne angiver, at ejendommen har en ny hestestald, der anvendes til hestepension, og lejerne vil flytte deres heste, når vindmøllerne opstilles, hvilket vil betyde, at ejerne vil miste en indtægt. Ejerne anfører desuden, at en bygning er udlejet til beboelse, og her risikerer ejerne også at kunne miste en lejeindtægt.

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 (for så vidt angår 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 meter øst for mølleområdet. Der er ikke andre større tekniske anlæg i nærområdet, som påvirker landskabet visuelt (jf. s. 73).

Ejendommen er en hesteejendom med 6,9 ha. jord, med betalingsrettigheder til hele arealet. Boligen er en kalksandstensvilla på 145 m², der udnyttet i 1½ plan og med nyere eternittag. Endvidere er der 28 m² udestue/spisestue med built-up tag med tagpap, som vender ud mod de kommende møller. Der er ca. 1.200 m² udhuse, hvoraf især to stalde er i høj standard, indrettet med nyere hestebokse og opført med stålbuer og eternittag. Endvidere er der i en længe indrettet lejlighed, som p.t. er udlejet til kr. 3.500,00 pr. mdr. inkl. forbrug. Der er stor have, omkranset af store træer og sydvendt terrasse. Ejendommen har egen vandboring og offentlig kloak.

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 jeres ejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der vil være ca. 1,1 km til den nærmeste vindmølle, at der mellem møllerne og boligen er flere beplantningsbælter, så møllerne kun ses i meget begrænset omfang gennem beplantningen, også selvom der ikke er blade på træer og buske. Møllerne vil i øvrigt i begrænset omfang kunne ses fra en havestue og haven samt fra et værelse på 1. sal. Den visuelle påvirkning af vindmøllerne på ejendommen må på den baggrund antages at få begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne vil medføre forholdsvis begrænsede gener i form af støj på ejendommen – 35,1 dB(A) ved 6 m/s og 36,9 dB(A) ved 8 m/s – og vurderer, at dette vil få 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 en af møllerne vil forårsage skyggekast på den del af ejendommen, der omfatter beboelsen og opholdsarealer i tilknytning hertil i ca. 4½ time om året i gennemsnit. Skyggekastet vil forekomme primært i forårs- og efterårsmånederne i de sene eftermiddagstimer og om aftenen. Som anført ses møllerne kun i begrænset omfang, og generne fra skyggekast vil derfor være begrænset. Myndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast kun har begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 2,9 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 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



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden