

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Front Office

Tonne Kjærvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Vejlgårdsvej 5, 6933 Kibæk som følge af opstilling af vindmøller ved Assing i henhold til lokalplan nr. 99.T21.1 for Herning Kommune – sagsnr. 11/2377

3. september 2012
BEO/SMH

Taksationsmyndigheden har den 21. august 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Vejlgårdsvej 5, 6933 Kibæk. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen.

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. 1.800.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 13. august 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Vejlgårdsvej 5.

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.

For og med ejeren mødte [Redacted].

For opstilleren mødte Erik Abraham fra WindEstate.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 99.T21.1 for Herning Kommune, vedtaget 27. marts 2012

- Kommuneplantillæg nr. 65 til Herning Kommuneplan 2009-2020 for Herning Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Pårupvej vest for Assing. September 2011. Herning Kommune
- VVM-tilladelse til vindmøller ved Assing, 29. marts 2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Ejendomsvurdering 2009
- Købsaftale vedr. Vejlgaardsvej 5 underskrevet af køber den 22. februar 2011.

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 består af et istandsat stuehus, en række ældre driftsbygninger samt et jordtilliggende på ca. 1,5 hektar.

Ejerne har gjort gældende, at de i forbindelse med købet af ejendommen, som de overtog den 15. marts 2011, ikke modtog oplysninger fra sælger om den planlagte udskiftning af de eksisterende vindmøller til større vindmøller. Det er anført, at baggrunden for købet var ejendommens beliggenhed tæt på naturen op til skov og å-løb. Ejerne har påbegyndt anlæg af terrasse på sydsiden af stuehuset, da det ifølge ejerne er den eneste mulighed for et udendørs opholdsareal. Det er påpeget af ejerne, at de nye større vindmøller vil skæmme udsynet mod sydvest, da de vil være langt mere dominerende i landskabet end de eksisterende. De visuelle gener vil være særligt markante i stuen, men også de øvrige indendørs opholdsarealer vil opleve gener. Ejerne har desuden anført, at de er bekymrede for støjen, da de eksisterende vindmøller tydeligt kan høres inden døre. Det er derfor ejernes opfattelse, at ejendomsværdien vil falde betragteligt.

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 påpeget af ejerne, at udsynet til de ny opførte Troldhede-vindmøller mod vest havde overrasket dem meget, og at det havde øget deres bekymring i forhold til de kommende nye møller ved Assing, da Troldhede-møllerne med deres næsten 150 meter syner meget store selv på en afstand på omkring 3 km.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig og have samt støj- og skyggekastpåvirkninger.

Det fremgår af plangrundlaget, at Assing-projektet giver mulighed for opstilling af tre vindmøller på en ret linje fra nordvest til sydøst. Møllerne vil blive opstillet med en indbyrdes afstand på ca. 270 meter. Anlæggets udstrækning fra vestligste til østligste vindmølle er ca. 540 meter. Som en forudsætning for projektets realisering skal tre eksisterende møller opstillet umiddelbart sydøst for Assing-projektet nedtages.

De eksisterende møller, hvoraf de to vestligste har en totalhøjde på 74 meter og den østligste en totalhøjde på 80 meter, blev opstillet i 1998 henholdsvis 2009. De eksisterende møller har ikke været omfattet af værditabsordningen. Den midterste mølle i Assing-projektet (mølle 2) vil blive opstillet ca. 50 meter nord for den nordligste mølle i det eksisterende projekt, mens den østligste mølle i Assing-projektet (mølle 1) vil blive opstillet ca. 160 meter nord for den sydligste mølle i det eksisterende projekt. Det eksisterende projekts udstrækning er ca. 350 meter. Den resterende tekniske levetid for de to ældste møller i det eksisterende projekt er 6 år, mens den nyeste mølle har en teknisk levetid på 17 år. Den reelle levetid er af opstiller oplyst til at være mindst 30 år, afhængig af hvor godt møllerne er serviceret og vedligeholdt. Den reelle levetid vil i så fald være ca. 16 år for de to ældste møller og ca. 27 år for den nyeste.

De tre møller i Assing-projektet vil have en forventet kapacitet på 3 MW hver. Totalhøjden for de to østligste møller (mølle 1 og mølle 2) er på maks. 125 meter. Plangrundlaget giver mulighed for en mindre terrænregulering i forhold til den midterste mølle, og at den anlægges på en forhøjet plint. Totalhøjden på den vestligste mølle (mølle 3) er på maks. 135 meter. Alle møller vil have en rotordiameter på 90 meter. Formålet med møllernes forskellige totalhøjde er at sikre de bedste vindforhold for alle møllerne og skabe en harmonisk sammenhæng i det samlede projekt i det faldende terræn. Opstiller har oplyst, at der ville blive tale om Vestas-møller af typen V90-3,0 MW. Foruden vindmøllerne vil projektet indebære en opførelse af tilhørende anlæg og bygninger til møllernes drift mv. Der er ved kommuneplantillægget for området etableret et støjkonsekvensområde omkring vindmøllerne, hvori der ikke må etableres ny støjfølsom anvendelse.

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 fremhæver særligt, at den i henhold til loven alene kan tage stilling til, om det fremlagte vindmølleprojekt isoleret set vil påføre jeres ejendom et yderligere værditab, det vil sige et værditab ud over det, som de tre eksisterende vindmøller har påført ejendommen.

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 vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 911 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 2, der er den midterste mølle i Assing-projektet. Den nærmeste mølle i det nuværende projekt står ca. 980 meter væk.

Møllerne vil blive placeret syd og sydvest for ejendommen. De vil blive opstillet næsten horisontalt på ejendommen. Området er karakteriseret ved at være et landbrugsområde med en eksisterende vindmøllepark. Landskabet omkring mølleområdet er kuperet, men forholdsvis åbent, og karakteriseret ved et faldende terræn mod nordvest ned mod Von Å. Det er præget af opdyrkede marker, skovområder og læhegn samt spredt bebyggelse. Nordvest for projektområdet ligger Bjørslev Plantage. Idet Assing-projektets møller vil have en større totalhøjde end møllerne i den eksisterende vindmøllepark, vil de nye møller indebære en øget visuel påvirkning af det omkringliggende landskab, og de vil blive oplevet som mere markante og dominerende i forhold til de øvrige landskabselementer.

Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er åbent og vil ikke blive begrænset af beplantningen på ejendommen. Ejendommen er præget af udsyn til øvrige vindmøller og vindmølleparker. De nærmeste større vindmøller er – foruden de eksisterende møller – de seks 149,9 meter høje vindmøller ved Troldehede, der ligger ca. 3 km vest for ejendommen. Inden for nærzonen ligger endvidere vindmølleparkerne ved Slugthøj, der består af tre møller med en totalhøjde på 72-75 meter beliggende ca. 3,1 km nord for ejendommen samt Assing Mølleby-møllerne, der består af tre møller med en totalhøjde 72-74 meter beliggende ca. 3,2 km mod sydøst. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog løber der en jernbane (Herning-Skjern) langs ejendommens nordvestlige skel ca. 100 meter fra boligen, og ca. 550 meter syd for boligen løber den 60 kV-luftledning (Troldehede-Kibæk), der passerer gennem mølleområdet (mølle 1 og 2). Derudover kan en gylletank på naboejendommen skimtes mod øst. Ejendommens beliggenhed fremtræder i øvrigt naturskøn og fredelig.

Boligen er orienteret mod syd. Der er fra boligen et åbent udsyn til vindmøllerne. Fra stueplan vil der fra de sydvendte rum, herunder særligt stuer og alrum, være udsyn til alle møller. Tilsvarende gælder fra førstesalen, hvor der er udsyn fra ovenlysvindue ved trappeopgang samt fra kvist ind mod repos. Fra de uden-dørs opholdsarealer mod syd, det vil sige den kommende sydvendte terrasse med udgang fra alrum samt haven, vil der ligeledes være åbent udsyn til møllerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering, det åbne udsyn ud mod mølleområdet, samt Assing-projektets højere møller og deres større dominans i landskabet, at en realisering af Assing-projektet vil indebære en øget visuel påvirkning af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 36,2 dB(A) ved 6 m/s og 38,5 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støjpåvirkning er inklusiv støjpåvirkningen fra møllerne ved Troldehede. Støjberegningen fra de eksisterende møller er på 33,1 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 11,6 dB ved 6 m/s og 17,0 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden bemærker, at der er tale om forhøjede støjværdier, som vil kunne medføre øgede støjgener og finder på den baggrund, at der på trods af støjen fra de eksisterende møller vil være tale om støjgener, som vil indebære et værditab på ejendommen.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er indendørs 2 timer og 6 minutter og udendørs 2 timer og 46 minutter om året. Skyggekastet vil finde sted i perioden primo november til primo februar i tidsrummet mellem kl. 14.00 og kl. 16.00. Der er ikke skyggekast fra de eksisterende vindmøller. Med henvisning til tidspunktet på dagen for genen og den sparsomme afskærmning i forhold til boligen er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

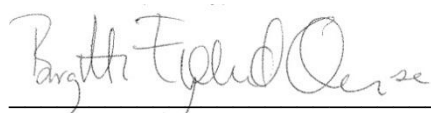
Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.800.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen og dens beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Taksationsmyndigheden bemærker, at det falder uden for Taksationsmyndighedens kompetence efter lov om fremme af vedvarende energi at vurdere, om den forrige ejer, ejendomsmægleren eller eventuelle rådgivere i forbindelse med købet burde have oplyst de nuværende ejere om vindmølleplanerne, og om ejerne i forbindelse med fastsættelsen af købsprisen burde være blevet kompenseret for det forhold, at der var udlagt et nyt vindmølleområde forholdsvis tæt på ejendommen. Forholdet mellem sælger og køber i forbindelse med handlen har ikke indvirkning på Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet på ejendommen.

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