Taksationsmyndigheden

[redacted]

**Front Office**
Tonne Kjærsvej 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 Kolding Landevej 47, 7250 Hejnsvig som følge af opstilling af vindmøller ved Gilbjergvej i henhold til lokalplan nr. 244 for Billund Kommune.

9. maj 2012
BOM/EKA

Taksationsmyndigheden har den 6. maj 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Kolding Landevej 47, 7250 Hejnsvig. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsaut. ejendomsmægler & Valuar Kjeld Faaborg.

**Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 150.000 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. 1.600.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 14. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Kolding Landevej 47.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Bent Ole Gram Mortensen, og sagkyndig Kjeld Faaborg. Som sekretær for myndigheden mødte Emine Kayan fra Energinet.dk.

Ejeren [redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Jens Leth fra Wind1 A/S og Thomas Schack fra Best Energy 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. 244 for Billund Kommune, vedtaget den 24. januar 2012

- Kommuneplantillæg nr. 7 til Kommuneplan 2009-2021 for Billund Kommune
- Tillæg nr. 2 til kommuneplan 2009-2021 for Billund Kommune, Vindmølleplan for Billund Kommune, september 2010
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Gilbjergvej, Maj 2011. Billund Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj-, lavfrekvent 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 vindmøllerne bliver placeret, så de bliver meget synlige fra køkkenvinduet, og der vil være påvirkning af skyggekast fra vindmøllerne mere end de anbefalede 10 timer årligt. Desuden forventes det, at ejendommen bliver påvirket af støjgener. Endvidere har ejeren gjort gældende, at ejendommen vil blive svær at sælge, da de projekterede vindmøller forringer herlighedsværdien. Ejeren har desuden anført, at ejendommen på tidspunktet for anmeldelse (8. juli 2011) er vurderet til 2,2 mio. kr., men forventes, at kunne sælges til 1,8 mio. kr. efter realisering af vindmølleprojektet. Ejeren har i tilknytning hertil anført, at vurderingen er foretaget af to uvildige ejendomsmæglere inden for det seneste år.

I forbindelse med besigtigelsen fremviste ejeren to ejendomsvurderinger. Ejeren viste desuden rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet, herunder særligt de støjmæssige gener, som vil forværres af den såkaldte "tunneleffekt" i området, hvor lyd vandrer over større afstande.

Under besigtigelsen gjorde opstiller rede for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Opstiller gjorde desuden rede for støj- og skyggekastberegningerne samt informerede ejeren om, at der i forbindelse med mølleprojektets realisering vil blive installeret et overvågningsprogram, der skal sikre, at ejendommen ikke udsættes for mere end 10 timers skyggekast om året. Opstiller informerede desuden ejeren, at kommunen efter opstilling af vindmøllerne kan pålægge opstiller at foretage støjmålinger.

**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 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.

Det foreliggende projekt indebærer ifølge VVM-redegørelsen opstilling af fire vindmøller med en effekt på hver 3,0 MW ved Gilbjergvej i den østlige del af Hejnsvig Bakkeø. Tårnene vil have en navhøjde på 80 meter og en rotordiameter på 90 meter, hvilket giver en samlet totalhøjde på 125 meter. Vindmøllerne skal ifølge lokalplanen opstilles på en ret linje og med en ensartet indbyrdes afstand.

Ejendommen, som er en nedlagt landbrugsejendom, har karakter af lystejendom. Ejendommen er beliggende i Hejnsvig ca. 15 km. fra Billund. Boligen er senest renoveret i 2011 og har ifølge BBR-ejermeddelelsen 182 $m^2$ beboelse. I forbindelse med renoveringen er boligen blevet udstyret med nyt tag. Tidligere stald og ladebygninger er delvist ombygget til garage/fyrrum samt hestestald og tidligere staldbygning med opvarmning. Ejendommen fremstår pæn og velholdt på en tilbagetrukket grusvej.

Området omkring ejendommen er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er karakteriseret ved spredt bebyggelse og opdyrkede markenheder samt enkelte trægrupper. Terrænet er delvis fladt med regelmæssige hældninger. Udbredelsen af tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog er der fra haven udsyn til fire eksisterende vindmøller ved Mejerivej øst for Hejnsvig. Disse er placeret ca. 1,9 km fra området og vindmøllerne er hver på 1 MW med en totalhøjde på 80 meter.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil forårsage værditab på din ejendom på 150.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 613 meter. Møllerne vil blive placeret henholdsvis nord, nordvest og nordøst for ejendommen. Udsynet fra boligen ud mod de projekterede møller afskærmes af en stor garagebygning med hobbyværksted. Der vil dog være delvis udsyn til vindmøllerne fra den nordvestvendte gårdsplads og fra legepladsen med trampolin i haven, som vender mod syd. Fra de primære indendørs opholdsarealer, navnlig køkken/ alrum, der er udstyret med to vinduer i retning mod gårdsplads og garagebygning, vil der være udsyn til flere vindmøllespidser. Taksationsmyndigheden har således lagt til grund, at de projekterede vindmøller vil medføre visse, men begrænsede visuelle gener på ejendommen.

Den såkaldte "tunneleffekt" formodes ikke at forværres yderligere af møllerne. Takstionsmyndigheden har ved vurdering af støjniveauet for den konkrete ejendom alene lagt støjberegningerne til grund. Ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s er støjværdien beregnet til henholdsvis 41,0 dB(A) og 43,3 dB(A). Det må derfor forventes, at vindmøllerne vil kunne høres, når vindretningen bærer lyden mod ejendommen. Taksationsmyndigheden har på baggrund heraf lagt til grund, at vindmøllerne vil medføre visse gener i form af støj på ejendommen, og at

dette vil få betydning for ejendommens værdi. Generne må dog formodes at være begrænset, idet ejendommen ligger meget tæt på hovedvejen og dagligt udsættes for støj fra denne.

Anmeldelse af projektet til kommunalbestyrelsen er indgivet den. 3. februar 2012. Den nye støjbekendtgørelse (bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011 om støj fra vindmøller) finder således anvendelse. I henhold til den lavfrekvente støj angiver bekendtgørelsen, at den samlede lavfrekvente støj fra vindmøller i indendørs beboelse ikke må overstige 20 dB ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s. Ved disse vindhastigheder er den beregnede lavfrekvente støj 18,6 dB og 18,8 dB. Taksationsmyndigheden anser ikke den lavfrekvente støj for yderligere at påvirke værdien af ejendommen.

Der er ligeledes lagt vægt på, at ejendommen forventes at blive ramt af et beregnet årligt skyggekast på 10 timer og 18 minutter. Ifølge beregningerne forventes skyggekastet at finde sted i perioden mellem medio maj til ultimo juli mellem ca. kl. 5.30 – 6.15. Det er mølle 1, som vil kaste skygge på ejendommen. Det er lagt til grund, at der etableres miljøstop på møllerne, så det faktiske skyggekast ikke vil overstige 10 timer årligt. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil være tale om visse gener som følge af skyggekast, som vil få betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 1.600.000 kr. værd. Der er ved vurderingen lagt vægt på ejendomstypen, dens anvendelse samt ejendommens generelle stand og moderniseringsgrad.

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.

Der henvises til muligheden for genoptagelse af sagen, hvis det ved vindmølleprojektets realisering viser sig, at de faktiske forhold er væsentlig ændrede i forhold til det oplysningsmateriale Taksationsmyndigheden har lagt til grund.

Med venlig hilsen

Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden