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

11. juni 2012
BOM/EKA

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Nollund Kirkevej 11, 7200 Grindsted som følge af opstilling af vindmøller ved Nollund Kirkevej i henhold til lokalplan nr. 243 for Billund Kommune.

Taksationsmyndigheden har den 17. april 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Nollund Kirkevej 11, 7200 Grindsted. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsaut. ejendomsmægler & valuar Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 25.000 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. 1.400.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 15. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Nollund Kirkevej 11.

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

For og med ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Thomas Schack fra Best Energy A/S samt advokat Peter Strandgaard.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 243 for Billund Kommune, vedtaget den 24. januar 2012
- Kommuneplantillæg nr. 6 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 Nollund Kirkevej, 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
- Ejendomsvurdering af Nollund Kirkevej 11, 7200 Grindsted, 14. marts 2012, Home

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 vil være markante og dominerende med en afstand på ca. 600 meter. Ejeren har desuden gjort gældende, at ejendommen vil påføres gener i form af støj, herunder lavfrekvent støj og skyggekast. I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og anførte, at træer i retning mod vindmøllerne skal nedlægges på grund af elmesyge. Ejeren påpegede desuden, at der vil blive lagt nyt tag i maj 2012. I tillæg hertil påpegede ejeren planer om en kvist mod gårdspladsen. Ejeren udleverede ejendomsvurdering under besigtigelsen.

Under besigtigelsen gjorde opstiller 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

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 bl.a. 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 tre vindmøller med en effekt på hver 3 MW ved Nollund Kirkevej på Grinsted Hedeslette. Terrænet på hedesletten ved projektområdet er svagt skrånende fra øst mod vest. Niveauforskellen mellem den østligste og vestligste vindmølle er ca. 2 meter over en strækning på 680 meter. Vindmølletårnene har en navhøjde på 84 meter og en rotordiameter på 112 meter, hvilket giver en totalhøjde på 140 meter. Vindmøllerne skal ifølge lokalplanen opstilles på en ret linje og med en ensartet indbyrdes afstand.

Ejendommen er en beboelsesejendom med ca. 1,6 ha jordtilliggende og er købt for ca. 2 år siden. Boligen er opført i 1960, og ifølge BBR-meddelelsen er der 135 m^2 beboelse. Boligen fremtræder i pæn og moderniseret stand med pæne lyse opholdsrum. Udbygningerne er ældre og uden egentlig værdi. Ejendommen er velbeliggende i rolige omgivelser med god afstand til vej og naboer.

Området omkring ejendommen er landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er karakteriseret ved spredt bebyggelse og opdyrkede markenheder samt levende læhegn primært af løvfældende træer. Terrænet omkring ejendommen er forholdsvist fladt. Øst for boligen er fire eksisterende vindmøller synlige bag træer. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 25.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 674 meter. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen. De projekterede vindmøller vil være synlige fra indkørsel og gårdsplads. Staldbygningen vil delvist afskærme møllerne. Bag staldbygningen vil udsynet til møllerne være mere dominerende særligt, når træerne, der angives at have elmesyge, fældes. Inde fra boligen vil der være udsyn i retning mod vindmøllerne fra indgang, køkken, spiserum og vaskerum. Fra soveværelset på boligens 1. sal vil der ikke være udsyn mod de projekterede vindmøller. Herfra er der udsyn til fire eksisterende vindmøller. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at de påførte visuelle gener vil have begrænset betydning for ejendommens værdi.

I vurderingen er der lagt vægt på støjberegningerne. Ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s er støjværdien beregnet til henholdsvis 37,6 dB(A) og 39,6 dB(A). Det må derfor forventes, at vindmøllerne vil kunne høres, når vindretningen bærer lyden mod ejendommen. De fremherskende vindretninger i Danmark er vest og sydvest. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmøllerne ikke vil medføre støjgener på ejendommen, som vil have betydning for ejendommens værdi. I vurdering er desuden lagt vægt på tilførslen af støj fra de eksisterende vindmøller samt støj fra vej.

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 forhold 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. For ejendommen er der ikke lavet beregninger på lavfrekvent støj. Den nærmeste naboejendom, hvor er der lavet beregninger på lavfrekvent støj er Ølgodvej 18. Her er den lavfrekvente støj beregnet til henholdsvis 11,8 dB(A) og 16,5 dB(A) ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s. Eftersom afstanden

til møllerne fra Ølgodvej 18 er ca. 596 meter, det vil sige ca. 51 meter tættere end fra Nollund Kirkevej 11, formodes det, at den lavfrekvente støj vil være mindre på Nollund Kirkevej 11. På baggrund heraf anser Taksationsmyndigheden ikke risikoen for lavfrekvent støj for yderligere at påvirke værdien af ejendommen.

Der er ligeledes lagt vægt på, at ejendommen forventes at blive ramt af et beregnet årligt udendørs skyggekast på 12 timer og 51 minutter samt et indendørs skyggekast på 10 timer og 48 minutter. Ifølge beregningerne forventes skyggekastet at finde sted i perioden medio maj til ultimo august i tidsrummet mellem ca. kl. 20.30 og kl. 21.30. 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 fra skyggekast, som vil have betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 1.400.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på især boligens størrelse, stand og fremtræden med gode rum. Endvidere har ejendommens beliggenhed betydning.

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

Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden