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 Nollundvej 189, 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 Nollundvej 189, 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 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. 1.400.000 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 Nollundvej 189.

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.

Ejerne [redacted] var til stede.

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

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 blev købt for komme tæt på natur og rolige omgivelser. Ejendommens værdi vil ifølge ejerne forringes betydeligt, som følge af de visuelle gener og gener fra skygge og støj. Ejerne har i tilknytning hertil anført, at de forskningsmæssige usikkerheder omkring lavfrekvent støj ligeledes vil stille disse dårligt i en eventuel salgssituation. I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og anførte, at ejendommen for nylig er renoveret.

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 fritidslandbrug med ca. 1,9 ha jordtilliggende, og er købt medio februar 2011. Ifølge BBR-meddelelsen er der 207 m^2 beboelse. Boligen fremtræder i pæn og moderniseret stand. Boligen er med nyere vinduer og pæne lyse opholdsrum. Der er stokerfyr og solvarme. Der er ældre udbygninger uden egentlig værdi.

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. Nærområdet er ikke i særlig grad præget af udsyn til øvrige vindmøller. 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 jeres ejendom på 75.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 696 meter. Møllerne vil blive placeret syd for ejendommen. Fra de primære udendørs opholdsarealer, navnlig have og tilhørende terrasse, vil der være fuld udsyn til midterste vindmølle. Øvrige møller vil til en vis grad afskærmes af de høje og tætte træer. Fra indkørslen vil udsynet være begrænset til vindmøllespidser. Inde fra boligen vil der være udsyn i retning mod vindmøllerne fra køkken/alrum, kontorplads, stue, værelse og et mindre rum fra stueetagen. Fra 1. sal vil der være udsyn fra opholdsrum samt terrasse i retning mod møllerne. Udsynet fra 1. sal vil være mere visuelt belastet end fra stueetagen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at de påførte visuelle gener vil have 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 38,8 dB(A) og 40,9 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 vil medføre visse, men begrænsede støjgener på ejendommen, som vil have betydning for ejendommens værdi.

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 12,7 dB(A) og 17,0 dB(A). 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 udendørs skyggekast på 6 timer og 9 minutter samt et indendørs skyggekast på 4 timer og 40 minutter. Ifølge beregningerne forventes skyggekastet at finde sted i perioden mellem primo november til primo februar i tidsrummet mellem ca. kl. 13.00 og kl. 16.00. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil være tale om visse gener fra skyggekast, som i begrænset omfang vil have betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.400.000 kr. værd. Prisfastsætningen er sket under hensyntagen til boligens beliggenhed, stand og størrelse.

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



Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden