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

30. juli 2012
BOM/EKA

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Nollundvej 191, 7200 Grindsted som følge af opstilling af vindmøller ved Nollund Kirkevej i henhold til lokalplan nr. 243 for Billund Kommune.

Taksationsmyndigheden har den 25. juli 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Nollundvej 191, 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 50.000 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. 1.100.000 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 191.

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.

Ejeren [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.

Taksationsmyndigheden har vedrørende vindmøllers eventuelle påvirkning af heste indhentet yderligere materiale til sagens oplysning fra Videncenter for Landbrug. Dette har medført fremsendelse af to notater:

- Notat vedr. Vindmøllers påvirkning af heste, 11. maj 2012 (sendt i høring 25. maj 2012)
- Notat vedr. Vindmøllers påvirkning af heste, 4. juni 2012 (sendt i høring 11. juni 2012).

Parterne har tillige fremsendt materiale om spørgsmålet og har afgivet høringssvar:

- Opstillers kommentar til notat af 11. maj 2012, modtaget 29. maj, 2012 (ikke sendt i høring)
- Anmelders kommentar til notat af 11. maj 2012 samt link til artikel: Heste hader vindmøller, Netavisen Syddjurs.nu, 16. februar 2011, modtaget 30. maj 2012 (ikke sendt i høring)
- Anmelders kommentar til notat af 4. juni 2012 samt brev fra Landsforeningen Naboer til Kæmpevindmøller, dateret 6. juni 2012 og brev fra Danmarks Vindmølleforening, dateret 31. maj 2012, modtaget 14. juni 2012 (sendt i høring 15. juni 2012)
- Opstillers kommentarer til notat af 4. juni 2012 og anmelders partsindlæg af 14. juni 2012, modtaget 18. juni 2012 (sendt i høring 20. juni 2012)
- Anmelders kommentarer til opstillers partsindlæg af 18. juni 2012, modtaget 26. juni 2012 (sendt i høring 4. juli 2012)
- Anmelder har fremsendt link til følgende artikler, modtaget 26. juni 2012 (ikke sendt i høring):
  - Wind Turbine Syndrome & the Brain, Nina Pierpont (K-Books), 15. november 2010
  - Horse breeder discusses Wind Turbine Syndrome & horses, (K-Books), 23. august 2011
  - Wind Farms, The British Horse Society
  - The Effect of Shadow Flicker on Horses, Sara Clark (eHow.com)
  - Wind farm threat in Wales, (Horse&Hound), 1. juli 2004
  - Vindmøller smadrer flagermusenes lunger, Kent Krøyer (Ing.dk), 26. august 2008
  - Debat Syddjurs: Kæmpevindmøller skader dine husdyr, (syddjurs.lokalavisen.dk), 13. februar 2011

    - Naboer bekymrede for husdyr, (Netavisen Syddjurs.nu), 16. februar 2011
- Anmelder har fremsendt link til følgende artikel, modtaget 27. juni 2012 (ikke sendt i høring):
    - 19 spørgsmål til miljøministeren, (Støt fornuften – Stop monster-møllerne), 8. juni 2012.

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 i forbindelse med besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen, som er købt for nylig, er under omfattende renovering. Ejeren har endvidere gjort gældende, at vindmøllerne vil afskære hende fra at optage lån på grund af ejendommens forringede værdi, da hun er førtidspensionist. Ejeren har anført, at hun er afskåret fra at studse de mange omkringliggende træer efter eget ønske, fordi udsynet til de projekterede vindmøller derved forværres. Ejeren har desuden gjort gældende, at visualiseringsbillederne ikke svarer til virkeligheden, især når de holdes op imod visualiseringsbillederne for naboen på Nollundvej 195. Ejeren anfører frygt for, at den fredelige natur og dyrlivet i området, herunder træk af svaner, gæs med videre bliver spoleret. Ejeren har desuden anført, at ejendommen vil blive genstand for støjgener. Støjgenerne vil forværres inde i stuehuset, fordi udluftning af datterens værelse, som har vindue i retning mod møllerne, er et behov som følge af astma. Ejeren har endvidere gjort gældende, at hestene på ejendommen vil blive påvirket negativt af henholdsvis støj og skyggekast fra møllerne. I tilknytning hertil har ejeren gjort gældende, at hestene ikke længere vil kunne gå på lejet jord ca. 40-45 meter fra møllerne.

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 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 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 fritidslandbrugsejendom. Stuehuset er opført i 1902, hvor 1. sal er ubenyttet. Ifølge BBR-meddelelsen er der 132 m^2 beboelse. Der er tale om en ældre rødstensbolig, som er under modernisering. Der er asbesttag. Udbygningerne er pudsede og indrettet til heste og andet mindre dyrehold. Ejendommen er beliggende ud til asfaltvej.

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 forholdsvis 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 din ejendom på 50.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 585 meter. Møllerne vil blive placeret syd og sydøst for ejendommen. Fra de primære udendørs opholdsarealer, navnlig have med tilhørende ridebane og terrasse, vil der være udsyn mod de projekterede møller. Udsynet vil dog delvis afskærmes af de mange og høje træer i samme retning. Der vil være tilsvarende eller mindre udsyn fra området ved kalkunerne og hønsene. Inde fra stalden, hvor der er et vindue fra hobbyplads mod ridebanen, vil udsynet ligeledes være afskærmet. Fra køkken/alrum, værelse, soveværelse, som alle har vinduer i retning mod have og ridebane, vil udsynet ligeledes være skærmet. Fra dele af den åbne stue mod køkken/alrum vil der også kunne opleves begrænset udsyn til møllerne. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at ejendommen vil være genstand for visse, men begrænsede visuelle gener.

Taksationsmyndigheden har i forbindelse med vurderingen af de visuelle gener lagt de fremlagte visualiseringer til grund. Viser det sig efterfølgende, at visualiseringerne ikke har været retvisende, henviser Taksationsmyndigheden til muligheden for genoptagelse af sagen.

Det er i lovforarbejderne fastslået, at vurderingen af et potentielt værditab skal basere sig på eksisterende forhold på tidspunktet for afholdelse af offentligt møde. Taksationsmyndigheden er afskåret fra at medtage fremtidige ændringer på ejendommen, hvad enten disse vil have en positiv eller negativt påvirkning på ejendommen.

I vurderingen er der lagt vægt på støjberegningerne. Ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s er støjværdien beregnet til henholdsvis 39,6 dB(A) og 41,8 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 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 16,9 dB(A). Taksationsmyndigheden anser ikke den lavfrekvente støj for at påvirke værdien af ejendommen yderligere.

Der er ligeledes lagt vægt på, at ejendommen forventes at blive ramt af et beregnet årligt udendørs skyggekast på 3 timer og 54 minutter samt et indendørs skyggekast på 2 timer og 52 minutter. Ifølge beregningerne forventes skyggekastet at finde sted i perioden medio november til medio januar i tidsrummet mellem ca. kl. 13.00 og kl. 14.15. Ejendommen vil få skyggekast fra mølle 3. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil være tale om begrænsede gener fra skyggekast, som ikke vil have betydning for ejendommens værdi.

I henhold til de foreliggende udtalelser fra Videncentret for Landbrug vedr. hestes påvirkning af vindmøller bemærkes, at hestene er følsomme over for bevægelser, og at støjen fra vindmøllerne for nogle heste vil kunne udgøre et problem. Taksationsmyndigheden har bemærket, at de to udtalelser fra Videncenter for Landbrug kommer med lidt forskellige udsagn. Taksationsmyndigheden har erfaring for, at mange heste problemløst græsser ganske tæt på vindmøller. Selv om det ikke kan udelukkes, at én eller flere af ejerens heste vil reagere negativt på påvirkninger fra vindmøller, lægger Taksationsmyndigheden til grund, at de fleste heste gradvis vil vænne sig til forskellige forhold og situationer heriblandt støj og skyggekast fra vindmøller. Taksationsmyndigheden har på den baggrund lagt til grund, at vindmøllerne ikke vil have betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 1.100.000 kr. værd. Prisfastsættelsen er sket under hensyntagen til bygningernes størrelse, stand og beliggenhed.

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