



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 Ravlundvej 15, 7200 Grindsted som følge af opstilling af vindmøller ved Ravlundvej i henhold til lokalplan nr. 247 for Billund Kommune.

30. maj 2012
BOM/EKA

Taksationsmyndigheden har den 25. maj 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Ravlundvej 15, 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 65.000 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. 2.000.000 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 Ravlundvej 15.

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  var til stede.

For opstilleren mødte Mogens Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 247 for Billund Kommune, vedtaget den 24. januar 2012
- Kommuneplantillæg nr. 5 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, Vindmølleområde ved Ravlundvej, juni 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
- Brev af 15. april 2012 fra anmelder, kommentar til beregninger af lavfrekvent støj
- E-mail af 8. maj 2012 fra opstiller, svar på brev fra anmelder

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 ejendommen er en liebhaverejendom, som i henseende til værdi er særlig støjfølsom, og hvis vindmølleprojektet realiseres, vil ejendommen være værdiløs. Den ene staldbygning planlægges renoveret til minimum to luksus-ferielejligheder, hvorfra der vil være mindre end 500 meter til vindmøllerne. Ejeren har desuden gjort gældende, at vindmøllerne vil medføre et betragteligt værditab for lejeindtægter de næste 30 år. Ejeren har påpeget, at et potentielt salg af ejendommen i rolige omgivelser med egen skov og tilstødende jord vil være forbundet med betydelige besværlighed, herunder tab. I tilknytning hertil har ejeren anført, at livskvaliteten vil blive forringet ved projektets realisering. Ejeren har købt ejendommen for ca. 10 år siden på grund af den ugenerede beliggenhed.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren påpegede særligt, at de mange muligheder for om- og tilbygning på ejendommen ikke vil være de samme, når vindmøllerne opstilles. Ejeren oplyste desuden, at der ikke foreligger tilladelse til ferielejligheder, dog er materialer til køkken indkøbt. Ejendommen er, efter det af ejeren oplyste, vurderet til 2.425.000 kr. af kreditforening.

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.

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 2,3 MW på landbrugsarealer ved Ravlundvej nord for Filskov. Vindmøllerne vil blive opstillet på en mindre bakkeø mellem Hejnsvig Bakkeø og Blåhøj Bakkeø. Tårnene vil have en navhøjde på 80 meter og en rotordiameter på 92,6 meter, hvilket giver en totalhøjde på 126,5 meter. Vindmøllerne skal ifølge lokalplanen opstilles på en ret linje og med en ensartet indbyrdes afstand.

Ejendommen er en landbrugsejendom med ca. 6,6 ha jordtilliggende og er beliggende nord for Filskov. Der er hestehold på ejendommen. Boligen er opført i 1909, men er renoveret for nylig og er stadig under renovering. Ifølge BBR-meddelelsen er der 182 m² beboelse. Boligen er med pudset/vandskuret mur – ikke malet – og der er pålagt asbesttag. Der er som anført foretaget en større renovering. Denne er endnu ikke færdigudført, men boligen fremtræder med pæne lyse opholdsrum. Der er pudsede ældre udbygninger. Disse er ikke i egentlig anvendelse, men anvendes til oplagring m.m. Der er et mindre skov- og græsareal til ejendommen.

Området omkring ejendommen er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er karakteriseret ved spredt bebyggelse og opdyrkede markenheder samt mindre skovarealer og mange læhegn primært af løvfældende træer og nåletræer. Terrænet er forholdsvist fladt og ensartet dog med regelmæssige hældninger. På selve ejendommen er terrænet dog mere varierende. Terrænet i haven mod øst er hævet, særligt ved legeplads med legehus, i forhold til terrænet på resten af ejendommen. Fra den nordvestlige del af ejendommen ses på lang afstand en mindre vindmølle. Inden for en afstand på ca. 2,2 km mod vest i Vejle Kommunes grænseland findes tre eksisterende vindmøller ved Klink med en totalhøjde på ca. 90 meter, men disse er ikke synlige fra ejendommen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset. Ejendommen er ikke udsat for nævneværdig støj.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 65.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 526 meter. Møllerne vil blive placeret henholdsvis vest og sydvest for ejendommen. Fra haven, herunder den mindre og nedgravede terrasse og legeområdet, vil der være udsyn til vindmøllerne. Fra haven i retning mod vindmøllerne vil driftsbygning og løvfældende træer i begrænset omfang afskærme udsynet til møllerne. Fra den primære terrasse vil der ikke være udsyn til møllerne. Fra dele af den lukkede gårdsplads vil der være udsyn til flere vindmøllespidser. Ved indkørsel til ejendommen vil der være udsyn til møllerne. Fra køkkenet med spiseplads og særskilt spisestue med spilleplads samt de to indgange til boligen med glasdøre ud mod gårdspladsen, vil der være udsyn til vindmøllespidser. Fra soveværelset på 1. sal i retning mod møllerne vil der være udsyn til dele af vindmøllerne, ligesom der vil være udsyn fra gangen med ovenlysvindue. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at

ejendommen vil være genstand for visse, men begrænsede visuelle gener fra vindmøllerne.

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 således 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 41,4 dB(A) og 42,7 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 på baggrund heraf lagt til grund, at vindmøllerne vil medføre visse gener i form af støj på ejendommen, som vil have betydning for ejendommens værdi.

Vindmølleprojektet er omfattet af den nye støjbekendtgørelse (bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011 om støj fra vindmøller). 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. Ifølge de foreliggende beregninger er den lavfrekvente støj lavere end grænseværdien på 20 dB ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s ved alle beregningspunkter. På baggrund heraf anser Taksationsmyndigheden ikke risikoen for lavfrekvent støj for yderligere at påvirke værdien af ejendommen. Det bemærkes, at anmelder ved skrivelse af 15. april 2012 har taget forbehold for beregningerne af den lavfrekvente støj med henvisning til, at beregningerne fra Siemens Wind Power A/S tager forbehold for brugbarheden af samtlige angivne data. Opstiller har hertil i e-mail af 8. maj 2012 anført, at der ved anmeldelse af projektet skal indsendes beregninger til kommunen, der viser, at støjreglerne, herunder regler for lavfrekvent støj, overholdes ved alle boliger. Der vil i disse beregninger ikke være forbehold, og såfremt vindmøllerne ikke overholder støjkravene, vil der ikke blive givet tilladelse til at opstille vindmøllerne.

Der er ligeledes lagt vægt på, at ejendommen forventes at blive ramt af et beregnet årligt skyggekast på 9 timer og 28 minutter. Ifølge beregningerne forventes skyggekastet at finde sted i perioden mellem ultimo januar til primo april i tidsrummet mellem ca. kl. 16.00 og kl. 19.00 og i perioden primo september til medio november i ca. samme tidsrum. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil være tale om gener fra skyggekast, som vil have betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 2.000.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på ejendommens beliggenhed, boligens stand og den gennemførte modernisering. Endvidere har udbygningernes stand haft en mindre indflydelse på prisfastsætningen. Endelig er prissætningen sket under hensyntagen til prisniveauet for den type ejendomme.

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