Taksationsmyndigheden

[redacted]

De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærsvej 65
7000 Fredericia
Tlf. 70 20 13 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

5. november 2012
LBA/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Herregårdsvej 15, 7200 Grindsted som følge af opstilling af vindmøller ved Urup Hede i henhold til lokalplan nr. 246 for Billund Kommune – sagsnr. 12/393

Taksationsmyndigheden har den 5. november 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Herregårdsvej 15, 7200 Grindsted. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 125.000 kr. Da du har medvirket til gennemførelsen af projektet, bortfalder værditabserstatningen, jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 6. september 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Herregårdsvej 15.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Poul Erik Nielsen. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [redacted]

For opstilleren mødte Thomas Schack fra Best Energy A/S og advokat for Best Energy A/S 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. 246 for Billund Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 9 for Billund Kommune

- VVM-redegørelse og Miljørapport, Seks vindmøller ved Urup Hede, August 2011, Billund Kommune
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Brugs- og køberetsaftale mellem Best Energy A/S og Lynggård ApS.

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 stuehuset vil tabe i værdi ved opstilling af møllerne. Dette begrundes med, at der vil være direkte udsyn til møllerne. Afstanden til nærmeste mølle i projektet er 608 meter. Opstiller har gjort gældende, at ejeren har medvirket til opstillingen af vindmøllerne i projektet, idet han har udlejet de arealer, hvorpå vindmøllerne placeres.

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.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil forårsage værditab på din ejendom på 125.000 kr.

I henhold til VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt., kan et krav om værditabserstatning nedsættes eller bortfalde på grund af ejerens medvirken. Det beror på en konkret vurdering, om der foreligger en sådan medvirken. Det fremgår af lovens forarbejder, at medvirken omfatter både egen skyld og accept af risiko. Egen skyld kan foreligge i tilfælde, hvor ejeren fx har frasolgt eller udlejet jord til opstilling af de omhandlede vindmøller.

Det forhold, at en ejer har indgået en aftale om frasalg eller udlejning af jord til opstilling af vindmøller, indebærer ifølge VE-lovens forarbejder, at ejeren derved har accepteret opstillingen, og det kan derfor ikke udelukkes, at en eventuel

værditabserstatning bør nedsættes eller bortfalde. Det vil afhænge af de konkrete omstændigheder i den pågældende sag.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der i denne sag foreligger sådanne konkrete omstændigheder, så værditabserstatningen bortfalder.

Opstiller indgik den 11. maj 2011 aftale med ejeren opstilling af vindmøller på ejerens ejendom. I denne aftale indgår aftale om vederlag for brugsretten til ejerens ejendom. Der er tale om et ganske betydeligt vederlag sammenholdt med det værditab, som Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen af vindmøllerne vil påføre ejendommen.

Ved vurderingen af værditabet har Taksationsmyndigheden lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er ca. 608 meter. Der vil være udsyn til vindmøllerne fra gårdspladsen og fra dele af haven. Fra boligen er der udsyn til møllerne fra køkken og bryggers samt fra to tagvinduer i børneværelserne på førstesalen. Udsynet til møllerne fra bolig og udendørs opholdsarealer er i en betragtningsvinkel, hvor der i forvejen er udsyn til vindmøller. Opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse støjgener på ejendommen. Den beregnede støjpåvirkning er 41,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 43,7 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støj er beregnet til 15,1 dB ved 6 m/s og 19,3 dB ved 8 m/s. Der er beregnet et udendørs skyggekast fra vindmøllerne i projektet på 45 minutter årligt. Da dette skyggekast alene forårsages af vindmølle nr. 3, som skærmes af en driftbygning på ejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt til grund, at der ikke vil være et faktisk skyggekast på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 15.300.000 kr. værd.

Kravet om værditabserstatning bortfalder på grund af ejerens medvirken. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at ejeren ved at stille jord til rådighed for opstiller har accepteret vindmøllernes opstilling og dermed også et vist værditab på ejendommen. Det bemærkes endvidere, at ejeren ved brugsretsaftalen opnår en betydelig økonomisk gevinst sammenholdt med det værditab, som vindmøllerne vurderes at påføre ejendommen. På den baggrund finder Taksationsmyndigheden, at ejeren er afskåret fra værditabserstatning, jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen

Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden