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 17, 7200 Grindstedsom følge af opstilling af vindmøller ved Urup Hede i henhold til lokalplan nr. 246 for Billund Kommune – sagsnr. 12/216

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 17, 7200 Grindsted. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 350.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 6. september 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Herregårdsvej 17.

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

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 taber i værdi ved opstilling af vindmøllerne. Ejeren har citeret lokalplan 246: "Mest dominerende vil vindmøllerne stå i synsfeltet fra Herregårdsvej 17, hvor hverken bygninger eller havebevoksning skærmer for udsynet. Fra denne nabobolig vil vindmøllerne horisontalt fylde mest i synsfeltet." I opstillers oplysningsmateriale er det anført, at en øget tilvoksning af læhegnet omkring ejendommen vil skærme betydeligt for skyggekastet fra vindmøllerne i projektet.

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 medføre et værditab på din ejendom på 75.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er ca. 630 meter. Der er ikke etableret egentlige udendørs opholdsarealer på ejendommen, men fra udendørsområdet ved boligen vil vindmøllerne i projektet stå markant i landskabet. Bevoksning i form af lave træer yder en vis begrænsnet skærmning af udsynet, men der er udsyn til alle seks vindmøller, og størstedelen af hver mølle vil være synlig. Vinduerne i boligens stueetage er orienteret i retninger, hvor der ikke er udsyn til vindmøllerne i projektet. Fra kontoret på førstesalen er der også frit udsyn til de seks møller. Opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse støjgener på ejendommen. Den beregnede støjpåvirkning er 41,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 43,2 dB(A) ved 8 m/s. Der er ikke foretaget beregninger af den lavfrekvente støjpåvirkning af ejendommen. Der er

beregnet et skyggekast på 7 timer og 54 minutter årligt udendørs og 6 timer og 49 minutter årligt indendørs. Skyggekastet vil falde i perioden medio maj til medio juli i tidsrummet mellem kl. 20.51 og kl. 21.35. Da der som anført kun er begrænset skærmning af møllerne, er det lagt til grund, at der vil være gener i form af skyggekast på ejendommen. Med hensyn til opstillers anbringende om, at øget tilvoksning af bevoksningen vil medføre yderligere skærmning, skal det bemærkes, at Taksationsmyndigheden har lagt tilstanden på tidspunktet for orienteringsmødet til grund for sin afgørelse. Senere tilstandsændringer får ikke indflydelse på vurderingen af værditabet på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 350.000 kr. værd.

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



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden