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 Påbølvej 25, 7200 Grindsted som følge af opstilling af vindmøller ved Urup Hede i henhold til lokalplan nr. 246 for Billund Kommune – sagsnr. 12/221

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 Påbølvej 25, 7200 Grindsted. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at et eventuelt værditab med sikkerhed ikke vil overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til 8.000.000 kr. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 6. september 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Påbølvej 25.

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 samt 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 oprindeligt har været udlagt til opstilling af vindmøller. Det er med opstillingen af vindmøllerne i projektet ikke muligt at sætte vindmøller op på ejendommen. Ved opstillingen af vindmøller vil ejendommen blive ramt af støjgener og muligvis skyggekast. Da vindmøllerne vil blive opstillet tæt på skellet vil det går ud over naturen og jagten. Der vil være omkostninger til ny beplantning for at begrænse gener, idet den nuværende beplantning ikke kan holde 30 år mere. Desuden skal udhusene rives ned, hvilket betyder, at støjen vil blive tydeligere.

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 ikke vil medføre et værditab på din ejendom, som overstiger 1 procent af ejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er ca. 759 meter. Fra boligen og de udendørs opholdsarealer skærmes udsynet til vindmøllerne i projektet næsten fuldstændigt af en driftsbygning på ejendommen. Vingespidserne af en enkelt mølle vil være synlige over taget. Fra boligen vil der være udsyn til disse vingespidser fra køkken, herunder også fra spisepladsen i køkkenet. Opstilling af vindmøllerne i projektet vil medføre visse begrænsede støjgener på ejendommen. Den beregnede støjpåvirkning er 39,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 41,7 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støj er beregnet til 13,2 dB ved 6 m/s og 17,2 dB ved 8 m/s. Der er ikke beregnet gener i form af skyggekast på ejendommen.

Med hensyn til ejerens plan om nedrivning af den driftsbygning, som skærmer udsynet til vindmøllerne, skal det bemærkes, at tilstandsændringer, som ejeren foretager efter tidspunktet for orienteringsmødet, ikke påvirker udmållingen af vindtabserstatning. Ejeren blev orienteret om dette i forbindelse med besigtigelsen. Ejeren har i sin anmeldelse anført, at ejendommen var udpeget til opstilling af vindmøller, men at dette ikke længere er muligt som følge af nærværende opstilling. Da der alene var tale om en forhåndsudpegning, som ikke var nærmere konkretiseret, er der ikke tale om tab af en erhvervet rettighed, og der er derfor ikke grundlag for værditabserstatning på den baggrund.

Værditabet vurderes af ovennævnte grunde ikke at overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til 8.000.000 kr.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

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 – uanset at opstilleren ikke retligt er forpligtet hertil – 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