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 Dyvelsrækkevej 16, 7200 Grindsted som følge af opstilling af vindmøller ved Urup Hede i henhold til lokalplan nr. 246 for Billund Kommune – sagsnr. 12/403

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 Dyvelsrækkevej 16, 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 ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 6. september 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Dyvelsrækkevej 16.

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 de seks planlagte møller vil være ca. dobbelt så høje som de eksisterende ni møller. De nye møller vil blande sig med de nuværende møller og vil derved ødelægge det harmoniske udtryk. Ejeren anfører endvidere, at de seks planlagte møller også vil køre med en anden omdrejningshastighed som de nuværende, hvilket vil være generende. Ejeren anfører yderligere, at opstillingen af de nye vindmøller vil ødelægge planerne om et nyt stuehus, da dette ikke er økonomisk forsvarligt på grund af forringelse af salgsmuligheder senere. Ved fjernelsen af læhegn vil der blive frit udsyn til møllerne. Opstillingen af de nye vindmøller vil desuden påvirke oplevelsen ved søen. Vindmøllerne vil være synlige fra sydvestsiden af stuehuset, hvor hele haven bliver brugt til ophold om sommeren.

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 forårsage værditab på din ejendom. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er ca. 2.394 meter. Fra boligen og de udendørs opholdsarealer skærmes udsynet til vindmøllerne i projektet i betydelig grad af bevoksning i form af træer. I det omfang, hvor det vil være muligt at ane møllerne gennem bevoksningen, vil dette være i en betragtningsvinkel, hvor der i forvejen er udsigt til flere vindmøller. Taksationsmyndigheden vurderer, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne i dette projekt er så beskeden, at den ikke påvirker ejendommens værdi. Der er ikke for denne ejendom foretaget konkrete beregninger af gener i form af støj og skyggekast, men opstiller har oplyst, at der på grund af afstanden fra boligen og de udendørs

opholdsarealer til vindmøllerne i projektet ikke vil forekomme sådanne gener. På baggrund af ovenstående vurderer Taksationsmyndigheden ikke, at opstillingen af vindmøllerne i projektet medfører en værdiforringelse af ejendommen. Med hensyn til ejerens bemærkning om, at fældning af den skærmende bevoksning vil medføre frit udsyn til vindmøllerne i projektet, skal det nævnes, at Taksationsmyndigheden under besigtigelsen orienterede om, at det er tilstanden på tidspunktet for orienteringsmødet, som bliver lagt til grund for værditabsvurderingen. Efterfølgende tilstandsædringer (påtænkte såvel som faktisk realiserede) påvirker ikke vurderingen.

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