

██████████  
Gammelby Møllevvej 16  
6700 Esbjerg

**Front Office**  
Tonne Kjærsvvej 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 Gammelby Møllevvej 16, 6700 Esbjerg, matrikel nr. 5hp, Gammelby, Esbjerg Jorder som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 11-030-0002 for Esbjerg Kommune – sagsnr. 10/5526**

6. december 2010  
BOM/JLI

Taksationsmyndigheden har den 6. december 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Gammelby Møllevvej 16, 6700 Esbjerg, matrikel nr. 5hp, Gammelby, Esbjerg Jorder. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar/MDE Kjeld Faaborg.

**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 8. oktober 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Gammelby Møllevvej 16, 6700 Esbjerg.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsautoriseret ejendomsmægler Kjeld Faaborg. For taksationssekretariatet mødte Janine Lindberg og Morten Yde.

For og med ejeren mødte  
██

For opstilleren mødte Bjarne Christensen.

Til sagens belysning er der forinden besigtigelsen blevet indhentet og fremskaffet følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 11-030-0002 for Esbjerg Kommune

- VVM-redegørelse for forsøgsmøller ved Esbjerg
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbillede
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af støjgener, herunder lavfrekvent støj, samt visuelle gener. Ejeren har sat spørgsmålstegn ved de udarbejdede støjberegningers validitet og anfører, at der vil kunne opleves støjgener ved ophold i haven og på terrassen, og at glæden ved gåture i det nærliggende grønne område omkring søerne vil forsvinde, hvilket vil gøre boligen sværere at sælge. Ejeren har endvidere gjort gældende, at visualiseringsbilledet ikke er retvisende, idet det ikke fremgår, hvordan udsynet til møllerne vil være uden blade på træerne.

Opstilleren har gjort gældende, at ejendommen ligger i et blandet erhvervs- og boligområde, og at ejendommen i sin tid kun kunne få tilladelse til anvendelse som bolig ved at blive oprettet som portnerbolig. Opstiller har endvidere anført, at støjberegningerne er udarbejdet ved hjælp af et det anerkendte WindPRO-system.

#### **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 af ejendommen. Taksationsmyndigheden har vurderet ejendommen og forholdene, som de forefindes på tidspunktet for besigtigelsen.

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 vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

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 den nærmeste vindmølle vil komme til at stå i en afstand af ca. 1.000 meter fra boligen. Vindmølleprojektet ligger sydøst for ejendommen. Fra de primære indendørs opholdsarealer vil der ikke være udsigt til mølleområdet. Endvidere har myndig-

heden lagt vægt på, at der fra ejendommens udendørs opholdsarealer herunder den vestvendte terrasse vil være begrænset udsyn til møllerne på grund af eksisterende bygninger og det levende hegn, der er placeret umiddelbart syd for ejendommen. Denne begrænsede visuelle påvirkning vil ændres som følge af årstiden, men genen forventes at forblive begrænset til toppen af 1-2 møller.

Ejendommen, som er beliggende i et område med blandet bolig og erhverv, er generelt støjbelastet som følge af omkringliggende erhverv samt større indfaldsveje. Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at de projekterede vindmøllers støjpåvirkning på ejendommen med henholdsvis 35,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB(A) ved 8 m/s ligger mærkbart under de generelle støjgrænser for nabobeboelser på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A) for udendørs arealer. Der henvises til § 3 i støjbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006). Taksationsmyndigheden har ikke grundlag for at betvivle de fremlagte støjberegninger. På den baggrund finder Taksationsmyndigheden ikke, at der vil opstå et værditab som følge af øget støjbelastning, herunder risikoen for lavfrekvent støj. Endvidere har myndigheden taget hensyn til, at der ikke kan forventes nævneværdige gener i forbindelse med skyggekast, hvor den forventede værdi er 4:06 skyggetimer pr. år.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdi, at man fra visse steder på ejendommen vil kunne se dele af de projekterede vindmøller.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren, jf. § 12 i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



---

Professor Bent Ole Gram Mortensen  
Formand for Taksationsmyndigheden