

[REDACTED]
Koldingvej 3
6700 Esbjerg

Front Office
Tonne Kjærvej 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 Koldingvej 3, 6700 Esbjerg, matrikel nr. 7ah, Måde, Esbjerg Jorder som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 11-030-0002 for Esbjerg Kommune – sagsnr. 10/5528

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 Koldingvej 3, 6700 Esbjerg, matrikel nr. 7ah, Måde, 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 Koldingvej 3, 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 [REDACTED]

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 gener i form af støj og infralyd, der vil udgøre en stressfaktor for ejendommens beboere og for en eventuel fremtidig køber af ejendommen. Desuden henviser ejeren til den visuelle gene, som vindmøllerne vil medføre. Ejeren har i øvrigt anført, at visualiseringsbilledet er taget fra vejen, men at udsynet til møllerne vil være mere tydeligt fra husets sydvendte have.

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 de nærmeste møller i projektet vil komme til at stå ca. 1.170 meter fra boligen. Boligen er orienteret mod syd, hvor mølleprojektet også er placeret. Fra boligens primære indendørs opholdsarealer vil der ikke være udsyn, eller kun et meget begrænset udsyn, til møllerne på grund af det levende hegn i baghaven. Hegnet er løvfældende, og det begrænsede udsyn til vindmøllerne vil især forekomme i vinterhalvåret. Fra ejendommens sydvendte udendørs opholdsarealer, herunder have og terrasse, vil der kun være et begrænset udsyn til møllerne, idet den markante bevoksning mellem haven og mølleprojektet vil afskærme for visuel gene. Dele af den vestligste vindmølle og en lysmast vil dog kunne ses fra haven.

Området er generelt belastet som følge af nærtliggende erhverv, hvortil der et begrænset udsyn fra haven, og særligt støjgener fra en større indfaldsvej, der

ligger tæt på ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at de projekterede vindmøllers støjpåvirkning på ejendommen med henholdsvis 35,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 38,7 dB(A) ved 8 m/s ligger under støjgrænserne for nabobeboelser i områder udlagt til støjfølsom arealanvendelse, hvor værdierne for udendørs arealer er henholdsvis 37 dB(A) og 39 dB(A). Der henvises til § 3 i støjbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006). På den baggrund finder Taksationsmyndigheden ikke, at der vil opstå et værditab som følge af øget støjbelastning, herunder risikoen for infralyd støj. Endvidere har myndigheden taget hensyn til, at der ikke kan forventes nævneværdige gener i forbindelse med skyggekast, hvor den forventede værdi er 0:35 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