Taksationsmyndigheden

**Front Office**
Tonne Kjærsvej 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

20. februar 2012
ARØ/JLI

# Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Hoglebjergvej 6, 3790 Hasle som følge af opstilling af vindmøller ved Tornbygård i henhold til lokalplan nr. 048 for Bornholms Regionskommune – sagsnr. 11/1059

Taksationsmyndigheden har den 13. februar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Hoglebjergvej 6, 3790 Hasle. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 200.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din samlede ejendom er ca. 11.900.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 13. december 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Hoglebjergvej 6, 3790 Hasle.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg. Som sekretær for myndigheden mødte Janine Lindberg fra Energinet.dk.

Ejeren, [redacted], var til stede.

Endvidere mødte opstilleren, Kenn Dam, samt opstillers rådgiver, Steen Luk, fra DLBR Energi Invest.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 048 samt tillæg til kommuneplan 2009 for Bornholms Regionskommune. November 2011
- VVM-redegørelse og miljørapport. Vindmøller ved Tornbygård. Bornholms Regionskommune. Januar 2011
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsmateriale, inkl. støj- og skyggekastværdier

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 vil tabe i værdi som følge af støj, skyggekast og generende blink fra de projekterede vindmøller. Ejeren har endvidere anført, at udsigten fra ejendommen mod syd vil blive forringet pga. møllerne, og at ejendommens herlighedsværdi dermed vil blive reduceret.

Under besigtigelsen påpegede ejeren, at der vil blive udsyn til de projekterede vindmøller fra ejendommens terrasse, og ejeren anførte endvidere, at ejendommens stuehus må anses for at have en betydelig værdi sammenlignet med andre lignende ejendomme.

Det fremgår af plangrundlaget, at vindmølleprojektet ved Tornbygård indebærer opstilling af 3 ens vindmøller med hver en totalhøjde på 126,3 meter, som fremkommer ved en navhøjde på 80 meter kombineret med en rotordiameter på 92,6 meter. Møllerne opstilles i en nordvest-sydøstgående linje på skrå af bakkekammen ved Vallemark mellem Muleby og Klemensker med en indbyrdes afstand på ca. 250 meter. Hver mølle skal afmærkes med en fast rød lavintensiv belysning på minimum 10 candela, hvilket sker ved påsætning af 2 lamper øverst på møllehatten. Lyset afskærmes nedad.

**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.

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 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 200.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der er tale om en landbrugsejendom med ca. 81 hektar jord, der på grund af boligenhederne ikke alene kan betragtes som en driftsejendom. Jordens dyrkning og afgrøder vil ikke blive påvirket af vindmølleprojektet, mens beboelsesdelen, der ligger i en afstand af ca. 683 m til den nærmeste vindmølle i projektet vil få et direkte udsyn til vindmølleprojektet fra de primære opholdsarealer og førstesalen i det smukke stuehus. Terrasseområdet og den parklignende have er tilsvarende orienteret mod syd og dermed i retning af vindmøllerne. Udsynet til vindmøllerne vil blive delvis skærmet af en høj og tæt løvbevoksning, men særligt den sydligste vindmølle vil fremstå markant og dominerende over og mellem træerne i en afstand af ca. 981 m, mens udsynet til de to øvrige møller vil være noget mere begrænset. Ejendommen består tillige af 2 mindre beboelseshuse, hvoraf det ene dog henstår forsømt og ubenyttet, mens det andet vurderes i rimelig stand. Fra denne ene mindre beboelsesejendom og græsplæne vil der også være et direkte udsyn til vindmølleprojektet, der vil fremstå markant og dominerende i landskabet. Taksationsmyndigheden vurderer, at vindmølleprojektet vil få en vis betydning for værdien på stuehuset og den mindre villa på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet vil medføre visse støjgener, der kan få en værdiforringende effekt for ejendommen, idet støjniveauet ved en vindhastighed på hhv. 6 m/s og 8 m/s er beregnet til hhv. 39,6 dB(A) og 40,7 dB(A) i forhold til de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A). Der er ikke på det foreliggende grundlag mulighed for at tage særskilt stilling til det lavfrekvente støjniveau. Skyggekast fra vindmøllerne er beregnet til 3:04 timer pr. år udendørs sammenholdt med den anbefalede grænseværdi på 10 timer. Skyggekastet kan dog kun forekomme i de tidlige eftermiddagstimer (kl. 14.00-15.00) og kun i vintermånederne november til januar og vurderes derfor kun at få en meget begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 11.900.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en landbrugsejendom med ca. 81 hektar jord, en stor hovedbygning med udlænger samt to mindre ejendomme, hvoraf den ene udlejes om sommeren, mens den anden på grund af sin forsømte stand vurderes til ikke at have nogen værdi. Hovedhuset med udlænger er velholdte og imponerende. Den mindre rødstensejendom mangler renovering for at opnå en tidsvarende boligstandard, men er godt beliggende med en god udsigt til de syd/vestvendte åbne arealer.

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.

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden