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 8, 3790 Hasle som følge af opstilling af vindmøller ved Tornbygård i henhold til lokalplan nr. 048 for Bornholms Regionskommune – sagsnr. 11/1061

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 8, 3790 Hasle. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 250.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.600.000 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 8, 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.

For ejeren mødte [redacted].

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.

Ejerne har henvist til VVM-redegørelsens side 118-119, som illustrerer udsynet til de planlagte vindmøller fra en af de øvrige ejendomme i området. Endvidere gør ejerne gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af udsyn til møl-leprojektet samt gener fra støj og lysglimt. Ejerne har ligeledes påpeget, at ejendommen ikke blot er en privat bolig, men også en virksomhed, hvorfor det må tages i betragtning, at både privatdelen og virksomhedsdelen mister værdi på grund af møllerne.

Under besigtigelsen gjorde ejeren gældende, at der vil blive udsyn til vindmøl-lerne fra bl.a. køkken, stue og terrasse. Ejeren gav endvidere udtryk for bekym-ring for risikoen for lavfrekvent støj samt påpegede, at de havde fået en vurde-ring fra en ejendomsmægler på 3.200.000 kr.

Det fremgår af plangrundlaget, at vindmølleprojektet ved Tornbygård indebærer opstilling af 3 ens vindmøller med hver en totalhøjde på 126,3 meter, som frem-kommer ved en navhøjde på 80 meter kombineret med en rotordiameter på 92,6 meter. Møllerne opstilles i en nordvest-sydøstgående linje på skrå af bak-kekammen 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 ejen-dommens 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 om-rådet samt vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og for-ventede genevirkninger ved møllerne.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 250.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle i projektet er beregnet til 597 m, og at stuehuset med dets langside og primære opholdsarealer i form af spisestue, kontor og stue og den udendørs terrasse med omgivende have vender mod syd og dermed i retning af vindmølleprojektet. Der vil derfor være et direkte udsyn til alle tre vindmøller, der vil fremstå markante og dominerende over et mindre skovområde på grund af deres størrelse og nærhed. Taksationsmyndigheden vurderer, at vindmølleprojektet vil få en væsentlig betydning for ejendommens værdi som lystejendom, mens jordens dyrkning og afgrøder samt dyrekennelen ikke vil blive påvirket.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet vil medføre visse støjgener, som kan få betydning for ejendommens værdi, idet støjniveauet ved en vindhastighed på hhv. 6 m/s og 8 m/s er beregnet til hhv. 40,0 dB(A) og 41,2 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 3:20 timer pr. år udendørs sammenholdt med den anbefalede grænseværdi på 10 timer. Skyggekastet kan dog kun forekomme i formiddagstimerne i vintermånederne november til januar og vurderes derfor kun til at få en meget begrænset påvirkning på ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.600.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en velholdt lystejendom med 14 hektar jord. Ejendommen er totalt set i god stand med en almindelig boligstandard og gode udlænger, der anvendes til dyrekennel.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I 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 I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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.

Med venlig hilsen

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden