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 Kyndegårdsvej 13, 3700 Rønne som følge af opstilling af vindmøller ved Tornbygård i henhold til lokalplan nr. 048 for Bornholms Regionskommune – sagsnr. 11/1096

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 Kyndegårdsvej 13, 3700 Rønne. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 125.000 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. 1.300.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 14. december 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Kyndegårdsvej 13, 3700 Rønne.

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 ejerne 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 gjort gældende, at ejendommen ligger meget tæt på møllerne, og at disse vil kunne ses tydeligt fra haven og terrassen mod vest. Ejeren anfører, at ejendommen vil blive svær at sælge grundet afstanden og udsynet til møllerne samt det forhold, at møllerne kan høres på trods af overholdte støj- og afstandskrav. Ejerne henviser endvidere til, at ejendommen gennem de sidste 10 år er blevet renoveret, men at de investerede penge formentlig vil blive svære at hente ind ved et evt. salg grundet de projekterede vindmøller.

Under besigtigelsen gav ejeren udtryk for bekymring for lavfrekvent støj og hvilken betydning denne kan have ved et evt. salg. Det blev endvidere oplyst, at ejendommen tidligere er vurderet til 2.300.000 kr.

Under besigtigelsen gjorde opstillers rådgiver opmærksom på en fejl i visualiseringsbilledet for ejendommen, idet de nærliggende højspændingsledninger fejlagtigt var indtegnet bagved de projekterede vindmøller i stedet for foran, hvor de reelt vil blive placeret. Efter besigtigelsen blev denne fejl korrigeret og et ny billede fremsendt til ejeren.

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 jeres ejendom på 125.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle i projektet er beregnet til 584 m, og at et udendørs overdækket terrasseområde med udendørs køkken vender mod vest sammen med en del af haveområdet og vil få direkte udsyn til vindmølleprojektet, der vil blive opstillet nord/nordvest for ejendommen. I denne retning er der dog også udsyn til en silo, højspændingsmaster og nogle allerede eksisterende møller, men på grund af de projekterede møllers størrelse vil disse dog fremstå meget mere markante i landskabet. Havens bevoksning vil kun i begrænset omfang afskærme for udsynet til møllerne på grund af deres nærhed. Stuehusets primære opholdsrum med stuevinduer og en stor del af haveområdet vender imidlertid mod syd og dermed i modsat retning af møllerne. Taksationsmyndigheden vurderer, at den visuelle påvirkning fra vindmølleprojektet vil få en vis betydning for ejendommens værdi.

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. 40,2 dB(A) og 41,3 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. På grund af ejendommens beliggenhed i forhold til vindmølleprojektet vil der ikke være noget skyggekast fra vindmøllerne.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.300.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en lystejendom med knap 2 hektar jord, som fremstår pæn og velholdt med en tidssvarende boligstandard. Ejendommen har desuden en god beliggenhed med udsigt til åbne vidder.

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.

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden