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 Eskesvej 3, 3700 Rønne som følge af opstilling af vindmøller ved Tornbygård i henhold til lokalplan nr. 048 for Bornholms Regionskommune – sagsnr. 11/1044

Taksationsmyndigheden har den 20. februar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Eskesvej 3, 3700 Rønne. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 165.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 1.650.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 14. december 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Eskesvej 3, 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.

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 vindmøllerne vil blive placeret henholdsvis 473 og 511 meter fra ejendommen, og at der vil blive frit udsyn til mølleprojektet fra indkørslen. Ejeren udtrykker endvidere bekymring for støj- og skyggekastgener – herunder gener fra lavfrekvent støj - som følge af, at møllernes støj- og skyggekastpåvirkning på ejendommen ligger meget tæt på grænseværdierne. Ejeren anfører, at ejendommen har status som liebhaveri, og at de nævnte gener vil betyde, at ejendommen vil falde i værdi og blive svær at sælge.

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 165.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt

vægt på, at ejendommen har liebhavermæssig karakter, som indebærer, at den omstændighed, at udsynet langs hele den lange indkørsel til ejendommen og indgangspartiet vil blive domineret af vindmølleprojektet i det åbne landskab, vil påvirke ejendommens værdi negativt. Afstanden til den nærmeste vindmølle i projektet er beregnet til 581 m, men ejendommens primære opholdsarealer – indendørs såvel som udendørs - er orienteret mod vest og til dels syd og dermed væk fra vindmøllerne, der planlægges opstillet nordøst for ejendommen. I denne retning er i øvrigt også udsyn til en række højspændingsmaster, der dog ikke vil fremstå ligeså markante i landskabet.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at der ikke vil være noget skyggekast på ejendommen, men at vindmølleprojektet kan medføre visse støjgener, som kan få værdiforringende betydning for ejendommen. Støjniveauet ved en vindhastighed på hhv. 6 m/s og 8 m/s er beregnet til hhv. 41,3 dB(A) og 42,5 dB(A), som ligger meget tæt på 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.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 1.650.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en ejendom med en vedligeholdelsestand langt over almindelig standard, og som har liebhavermæssig karakter. Ejendommen består af et hovedhus med et moderne og veludstyret køkken/alrum, opholdsstue med stor udestue og hævet terrasse. Boligen er med 1. sal udstyret med store karnapper og en stor balkon. Der forefindes velindrettede udhuse og garagebygninger, der ligeledes har en meget høj standard, og hele ejendommen har en flot og høj beliggenhed med vidt udsyn over landskabet ned mod havet.

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.

Med venlig hilsen

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden