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

1. februar 2011
ARO/HKU

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Riddertoften 1, 4900 Nakskov som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan 360-21 for Lolland Kommune

Taksationsmyndigheden har den 31. januar truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Riddertoften 1, 4900 Nakskov. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsaut. ejendomsmægler og valuar Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på kr. 180.000, som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 1.200.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Onsdag den 3. november 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Riddertoften 1.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Anita Rønne, og statsaut. ejendomsmægler og valuar Flemming F. Bentzon. Som sekretær for myndigheden mødte Henrik Kamp Justesen fra Energinet.dk.

For ejeren mødte

For opstilleren mødte Henrik Aagaard Jørgensen (Dong Energy A/S) og Tove Kjær Hansen (DONG Energy A/S).

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan 360-21

- Tingbogsudskrift
- Kopi af relevante servitutter og deklarationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbillede
- Støj- og skyggekastberegning

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen.

Ejeren har den 15. marts 2010 anført, at samtlige møller og master er fejlagtigt placeret i visualiseringen, og at man gennem bevoksningen vil kunne se vindmøllerne.

Opstiller har hertil den 19. marts 2010 svaret, at der ingen fejl er i visualiseringen i forhold til møllestørrelser og afstande, men at det fra en have med så tæt bevoksning kan være svært at placere møllerne helt rigtigt på fotoet, da der ikke er noget at "pejle" efter. Der er tale om små afvigelser, som ikke har indflydelse på det overordnede indtryk fra ejendommen.

Ejeren har endvidere gjort gældende, at ejendommen vil miste værdi på grund af de gener vindmølleprojektet vil forårsage, herunder udsynet til de påtrængende vindmøller og master, støjen og blinkende lys. Der vil tillige blive tale om tab af herlighedsværdi, ligesom ejeren frygter for genernes indvirkning på dagligdagen ved ophold i bolig og have.

Opstilleren har redegjort for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse vil opstå som følge af projektet.

Projektet omhandler 7 vindmøller, heraf 4 møller med en maksimal totalhøjde på 160 m, 2 møller med en maksimal totalhøjde på 175 m, og 1 mølle med en maksimal totalhøjde på 200 m, samt 2 lysmarkeringsmaster på 200 m. Møllerne er placeret med en række med 5 møller langs kysten og 2 møller bag denne række. De 3 største møller placeres i midten af forreste række og de 4 mindre for enderne og bag denne. Vindmøllerne vil få et maksimalt størrelsesforhold mellem tårn og rotor på 1:1,35. Afstanden mellem møllerne bliver ca. 2,3-3,4 gange møllernes rotordiameter, svarende til 290-430 m. Der er tale om opstilling af demonstrationsmøller, som kan have forskelligt design. 2 gittermaster med lysmarkering placeres i hver ende med højintensivt hvidt blinkende lys i toppen og midt på masten (alternativt skulle møllerne forsynes med lys i vingespidserne). Blink skal synkroniseres, således at alle lys blinker samtidig og med en frekvens på mellem 40-60 blink pr. minut. Lysintensiteten aftager med ca. 10 % pr. km, man fjerner sig fra lyskilden. Ifølge lokalplanen må lysafmærkningen have en styrke på op til 250.000 candela og skal afskærmes minimum 3°. vandret. Projektet erstatter en eksisterende vindmøllepark på 24 møller og 3 enkeltstående møller med en højde på ca. 50 m (24 møller i Kappel Vindmøllepark, 1 vindmølle ved Trannessegård, 1 ved Ydø og 1 ved Knubbeløkke). Disse nedtages før opstilling af de nye møller.

Der vil blive udført måling af skyggekast og støjberegninger for hver ny vindmølle, der opstilles, for bl.a. at sikre, at støjgrænserne ved nabobebyggelser ikke overskrides, herunder måling af lavfrekvent støj. På grundlag af målingerne af den lavfrekvente støj vurderes, om der er risiko for, at den vejledende græn-

seværdi for indendørs støj vil blive overskredet hos naboer. Hvis dette er tilfældet, gennemføres målinger af det indendørs lavfrekvente støjbidrag hos de pågældende naboer. Opstiller har desuden givet tilsagn om, at man - uanset om 10 timers skyggekast kan overholdes – vil stoppe de vindmøller, som giver skyggekast ved beboelser i månederne maj til september, hvis solen skinner i de kritiske timer. Der henvises i øvrigt til Kommuneplantillæg 360-18, Lolland Kommune, maj 2010 med bilag og Lokalplan 360-21, juni 2010 med bilag.

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 vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen. Det er tillige anført, at vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen, jf. lovens bemærkninger til § 6.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på kr. 180.000.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle i projektet er beregnet til ca. 1.057 m og til markeringsmasten ca. 1.000 m. De primære udendørs opholdsarealer, terrasse og stue er orienteret mod vest og dermed direkte mod vindmøller og master. Udsynet er dog til dels afskærmet af en høj, tæt bevoksning. Nogle vindmøller og særligt den nærmeste mast vil dog være klart synlige gennem og over bevoksningen og ikke mindst ved ankomsten til ejendommen. På grund af projektets højde og det flade landskab vil vindmølleopstillingen fremstå meget markant og dominerende.

Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil forekomme såvel støj- som lysgener, som vil medføre en værdiforringelse for ejendommen. Støjniveauet er beregnet ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed til hhv. 39,6 dB(A) og 41,1 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier på hhv. 42 dB(A) og 44 dB(A). Skyggekast fra vindmøllerne er beregnet til 4:45 timer pr. år sammenholdt med den anbefalede grænseværdi på 10 timer og kan forekomme om aftenen i maj og fra midt i juli til midt i august, hvor man ofte vil opholde sig udendørs. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse taget hensyn til opstillers tilsagn om, at man - uanset om 10 timers skyggekast kan overholdes – vil stoppe de vindmøller, som giver skyggekast ved beboelser i månederne maj til september, hvis solen skinner i de kritiske timer.

Taksationsmyndigheden vurderer således samlet, at der vil forekomme gener forårsaget af vindmølleprojektet, som vil have en forholdsvis stor værdiforringelse for ejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at ejendommen er kr. 1.200.000 værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at ejendommen fremstår som en hyggelig og godt vedligeholdt bindingsværksejendom med stråtag i varierende stand. Ejendommen har termovinduer af varierende alder, oliefyr og brændeovn samt flot udhus i god stand. Boligen er omgivet af en stor og smuk have. Ejendommens handelspris er fastsat på baggrund af oplysningerne i BBR, besigtigelsen af ejendommen, prisniveauet på ejendomsmarkedet, renten på boliglån samt skøn og erfaring.

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. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen

Anita Rønne

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden