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

23. februar 2012
ARØ/JLI

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Vestre Landevej 335, 4953 Vesterborg som følge af opstilling af vindmøller ved Søllested i henhold til lokalplan 360-35 for Lolland Kommune – sagsnr. 11/1573

Taksationsmyndigheden har den 22. februar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Vestre Landevej 335, 4953 Vesterborg. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 110.000 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. 1.350.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 20. januar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Vestre Landevej 335, 4953 Vesterborg.

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

Ejeren, [redacted], var til stede sammen med sin datter, [redacted].

For og med opstilleren mødte Jørgen Poulsen fra Wind1 A/S og arkitekt Mogens Leth.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan 360-35 og Kommuneplantillæg 3 for Lolland Kommune. Vindmøller ved Søllested.
- Miljørapport med VVM og Miljøvurdering. Vindmøller ved Søllested. April 2011. Lolland Kommune.
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Beskrivelse af genevirkninger, inkl. visualiseringsbilleder samt støj- og skyggekastberegning

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 vindmølleopstillingen grundet ejendommens placering i et naturskønt område.

Under besigtigelsen udtrykte ejeren endvidere bekymring for gener fra støj, idet ejendommen er placeret i den fremherskende vindretning i forhold til møllerne. Ejeren anførte desuden, at udsynet til møllerne vil forringe ejendommens værdi, og at man som følge af mølleprojektet har måttet opgive planer om at tilføje en havestue til huset.

Opstillers rådgiver gjorde under besigtigelsen rede for anvendelsen af overfladebehandling af møllerne med henblik på at mindske risikoen for refleksioner fra møllevingerne og redegjorde endvidere for ejers klagemuligheder i tilfælde af efterfølgende støjgener.

Projektområdet ligger i det åbne land nordvest for Søllested Skov. Projektet består af tre vindmøller med hver en totalhøjde på 140 meter, som fremkommer ved en navhøjde på 89,5 meter og en rotordiameter på 101 meter. I henhold til lokalplanen skal møllerne være ens og skal opstilles på en ret linje med ensartet indbyrdes afstand. Vingerne skal have et glanstal under 30 for at undgå reflekser, og derudover skal hele møllen fremtræde i samme lysegrå farve. Af hensyn til lufttrafikkens sikkerhed skal hver mølle forsynes med faste, lavintensive røde lys på minimum 10 candela, hvilket sker ved påsætning af 2 lamper øverst på møllehatten.

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. 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. VE-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. 110.000. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste vindmølle i projektet er cirka 573 meter. Ejendommen er naturskønt beliggende direkte op til skov mod øst, og mod vest er der udsigt over åbne marker og mose, hvor vindmølleprojektet vil fremstå markant og dominerende i landskabet. Det oprindelige stuehus med vinduesfacade vender i nordlig retning. Mod vest er der en udgang til haven, et par enkeltstående vinduer samt to vinduer fra værelser på førstesalen, hvorfra der vil være direkte udsyn til vindmøllerne. Haven er beliggende rundt om beboelsen og til dels omkranset af en høj og tæt træbevoksning. Det primære opholdsareal vender dels mod syd og dels mod vest i retning af vindmøllerne, som vil kunne ses mellem og særligt over trætoppene.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmølleprojektet vil medføre visse støjgener, idet støjniveauet ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed er beregnet til henholdsvis 39,7 dB(A) og 43,0 dB(A), og således ligger ganske nær de lovbestemte grænser på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A). Skyggekast fra vindmøllerne er beregnet til 8:23 timer pr. år udendørs sammenholdt med den anbefalede grænseværdi på 10 timer. Skyggekastet falder primært i perioden januar til marts og igen i perioden medio september til ultimo december og dermed ikke i sommermånederne, men det kan forekomme i varierende udstrækning om eftermiddagen mellem ca. kl. 15.00 og 18.30 og således medføre visse gener.

Det er Taksationsmyndighedens samlede vurdering, at den visuelle påvirkning sammen med det mulige skyggekast og støjgenerne vil få en værdiforringende effekt på ejendommen. Vurderingen af værditabet er foretaget på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen, henholdsvis besigtigelsen. Der er ikke taget hensyn til de anførte planer om udbygning med en udestue. Det har dog indgået i vurderingen, at ejendommen på grund af den naturskønne beliggenhed og det passende jordtilliggende kan appellere til en køber, der har mod på en større ombygning/nybygning. En sådan køber vil finde ejendommens aktiver, beliggenhed og anvendelse mindre attraktiv, såfremt ejendommen som planlagt bliver nabo til en mølleopsætning. Hvis en køber ikke vil købe ejendommen på grund af møllerne, er bygningerne ingenting værd, men jorden kan frasælges som ren landbrugsjord.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 1.350.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om et nedslidt husmandssted med et jordtilliggende på 7,5 hektar, hvoraf en del går til mose, vandløb og bygninger. Ejendommen og udlænger trænger til en gennemgribende renovering, og beboelsens

klimaskærm (tag, vinduer, vægge, døre) er i meget dårlig vedligeholdelsesstand. Den isoleringsmæssige standard er langt fra nugældende krav, og den primære opvarmning sker ved fast brændsel.

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

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden