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 Frisenlundvej 10, 4920 Søllested som følge af opstilling af vindmøller ved Søllested i henhold til lokalplan 360-35 for Lolland Kommune – sagsnr. 11/1648

Taksationsmyndigheden har den 22. februar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Frisenlundvej 10, 4920 Søllested. 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 150.000 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. 14.000.000 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 Frisenlundvej 10, 4920 Søllested.

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], samt rådgiver Jens Fog Larsen fra Dansk Landbrug Sydhavsøerne (DLS) var til stede.

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 han har valgt at bosætte sig på ejendommen grundet den unikke beliggenhed, dyrelivet og den ro og fred, som karakteriserer området. Ejeren anfører, at opstillingen af de projekterede vindmøller i en afstand af 561 meter fra beboelsen vil medføre store gener i form af skyggekast pga. mølleprojektets placering øst for beboelsen, støj - herunder lavfrekvent støj - lysgener samt reflekser fra møllevingerne. Ejeren gør gældende, at vindmølleprojektets realisering vil medføre ønske om fraflytning fra ejendommen, og at udlejning af stuehuset vil resultere i et indtjeningstab. Det samme vil gøre sig gældende ved et evt. salg.

Under besigtigelsen fremhævede ejeren den korte afstand fra ejendommen til mølleprojektet og lagde vægt på, at møllernes realisering vil forstyrre roen og reducere ejendommens herlighedsværdi. Ejeren anførte bl.a., at det høje antal timer med skyggekast samt støjen fra møllerne vil påføre gener på ejendommen.

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.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 150.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at ejendommen er beliggende i en afstand af 581 meter fra den nærmeste vindmølle i projektet, hvilket er tæt på minimumsafstanden på 560 meter. Der er tale om en landbrugsejendom, hvor vindmølleprojektet ikke vil forårsage nogen driftsmæssig ændring, og hvor kun en mindre del af ejendommen er orienteret mod øst i retning af vindmøllerne. Beboelsens udestue, der fremstår som familiens primære indendørs opholdsområde, har en flot udsigt over åbne marker mod syd, men også et vinduesparti mod øst i retning af den planlagte vindmølleopstilling. Ejendommen har en høj og tæt beplantning, der i et vist omfang vil skærme mod vindmøllerne, men ikke i et omfang, så disse skjules helt. Fra børneværelse samt gang vil der være direkte udsigt til og visuelle gener fra særligt den midterste mølle. Haven er orienteret mod syd, men vindmølleprojektet vil dog kunne ses over bevoksningen og til dels igennem i østlig retning. Gårdspladsen har en åbning i den østlige del mod vindmøllerne, som dog skærmes af en høj træbevoksning. Vindmøllerne vil dog på grund af deres størrelse kunne ses over bevoksning og husets tage. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet vil medføre visse støjgener, som kan få en betydning for ejendommens værdi, idet støjniveauet ved en vindhastighed på hhv. 6 m/s og 8 m/s er beregnet til hhv. 40,4 dB(A) og 43,7 dB(A), som ligger 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. Endvidere er skyggekastet på ejendommen beregnet til 11:17 timer pr. år udendørs, men Taksationsmyndigheden har på grundlag af oplysninger fra opstiller lagt til grund, at der vil blive monteret skyggestop på møllerne, således at den anbefalede grænseværdi på 10 timer overholdes. Skyggekastet falder jævnt fordelt over året, men særligt i perioden medio februar til ultimo april, i juni måned, og igen medio august til ultimo oktober, men da det forekommer i de tidligere morgentimer, vurderes det, at de primære opholdsarealer ude som inde ikke vil blive belastet så hårdt af skyggepåvirkningen. Det er dog Taksationsmyndighedens vurdering, at det mulige skyggekast vil få en vis værdiforringende effekt på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 14.000.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en landbrugsejendom med hovedbygning og udlænger samt 50 hektar jord. Beboelsen er på 250 m^2 i ét plan og er generelt i pæn og ordentlig stand med nyere køkken og bad samt forholdsvis ny ude-

stue. Maskinhuset er også i god stand, mens de resterende udlænger har en blandet vedligeholdelsesstandard.

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