

**Front Office**

Tonne Kjærvej 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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Bøgetvej 15, 4913 Horslunde som følge af opstilling af vindmøller ved Tjørneby i henhold til lokalplan nr. 360-69 for Lolland Kommune.

2. juli 2012
ARØ/AHG

Taksationsmyndigheden har den 18. juni 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Bøgetvej 15, 4913 Horslunde. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler & valuar Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 750.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 30. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Bøgevej 15, 4913 Horslunde.

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

For og med ejeren mødte .

For opstilleren mødte Andreas Von Rosen fra European 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 nr. 360-39 for Lolland Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 6 for Lolland Kommune

- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Tjørneby, Lolland Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger.

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 på grund af støj, skyggekast og visuelle gener. Ejendommen blev i sin tid erhvervet på grund af stedets ro og det frie udsyn til omgivelserne, og der er i 2007 tilkøbt ekstra jord. Ejeren har peget på, at ejendommens udendørs opholdsarealer også er beliggende mod vest, hvor der er anlagt en hævet platform, og hvor der er frit udsyn mod vest og nordvest, hvor møllerne planlægges placeret. Ejeren har desuden angivet, at der på grund af beliggenheden vil være skyggekast hele sommeren, og at ophold på det udendørs areal ikke vil være mulig ligesom skyggekastet vil genere indendørs. Med hensyn til støjgener, har ejeren anført, at husets alder og den høje beregnede støjværdi betyder, at der er begrundet frygt for, at støjen til tider vil blive uudholdelig både indendørs og udendørs. Ejeren frygter desuden konsekvenserne af den lavfrekvente støj.

Ejeren har endvidere angivet, at projektet har den konsekvens, at en renovering af ejendommen er sat i bero, og at generne vil gøre ejendommen usælgelig. Ejeren frygter derfor at blive stavnsbundet til en ejendom uden ro og med støj- og blinkgener.

Projektområdet ligger i det åbne land øst for Tjørneby. Projektet omfatter fem vindmøller med hver en totalhøjde på 149,9 meter, som fremkommer ved en navhøjde på op til 94 meter og en rotordiameter på op til 113 meter. Vindmøllerne opstilles på en række, som orienteres nordnordvest-sydsydøstlig retning, og der vil være en afstand mellem hver mølle på ca. 350 meter. I henhold til lokalplanen for projektet skal møllerne være ens og skal opstilles på en ret linje med ensartet indbyrdes afstand. Vingerne skal have et glanstal på maksimalt 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 to 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 opstillingen 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 blandt andet 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 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet er beregnet til 842 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret i nord-nordvestlig retning for ejendommen. Boligen er placeret midt på grunden og orienteret med facade og sine primære opholdsrum samt have mod syd og dermed vinkelret for og til dels modsat af mølleprojektet. Boligen og haveområdet er desuden omkranset af en høj og tæt bevoksning, der vil skærme i væsentlig grad for udsynet til vindmølleopstillingen, der dog vil kunne ses ved indkørsel til ejendommen og i en vis grad fra gårdspladsen. På ejendommen er der på et tilstødende jordtilliggende etableret en simpel træplatform, hvor der vil være direkte udsyn til vindmøllerne, der vil fremstå markant og dominerende i landskabet, som er fladt og med meget begrænset bevoksning. Dette opholdsområde er imidlertid meget konkret betinget, og udgør ikke det naturlige primære opholdsareal på ejendommen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil have begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmølleprojektet vil medføre visse støjgener, som kan få en begrænset betydning for ejendommens værdi, idet støjniveauet ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s er beregnet til henholdsvis 37,3 dB(A) og 38,5 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A). Den lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på både 6 m/s og 8 m/s beregnet til 11,1 dB(A) sammenholdt med de nye grænseværdier, der kommer til at gælde på 20 dB. Myndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen i øjeblikket er beliggende i et område uden væsentlig støjpåvirkning.

Det beregnede årlige skyggekast er på 10 timer og 54 minutter. Taksationsmyndigheden har på grundlag af oplysninger fra opstiller lagt til grund, at vindmøllerne udstyres med et skyggestop-program, så ingen nabobeboelser vil blive udsat for mere end 10 årlige timers reelt skyggekast. Skyggekastet er væsentligt og vil ifølge beregningerne kunne finde sted i perioden maj til juli måned og kunne forekomme i aften timerne i tidsrummet ca. mellem kl. 20.30 og 21.30. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse lagt vægt på, at ejendommen er beliggende med gavlen vendt mod vindmølleopstillingen, og at det naturlige primære udendørs opholdsareal er haven, der er beliggende foran huset mod syd. Haven er omgivet af en høj og tæt bevoksning, der vil virke skærmende også over for risikoen for skyggekast. Taksationsmyndigheden har dog vurderet, at risikoen for skyggekast har en vis betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 750.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en hyggelig, ældre bindingsværksejendom med stråtag, der er omkranset af en skøn have. Boligen er delvis renoveret/moderniseret, og har enkelte nyere termoruder og indgangsdør. Den indeholder blandt andet flere opholdsrum og ældre landkøkken.

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 tre måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden