

**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 Sølvbjergvej 11, 4913 Horslunde som følge af opstilling af vindmøller ved Tjørneby i henhold til lokalplan nr. 360-69 for Lolland Kommune.

2. juli 2012
ARØ/HKU

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 Sølvbjergvej 11, 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 140.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 550.000 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 Sølvbjergvej 11, 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 som følge af forringelse af herlighedsværdi, og ejeren har i den forbindelse udtrykt frygt for, at ejendommen bliver usælgelig. Ejeren har desuden påpeget risikoen for lavfrekvent støj.

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 140.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste vindmølle bliver ca. 656 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret syd for ejendommen. Boligens store opholdstue og et værelse er sammen med de udendørs opholdsarealer beliggende mod syd og dermed mod vindmølleprojektet, der på grund af sin nærhed vil fremstå markant og dominerende i landskabet. Den del af haven, som er beliggende umiddelbart op til huset, udgør det naturlige primære opholdsareal på ejendommen, men vil på grund af havens skråning og tætte bevoksning skærme for det direkte udsyn til vindmøllerne. Samlet vurderer Taksationsmyndigheden, at der vil være en visuel påvirkning, der vil have en vis betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 1 time og 12 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne kunne finde sted om vinteren i perioden december til medio januar, og det vil kunne forekomme i dagstimerne i tidsrummet ca. mellem kl. 11.30 og 13.00. Taksationsmyndigheden har vurderet, at risikoen for skyggekast har et så begrænset omfang, at det ikke vil få betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet vil medføre visse støjgener, som kan få betydning for ejendommens værdi. Støjniveauet er ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s beregnet til henholdsvis 39,4 dB(A) og 40,6 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A). Den lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s beregnet til 13,2 og 13,4 dB(A) sammenholdt med de nye grænseværdier, der kommer til at gælde på 20 dB. Myndigheden har herved også lagt vægt på, at ejendommen i øjeblikket er beliggende i et område uden væsentlig støjpåvirkning.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 550.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om et nedlagt husmandssted med 1,5 ha jord. Boligbygningen på ca. 90 m² er fra starten af 1800-tallet, guldudset med eternittag og termoruder. Ejendommen vil primært rette sig mod fritidsbrug. Opvarmning sker ved olieamin. Boligen består af en stor sydvendt stue, to værelser, pænt nyere køkken og et 70'er badeværelse. Udlænger og garage er i pæn stand.

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