

[Redacted]

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 Bjælkehovedvej 52, 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 Bjælkehovedvej 52, 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 135.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 275.000 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 Bjælkehovedvej 52, 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 [Redacted].

Opstilleren eller repræsentant for denne mødte ikke ved besigtigelsen.

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 fritidshuset er erhvervet på grund af ejendommens beliggenhed i fredelige omgivelser med udsigt over marker og til skov, og ejeren har efterfølgende tilbygget og istandsat ejendommen. Ejeren har endvidere gjort gældende, at han fremover vil få støj- og visuelle gener i både have og havestue og påpeger i den forbindelse, at ejendommen ikke vil have nogen værdi for ham, hvis projektet realiseres. Endelig har ejeren givet udtryk for sin frygt for, at ejendommen vil være meget svær at sælge, og at investeringerne i ejendommen vil være tabt.

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 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 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 135.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering især lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle placeres ca. 727 meter fra ejendommen og at mølleprojektet vil blive placeret øst (henholdsvis nordøst og sydøst) for ejendommen. Boligens primære udendørs opholdsarealer er orienteret direkte mod mølleprojektet, og der er kun en spredt bevoksning i haven til at skærme for udsynet. Der vil ligeledes fra boligens soveværelse være direkte udsyn til vindmølleopstillingen, mens vinduer fra køkken og stue er orienteret mod syd. Det vurderes dog, at der også herfra vil være udsyn til de sydligste møller. Det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmølleopstillingen vil fremstå markant og dominerende i det åbne og flade landskab, og at der vil være en væsentlig visuel påvirkning, der vil have betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 17 timer og 47 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 forekomme i perioden februar til ultimo oktober, men kun om morgenen i tidsrummet mellem ca. kl. 05.00 og 09.00. Taksationsmyndigheden har vurderet, at risikoen for skyggekast kan få en vis betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet vil medføre støjgener, som kan få en betydning for ejendommens værdi, idet støjniveauet ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s er beregnet til henholdsvis 41,5 dB(A) og 42,7 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A), og ligger således meget tæt på de lovbestemte grænseværdier. Den lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på både 6 m/s og 8 m/s beregnet til 14,5 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 tæt på en mindre og ringe befærde vej i et område uden væsentlig støjpåvirkning.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 275.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om et ældre, pænt vedligeholdt og lille hvidmalet murstenshus på 58 m², der er beliggende på en 799 m² grund. Huset har et ældre ståltag og nyere termoruder. Den primære opvarmning sker ved varmepumpe. Boligen indeholder stue, soveværelse, mindre køkken og et pænt badeværelse. Der er desuden en lukket terrassestue med indgang fra haven.

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 jer. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgø-

relse, 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