

[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 64, 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 Bjælkehovedvej 64, 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 115.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 450.000 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 64, 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 ejendommen grundet den korte afstand til vindmøllerne vil tabe i værdi og være umulig at sælge til den fastsatte offentlige vurdering.

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 opstilles på en ret linje med ensartet indbyrdes afstand. Vingerne skal have et glanstal på maksimalt 30 for at undgå refleks, 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 115.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste vindmølle er beregnet til ca. 734 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret øst-sydøst for ejendommen. Boligen er orien-

teret mod syd, mens de primære udendørs opholdsarealer i haven er orienteret mod øst og suppleres af et gårdspladsområde ved indgangen til boligen. Der vil derfor være et direkte udsyn fra boligens opholdsrum til mølleprojektet, der vil fremstå markant og dominerende i landskabet. Havens høje og tætte bevoksning vil til dels skærme udsynet fra de primære udendørs opholdsarealer, og gårdspladsen ligger i læ og beskyttes af bygningerne. 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 9 timer og 36 minutter. Risikoen for skyggekastet er væsentlig og vil ifølge beregningerne kunne finde sted i perioden februar til medio april samt i perioden september til medio november. Skyggekastet kan dog kun forekomme om morgenen i tidsrummet ca. mellem kl. 7.00 og 9.00, ligesom havens bevoksning vil virke afskærmende for de udendørs opholdsarealer. Taksationsmyndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast har 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 henholdsvis 6 m/s og 8 m/s er beregnet til henholdsvis 40,5 dB(A) og 41,5 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A) og således ligger ret tæt på de lovbestemte grænseværdier. Den lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på både 6 m/s og 8 m/s beregnet til henholdsvis 13,9 og 14,4 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 450.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en almindelig vedligeholdt gulpudset landvilla med 155 m² bolig, der er sammenbygget med et 65 m² udhus i meget ringe stand. Ejendommen har nyere cementstenstag, termoruder og er opvarmet ved brændeovn. Boligen indeholder landkøkken, mindre opholdsstue, et mindre værelse, et rimeligt badeværelse, og en stejl trappe til 1. salen med 2 pæne værelser, et kammer, toilet, og en gang med skråvæg.

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 uenige 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