

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Bjælkehovedvej 84, 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 84, 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 45.000 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 84, 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]
[REDACTED] endvidere var ejeren [REDACTED]
til stede.

Opstiller eller dennes repræsentant deltog ikke i 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 er beliggende i fred og ro ude på landet med naturskønne omgivelser, og det er med dette for øje, at man køber en sådan ejendom. Ejeren har påpeget, at ejendommen vil få støj- og skyggekastgener fra de store vindmøller, der vil være beliggende i meget kort afstand fra ejendommen. Vindmøllerne vil derfor betyde et stort tab i ejendomsværdien, da incitamentet for at købe ejendommen vil være væk.

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 45.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste vindmølle er beregnet til ca. 802 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret sydøst for ejendommen. Boligens primære opholdsrum og en åben "udestue" og en del af haven er orienteret mod mølleprojektet, men udsynet skærmes dog af en tæt og høj løvfældende bevoksning. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmølleopstillingen i en vis grad vil fremstå markant og dominerende i landskabet og kunne ses fra de primære inden- og udendørs opholdsarealer mellem bevoksningen i sydlig retning, især, når der ikke er løv på bevoksningen. Taksationsmyndigheden vurderer derfor, at

der vil være en visuel påvirkning, der vil have en vis betydning for ejendommens værdi.

Skyggekast fra vindmøllerne er beregnet til 2 timer og 32 minutter pr. år uden-dørs sammenholdt med den anbefalede grænseværdi på 10 timer. Skyggekastet kan forekomme om vinteren fra medio november til ultimo januar og i varierende udstrækning mellem ca. kl. 9.30 og 11.00. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast kun har meget begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har desuden 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 38,0 dB(A) og 39,1 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A). Den lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på 6 m/s og 8 m/s beregnet til henholdsvis 12,9 og 13,5 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 ud til en mindre og ringe befærde vej og i et område uden væsentlig støjpåvirkning.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 450.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om et et-plans gasbetonhus på 100 m² beliggende på en 1.316 m² grund. Huset er bygget i 1970'erne, har eternittag, en fornuftig isolering og oprindelige termovinduer. Boligen består af en stor stue med udgang, to værelser samt et ældre køkken og bad. Den opvarmes ved oliefyr og brændeovn.

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 I er uenige i afgørelsen, kan I 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 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