Taksationsmyndigheden

[redacted]

Front Office
Tonne Kjærsvej 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 Tjørntvedvej 31, 4295 Stenlille som følge af opstilling af vindmøller ved Tjørntved i henhold til lokalplan nr. 38 for Sorø Kommune – sagsnr. 11/1858

18. juli 2012
ARØ/SMH

Taksationsmyndigheden har den 3. juli 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Tjørntvedvej 31, 4295 Stenlille. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 400.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 4.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 7. juni 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Tjørntvedvej 31.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Mogens Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS og Peter Dahl Jakobsen fra Wind1 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. 38 for Sorø Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 4 for Sorø Kommune
- Miljørapport med VVM-redegørelse og Miljøvurdering, Vindmøller ved Tjørntved, sydvest for Stenlille – Juni 2011. Sorø 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 ejendommens værdi vil forringes som følge af vindmølleopstillingen. Dette skyldes, at der er tale om en nyopført liebhaverbolig på 360 m^2 med tilhørende grund på 5 ha. Boligen er velbeliggende for enden af en blind grusvej. Endvidere har ejeren anført, at der vil være frit udsyn til vindmøllerne fra både huset og haven. Endelig har ejerne under besigtigelsen peget på, at de har købt ejendommen, fordi udsynet fra grunden ikke er forstyrret.

Projektområdet ligger i det åbne land sydvest for Tjørntved. Projektet omfatter opstilling af to vindmøller med hver en totalhøjde på 126,3 meter, som fremkommer ved en navhøjde på 80 meter og 92,6 rotordiameter. Den indbyrdes afstand mellem møllerne vil være ca. 354 meter. Ifølge lokalplanen skal vindmøllerne være ens, hvad angår højde og udseende. Vindmøllerne skal fremstå i samme lyse grå farve og må højst have et glanstal på 30 for at undgå reflekser. Møllerne afmærkes, af hensyn til lufttrafikkens sikkerhed, med to lavintensive, faste røde lys på 10 candela, som monteres øverst på hver nacelle.

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, hvorvidt 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 jeres ejendom på 400.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt

vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er på ca. 577 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret syd-sydvest for ejendommen. Boligens primære indendørs og udendørs opholdsarealer er orienteret mod syd og dermed mod mølleprojektet, der vil fremstå dominerende og markant i landskabet. Der vil være direkte udsyn til møllerne fra boligens sydvendte facade med opholdsrum, terrasseområde, balkon og have, som dog skærmes lidt af en gammel og høj løvfældende træbevoksning. Ejendommen er beliggende i et landbrugsområde, hvor der øst for ejendommen er en grusgrav, hvorfra det vurderes, at der er nogle visuelle og støjmæssige gener. Taksationsmyndigheden vurderer samlet, at der vil være en visuel påvirkning, der vil have en vis betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 6 timer og 58 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden ultimo oktober til ultimo februar i tidsrummet kl. 14.00 og 17.00. Det er taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast vil have en mindre betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet kun vil medføre begrænsede gener i form af støj på ejendommen, idet støjniveauet ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s er beregnet til henholdsvis 36,8 dB(A) og 37,5 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A). Den lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på 6 m/s og 8 m/s beregnet til henholdsvis 10,5 dB og 12,3 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden vurderer, at de støjmæssige gener kun vil have en begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 4.500.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en nyopført ejendom i filset mur og med glaseret tegltag. Ejendommen er anslået på 344 m^2 og fremstår i palæagtig stil med et materialevalg af høj kvalitet. Den er beliggende på en grund på ca. 50.100 m^2.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I 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 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden