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

18. juli 2012
ARØ/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Vedde Byvej 14, 4295 Stenlille som følge af opstilling af vindmøller ved Tjørntved i henhold til lokalplan nr. 38 for Sorø Kommune – sagsnr. 11/1858

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 Vedde Byvej 14, 4295 Stenlille. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 625.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 8. juni 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Vedde Byvej 14.

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 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 han overtog ejendommen 1. januar 2011, og at han er flyttet fra København og ud på landet for at få stilhed. Ejeren har endvidere anført, at høje vindmøller tæt på ejendommen vil give støjgener, og at en brummen fra sådanne maskiner vil betyde, at han bliver nødt til at flytte igen. Ejeren har desuden peget på, at de to møller vil give et forstyrrende billede i helheden, og at han købte ejendommen, fordi han elsker at kunne se ud over de åbne marker.

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 din ejendom på 50.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt

vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er på ca. 619 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret sydøst for ejendommen. Der vil være direkte udsyn til vindmølleopstillingen fra ejendommens primære indendørs opholdsarealer, der vender mod syd og dermed i retning mod møllerne, der vil fremstå dominerende og markante i landskabet. Der vil også være et direkte udsyn til møllerne fra det sydvendte opholdsområde ved indgangen til boligen og i større omfang, end det fremgår af visualiseringsmaterialet, hvor vindmøllerne er beliggende bag mindre bevoksninger. Det haveområde, der er beliggende på den anden side af boligen mod nord, vil derimod være skærmet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning indebærer et vist værditab for ejendommen.

Det beregnede årlige skyggekast er på 4 timer og 13 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne kunne finde sted i perioden ultimo januar til ultimo februar i tidsrummet mellem kl. 8.00 og 9.30 og igen i perioden medio oktober til medio november i tidsrummet mellem kl. 7.30 og 10.00. Taksationsmyndigheden vurderer, at risikoen for skyggekast kun i meget begrænset omfang vil have betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet kun vil medføre begrænsede gener i form af støj på ejendommen, og at dette ikke vil få betydning for ejendommens værdi. Støjniveauet er beregnet til henholdsvis 35,9 dB(A) og 36,5 dB(A) ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s sammenholdt med de lovbestemte reducerede grænseværdier på henholdsvis 37 dB(A) og 39 dB(A) for støjfølsomme områder. Den lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på 6 m/s og 8 m/s beregnet til henholdsvis 9,6 dB og 11,4 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Ejendommens beliggenhed ud til en vej indebærer desuden, at eventuelle støjgener sløres.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 625.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en ældre ejendom opført i bindingsværk, pudset mur og stråtag. Den fremstår i pæn vedligeholdelsesstand.

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 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden