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 Veddevej 46, 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 Veddevej 46, 4295 Stenlille. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 150.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 8.800.000 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 Veddevej 46.

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 vindmølleprojektet vil komme til at ligge meget tæt på ejendommen, og at det er den ejendom, der er nærmest beliggende vindmøllerne. Ejeren har desuden peget på, at værdien på ejendommen bliver forringet, fordi der er færre potentielle købere til en ejendom, der ligger langt fra offentlig vej og naboer, når der står to kæmpe vindmøller i nærheden. Under besigtigelsen har ejeren anført, at han er bekymret for støjpåvirkningen fra møllerne.

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 mindre værditab på din ejendom på 150.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der er tale om en produktionsejendom, hvor der ikke vil ske ændringer i produktionsmulighederne. Afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er på ca. 542 meter, og mølleprojektet vil blive placeret nordøst for ejendommen. Ejendommen består af en stor bygningsmasse, der omfatter flere udlænger. Stuehusets opholdsarealer er orienteret mod syd og vest, og der vil derfor ikke være udsyn til vindmøllerne fra boligen bortset fra bryggerset. De primære udendørs opholdsarealer med stor terrasse og have er

ligeledes orienteret mod syd og dermed modsat projektet, og ejendommens øvrige bebyggelse samt løvfældende træer og buske vil i vidt omfang skærme for udsynet. Fra de opholdsarealer, der vender mod øst, vil der dog være et direkte udsyn til vindmøllerne, der på grund af deres nærhed og størrelse vil fremstå dominerende og markante i landskabet. Taksationsmyndigheden vurderer, at den visuelle påvirkning har begrænset betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 8 timer og 21 minutter, men vil ifølge beregningerne kun kunne finde sted i de meget tidlige morgentimer medio maj til ultimo juli i tidsrummet mellem kl. 5.00 og 6.00. Sammenholdt med boligens placering, hvor ejendommens øvrige bebyggelse vil afskærme mod et eventuelt skyggekast, vurderer Taksationsmyndigheden, at risikoen for skyggekast ikke har betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet vil medføre begrænsede gener i form af støj på ejendommen. Sammenholdt med boligens placering, hvor ejendommens øvrige bebyggelse vil skærme, vurderer Taksationsmyndigheden, at støjgener kun har meget begrænset betydning for ejendommens værdi. Støjniveauet er beregnet til henholdsvis 37,3 dB(A) og 38 dB(A) ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s 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 11,0 dB og 12,7 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at hele din ejendom er 8.800.000 kr. værd; heraf vurderes stuehuset at have en værdi på ca. 1.800.000 kr. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at der er tale om en landbrugsejendom med 53 ha jord, som er beliggende naturskønt og uden naboer, og hvor jordens dyrkning og afgrøder ikke vil blive påvirket af vindmølleprojektet. Ejendommen fremstår med en stor bygningsmasse, hvor kun stuehuset er renoveret med blandt andet nyt tegltag.

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