Taksationsmyndigheden

[redacted]

De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærsvej 65
7000 Fredericia
Tlf. 70 20 13 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

8. juli 2014
ARØ/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Turebyholmvej 10B, 4682 Tureby som følge af opstilling af vindmøller ved Turebylille i henhold til lokalplan nr. 1200-36 for Faxe Kommune

Taksationsmyndigheden har den 7. juli 2014 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Turebyholmvej 10B, 4682 Tureby. Afgørelsen er truffet af formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmølleprojektet vil forårsage et værditab på din ejendom på 100.000 kr., og at din ejendom er 500.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har imidlertid vurderet, at der foreligger konkrete omstændigheder i sagen i form af ejers medvirken, jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt., som medfører, at værditabserstatningen nedsættes med 50 %. Det nedsatte værditab på 50.000 kan du kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 7. februar 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Turebyholmvej 10B.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Flemming F. Bentzon. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Som repræsentant for ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Anders Dolmer fra Turebylille Vindmøllepark ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 1200-36 for Faxe Kommune, vedtaget den 12. september 2013
- Kommuneplantillæg nr. 7 til Faxe Kommuneplan 2009
- Vindmøller ved Turebylille, VVM og Miljøvurdering af planforslag, Faxe Kommune
- VVM-tilladelse udstedt den 27. september 2013 af Faxe Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Lejekontrakt
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Fornyet beregning fra opstiller af 14. februar 2014 vedr. afstand fra bolig til nærmeste mølle
- Supplerende visualiseringsbilleder fra opstiller af 7. maj 2014.

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. Ejendommen blev kun besigtiget udefra, og suppleret med oplysninger fra ejers repræsentant.

Ejeren har gjort gældende, at der vil være et værditab på grund af tab af herlighedsværdi. Desuden vil udsigten blive forringet.

Opstiller har efter besigtigelsen fremsendt en fornyet beregning af afstanden fra boligen til nærmeste mølle samt supplerende visualiseringsbilleder.

Projektområdet ligger i det åbne land øst for Turebylille. Projektet omfatter opstilling af 5 vindmøller med en totalhøjde op til 149,9 m. Navhøjden er 93,9 meter, og rotordiameteren er 112 meter. Hver mølle har en effekt på ca. 3,0 MW. Møllerne placeres på en lige linje i nord-syd-gående retning. Den indbyrdes afstand vil være ca. 400 m. Ifølge lokalplanen skal vindmøllerne have et ensartet udseende. Vindmøllerne skal fremstå i en lys grå farve. Vingerne skal være antirefleksbehandlede, svarende til et glanstal på max 30. Møllerne afmærkes af hensyn til lufttrafikken. Alle vindmøller skal afmærkes med lavintensivt fast rødt lys, som skal være aktiveret hele døgnet. For at opnå en 360 graders synlighed i et vandret plan uanset møllevingernes placering, skal der monteres to lamper øverst på nacellen (møllehuset). Lysstyrken ved lavintensivt lys er fastsat til mindst 10 Candela.

Området er karakteriseret ved morænelandskaber og præget af opdyrkede markenheder. I landskabet er der større og mindre skovbevoksninger, levende hegn og alléer. Vindmølleområdet er fladt med åbne marker. Området er ikke præget af tekniske elementer, fx højspændingsledninger og andre vindmøller. Hovedvejen Vordingborgvej løber ca. 600 meter vest for mølleområdet. Parallelt med Vordingborgvej løber motorvej E47/E45, ca. 1,1 km vest for mølleområdet. Projektet ligger ca. 600 m vest for kommunegrænsen til Stevns Kommune og ca. 700 m syd for kommunegrænsen til Køge Kommune.

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 bl.a. 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 100.000 kr. Efter VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt. kan et krav om erstatning for værditab nedsættes eller bortfalde på grund af ejers medvirken. Det beror på en konkret vurdering, om der foreligger medvirken. Det fremgår af forarbejderne, at medvirken omfatter både egen skyld og accept af risiko. Egen skyld kan foreligge i det tilfælde, hvor ejer f.eks. har frasolgt eller udlejet et jordstykke til opstilling af vindmøller. Det forhold, at en ejer har indgået en aftale om frasalg eller udlejning af jordstykke til opstilling af vindmøller, indebærer ifølge forarbejderne til VE-loven, at ejer umiddelbart har accepteret vindmøllernes opstilling, og det således ikke kan udelukkes, at værditabserstatningen bør nedsættes eller helt bortfalde. Det vil dog afhænge af de konkrete omstændigheder i den pågældende sag.

Turebylille Vindmøllepark Aps, der opstiller vindmøllerne, ejes af to holdingselskaber, CMOL Aps og GOMOL Aps. De to holdingselskaber ejer hhv. 34 % og 66 % af selskabet Turebylille Vindmøllepark Aps. Selskabet CMOL holding Aps ejes af [redacted]. Det andet selskab GOMOL Aps ejes af [redacted]. Taksationsmyndigheden har vurderet, at der foreligger konkrete omstændigheder i sagen i form af ejers medvirken, som medfører, at værditabserstatningen nedsættes med 50 %.

På grundlag af beregningen af 14. februar 2014 har Taksationsmyndigheden ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 683 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret nord for boligen.

Ejendommen vil have direkte udsyn til vindmølle nr. 1 og 2, imens mølle nr. 3, 4 og 5 bliver skærmet af den naturlige og tætte bevoksning på ejendommen og andre bygninger. Vindmølleopstillingen vil desuden virke meget dominerende ved ankomst til og frakørsel fra ejendommen på grund af møllestørrelsen og det åbne landskab. Kun en mindre del af ejendommen anvendes til beboelse, imens det resterende boligareal udlejes som jagtboliger. Der er ikke et afgrænset haveareal og derfor ikke et primært udendørsareal. Taksationsmyndigheden vurderer derfor, at den visuelle påvirkning af vindmøllerne må antages at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,4 dB(A) og 41,0 dB(A) ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Dette sammenholdes med de lovbestemte grænseværdier, der ikke må overstige 42 dB(A) og 44 dB(A) ved vindhastigheder på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Den lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på 6 m/s og 8 m/s beregnet til henholdsvis 11,8 dB og 14,6 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne vil forårsage visse gener i form af støj på ejendommen, og at dette vil få betydning for ejendommens værdi. Myndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen i øjeblikket er beliggende i et fredfyldt område uden væsentlig støjpåvirkning fra trafik eller andet.

Det beregnede årlige skyggekast er på 19 timer og 10 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio marts til medio april og ultimo august til medio september i tidsrummet mellem kl. ca. 6.00 og 8.15. og i perioden medio maj til ultimo juli i tidsrummet mellem kl. ca. 5.00 og 7.15. Det er lagt til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil blive installeret skyggestop, således at skyggekastet ikke vil overstige 10 timer svarende til det anbefalede maksimum. Skyggekastet vil i øvrigt blive begrænset af høj bevoksning på ejendommen, der ligger tilbagetrukket fra Turebyholmvej og som sådan ikke har nogle primære udendørs opholdsarealer. Da risikoen for skyggekast derfor kun i meget begrænset omfang vil kunne ramme primære inden- og udendørs opholdsarealer sammenholdt med det forhold, at skyggekast kun kan forekomme i de tidlige morgentimer, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast ikke vil få betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 500.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en stor rødstensejendom i noget slidt tilstand, og som trænger til gennemgribende renovering. Ejendommen har eternittag og indeholder en lejlighed og fem jagtstuer, der udlejes, samt udbygninger. Ejendommen er på 262,6 hektar og henligger som marker. Der er ingen nærmere afgrænset have.

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