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

12. juni 2013
LNI/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Mindegårdsvej 4, 4470 Svebølle som følge af opstilling af vindmøller ved Store Løgtvedgård i henhold til lokalplan nr. 543 for Kalundborg Kommune

Taksationsmyndigheden har den 4. juni 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Mindegårdsvej 4, 4470 Svebølle. Afgørelsen er truffet af formanden Linda Nielsen 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 1.600.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 10. april 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Mindegårdsvej 4.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Linda Nielsen og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

For og med ejeren mødte [redacted] og [redacted].

For opstilleren mødte Steen Luk, rådgiver for Løgtved Vindmøllepark K/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

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

- Lokalplan nr. 543, For vindmøller ved St. Løgtvedgård, Kalundborg Kommune, vedtaget 19. december 2012
- Tillæg nr. 9 til Kalundborg Kommuneplan 2009-2021
- Vindmøller ved Store Løgtvedgård, VVM-redegørelse og miljørapport, Maj 2012, Kalundborg Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Lejekontrakt, modtaget ved besigtigelsen 10. april 2013

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 beboere vil blive stærkt generet af støj og skyggevirkning fra vindmøllerne. Ejendommens værdi vil som følge heraf falde betydeligt. Ejeren udtrykte endvidere bekymring for, om ejendommen, på grund af støjgener, reelt vil blive ubeboelig og dermed næsten værdiløs.

Under besigtigelsen anførte ejeren at ejendommen er udlejet.

Det fremgår af plangrundlaget at projektet giver mulighed for opstilling af 3 møller. Totalhøjden på møllerne er på 130 m og med en effekt på 2,3-3 MW. Vindmøllerne vil stå på en lige række fra nord til syd med en indbyrdes afstand på ca. 320 m. Området ved St. Løgtvedgård hvor møllerne skal opstilles ligger i et delvist åbent og opdyrket landbrugslandskab, som er en del af et lavtliggende landskab.

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 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet er 634 m. Den nærmeste mølle er mølle 3, der er den sydligste mølle i projektet. Den visuelle dominans af de planlagte vindmøller vil være markant. Der vil være udsyn til møllerne fra terrassen, der er orienteret mod sydøst, samt fra ejendommens øvrige udendørsarealer.

Den beregnede støj fra møllerne i projektet er på 37,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,6 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s sammenholdt med grænseværdier på hhv. 42 dB(A) ved 6 m/s og 44 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støjpåvirkning er beregnet til 11,9 dB ved 6 m/s og 12,7 dB ved 8 m/s sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund at møllerne vil medføre visse, begrænsede gener i form af støj på ejendommen, men at dette ikke vil få betydning for ejendommens værdi.

Det årlige udendørs skyggekast er beregnet til 14 timer og 52 minutter og kan forekomme i perioden medio april til ultimo august i tidsrummet fra ca. kl. 5.00 til 7.00. Det er lagt til grund, at der etableres skyggestop på møllerne, således at det faktiske skyggekast ikke vil overstige 10 timer årligt.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 1.600.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at møllerne vil have en vis dominans i landskabet, samt at de kan ses fra ejendommens opholdsarealer og at der kan forekomme skyggekast.

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

Professor, dr. jur. Linda Nielsen
Formand for Taksationsmyndigheden