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

20. april 2015
ARØ/JNJ

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Sneserevej 28, Bårse, 4750 Lundby, som følge af opstilling af vindmøller ved St. Røttinge i henhold til lokalplan nr. 049 for Næstved Kommune

Taksationsmyndigheden har den 15. april 2015 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi.

Afgørelsen er truffet af formand Anita Rønne og ejendomsmægler Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 175.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 14.250.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 27. november samledes Taksationsmyndigheden på Sneserevej 28, Bårse, 4750 Lundby.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formand Anita Rønne og ejendomsmægler Flemming F. Bentzon. Som sekretær for myndigheden mødte Jennifer Jensen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Til stede ved besigtigelsen var
[redacted]

For opstilleren mødte Andreas von Rosen fra European Energy.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 049 for Næstved Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013-2025 for Næstved Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, 3 vindmøller ved Store Røttinge, december 2013
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Artikel fra internettet: "Vindmøllestøj får nabo-huspriserne til at falde med 15 procent", udleveret af advokat Uffe Baller ved besigtigelsen
- Uddrag fra bogen "Ekspropriation i praksis" af Hanne Mølbeck & Jens Flensborg, udleveret af advokat Uffe Baller ved besigtigelsen
- Udprint fra www.thomson.dk vedr. Jagtloven § 34, samt noter til denne, udleveret af advokat Uffe Baller ved besigtigelsen
- Taksationskommissionen for Vejles afgørelse af 23. januar 2014, udleveret af advokat Uffe Baller ved besigtigelsen
- Dom fra Ugeskrift for Retsvæsen: U.2014.1863V vedr. erstatning for værditab som følge af opstilling af vindmøller, udleveret af advokat Uffe Baller ved besigtigelsen
- Dom fra Ugeskrift for Retsvæsen: U2014. 59V vedr. erstatning for væritab som fælge af opstilling af vindmøller, udleveret af advokat Uffe Baller ved besigtigelsen
- Oversigt over stuehuse/beboelse, af 14. november 2014, udleveret af advokat Uffe Baller ved besigtigelsen
- Artikel fra "Sjællandske": "Vindmøller som nabo sænker boligprisen", af 17. november 2014, udleveret af advokat Uffe Baller ved besigtigelsen
- Advokat Uffe Ballers mail af 6. januar 2015 "Vedr. opfølgning på forhandlingsmødet"

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 under sagens behandling navnligt gjort gældende, at ejendommen skønnes at skulle sælges indenfor de næste 5 - 10 år, fortrinsvis som hesteejendom / nedlagt landbrug, og at det frygtes at handelsværdien på ejendommen falder grundet de kommende vindmøller.

Ejeren har gjort gældende, at mølleprojektet, eller dele af dette, vil kunne ses fra siden af terrassen og den del af haven, som er det primære udendørs opholdsareal. Boligens soveværelse vender desuden mod syd / sydøst, hvilket er i retning af møllerne, og hvor der også vil være skyggekast / blink fra vingerne om morgenen. Ejeren har endvidere gjort gældende, at støjen vil påvirke hørelsen og være en stressfaktor. Ejeren har ligeledes anført, at der ved vindmøllernes placering er mange fugletræk af sangsvaner, grågæs, sorte gæs m.fl., som også trækker om natten, og at fuglelinjen går mellem Præstø og Dybsø Fjorde.

Ejerens advokat har bl.a. gjort gældende, at ejendommene i området er eftertragtede, og at lejeindtægterne for udlejningsejendomme er høje. Der er tale om stabile lejere, hvor udskiftninger er sjældne, og hvor der er rift om ledige boliger. Ved udlejningsboliger skal der derfor tages hensyn til det højeste værditab beregnet som enten et salgsobjekt eller den reducerede lejeindtægt i en periode svarende til minimum møllernes forventede levealder. De høje ejendoms- og boligpriser er følsomme overfor negative udefra kommende påvirkninger som f.eks. naboskab til vindmøller. Tillige betyder det - ifølge advokaten - at interesserede købere, der er villige til at betale prisen for kvalitet, forsvinder, og at interessen for sådanne ejendomme i stedet skal søges hos mindre kapitalstærke købere, hvilket implicit medfører et værditab i en salgssituation.

Ejerens advokat har også gjort gældende, at værdiansættelsen af de omfattede ejendomme og værditabet skal fastsættes ud fra områdets karakter, hvor det spiller ind, at der er tale om et relativt højt beliggende område med heraf følgende udsigtsforhold til det åbne og kuperede terræn, samtidig med en beliggenhed, der er ideel ud fra en infrastrukturbetragtning. Dette gør, ifølge advokaten, området attraktivt som boligområde for bl.a. folk, der arbejder i Storkøbenhavn. Der peges på, at den nærliggende motorvej støjer, men at den også tiltrækker folk til området, da den netop er velegnet for pendlere. Ligeledes har ejerens advokat gjort gældende, at man vænner sig til støj fra en motorvej, men at man ikke vænner sig til den visuelle påvirkning fra vindmøller.

Ejerens advokat har ligeledes gjort gældende, at hensynet til den enkelte ejendoms karakter - dvs. kvalitet i videste forstand - indgår, ud fra det synspunkt, at værditabet bliver særligt mærkbart, jo større kvaliteter der er knyttet til den enkelte ejendom. Herudover har forhold, som afstand, støj, og skyggekastpåvirkninger betydning. Ejerens advokat har peget på, at der findes 2 landsretsdomme, som tilkender naboer mere i værditabserstatning, end Taksationsmyndigheden har gjort, efter vindmøllerne er blevet opført. Dette forhold bør iflg. advokaten trække erstatningsniveauet opad, da usikkerheden bør komme naboerne til gode. Endvidere påvirker den uafklarede sundhedsrisiko ved naboskab til store vindmøller ejendommens værdi negativt, og henleder opmærksomheden på højesteretsafgørelsen U.1998.1515H, hvor der tilkendtes naboen til højspændingsledninger erstatning efter naboretlige regler med henvisning til, at "den offentlige debat om helbredsrisiko ved at bo tæt på højspændingsledninger var i gang".

Ejerens advokat har endvidere gjort gældende, at ejendommens stuehus er kr. 2.000.000,- værd, og at værditabet på ejendommen må beløbe sig til kr. 300.000.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Lovgrundlaget

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.

Området

Vindmølleområdet ved St. Røttinge ligger i et komplekst morænelandskab med mange forskellige terrænformer. Projektområdet ved St. Røttinge ligger på et plateau omgivet af tunneldale mod øst, syd og vest, hvilket fremstår sletteagtigt og storbølget. Selve vindmølleområdet ligger på et forholdsvist jævnt område. Vest for projektet løber Sydmotorvejen, ligesom hovedvejen løber mod øst. Syd for vindmølleområdet ligger Foderstoffabrikken i Bårse frit i det åbne land. Det store korntørringsanlæg og den 84 meter høje skorsten kan ses vidt omkring, grundet fabrikkens placering åbent i terrænet.

Der findes 3 eksisterende møller nord for vindmølleområdet ved motorvejen. Disse nedtages, før de nye møller ved St. Røttinge opstilles. Desuden findes der en 150 kW mølle på 35,5 meter 1,6 km. nordvest for det kommende projekt ved Øslingeskov Bakke.

Projektet

VVM-redegørelsen redegør for et projektforslag, hvor der opstilles 3 vindmøller med en totalhøjde på op til 150 meter. Desuden nedtages 3 eksisterende møller, som pt. står placeret vest for St. Røttinge.

Vindmøllerne vil, jf. VVM-redegørelsen, stå på en lige række fra nordvest mod sydøst med en indbyrdes afstand på ca. 345 meter. Ifølge VVM-redegørelsen kan vindmølletypen variere, således at der kan være en variation på vindmøllens rotor på mellem 113 og 117 meter og en navhøjde på mellem 91,5 og 92,5 meter. Begge mølletyper kan overholde de anbefalede krav i Vindmøllecirkulæret – dvs. størrelsesforholdet mellem navhøjde og rotordiameter som anbefales at være maksimalt 1:1,35.

I VVM-redegørelsen er redegjort for 3 møller med en effekt på minimum 3 MW pr. mølle. Den valgte mølletype i det pågældende projekt, er Vestas møller type V117 med en effekt på 3,3-3,45 MW pr. mølle. Møllerne opstilles i en lige række med en indbyrdes afstand på 335 meter. Farven på møllerne vil være lys grå, og vingerne vil være overfladebehandlede, så de fremstår med en mat overflade. På toppen af mølletårnet opsættes lysafmærkning, som vil være rødt og vil lyse konstant med en intensitet på minimum 10 candela. Lyset afskærmes nedad.

Ejendommen

Ejendommen beliggende Sneserevej 28, Bårse, 4750 Lundby, er en landbrugsejendom med cirka 65 ha jord beliggende naturskønt i småbakket landskab. Beboelsen er en velholdt gulstensvilla med eternittag og opført i 1977. Beboelsen er på 220 m^2, fordelt på 2 plan og traditionelt indrettet med oprindeligt køk-

ken og bad. Der er en stor udestue med åben udsigt ud over landskabet. Opvarmning sker ved oliefyr med et cirka 2000- 2500 liter olieforbrug pr år. Ejendommen omfatter i alt cirka 1000 m^2 erhvervsbygninger, som bl.a. består af en stor udlænge, der er cirka 2 år gammel og indrettet med en sektion klargjort til eventuel indretning til ekstra bolig. Endvidere er der en dobbelt garage samt en stor lade velegnet til indretning af eventuelt hestehold. Derudover er der et stort maskinhus / lade med støbte gulve i cirka ½ af arealet.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din / jeres ejendom på 175.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmest beliggende mølle nr. 2 har en beregnet afstand på 877 meter, mens der til mølle nr. 1 er 920 meter og til mølle nr. 3 er 957 meter. Der vil være udsyn til mølle nr. 1 fra udestuen og til mølle nr. 1 og 2 fra spisestuens og køkkenets vinduer, der er orienteret mod mølleområdet og kun delvist vil blive afskærmet af en udlænge. Fra køkkenhaven vil der også være udsyn til mølle nr. 1 og 2. Mølleområdet vil desuden på grund af deres størrelse og nærhed fremstå markant og dominerende i synsfeltet ved ankomst til ejendommen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning af vindmøllerne på ejendommen må antages at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 36,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 38,2 dB(A) ved 8 m/s i forhold til de maksimale støjgrænser i det åbne land på 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s, jf bekendtgørelse om støj fra vindmøller (nr. 1284 af 15. december 2011). Den lavfrekvente støj er beregnet til 9,4 dB(A) ved 6 m/s og 10,1 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB(A). Det er Taksationsmyndighedens opfattelse, at støjgener vil være begrænsede og kun vil have en meget begrænset betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 7 timer og 15 minutter udendørs og 5 timer og 55 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra ultimo april til ultimo maj og igen fra medio juli til medio august. Det er vindmølle nr. 1, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Taksationsmyndigheden har vurderet, at vindmøllen i et vist omfang kan forårsage skyggekast på udestuen, men kun i meget begrænset omfang i de indvendige primære opholdsrum. Ejendommens udlænger vil skærme, ligesom skyggekast kun kan forekomme i de tidlige morgentimer i tidsrummet fra kl. cirka 05:30 til kl. cirka 07:00. Det er derfor myndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast vil have en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at hele din ejendom er 14.250.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, værdien af landbrugsjorden, boligens og udlængernes generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer**.**

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.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden