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 32 og Sneserevej 30, 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 250.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom samlet er 14.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommenes værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 27. november samledes Taksationsmyndigheden på Sneserevej 32 og Sneserevej 30, 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.

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
- Print 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 værditab 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 landejendommen er udlejet, og at vindmøllerne kan medføre, at lejer opsiger lejemålet, hvorefter et nyt lejemål formodentligt ikke vil kunne indbringe samme lejeindtægt årligt - som den nuværende - grundet generne fra møllerne. Ejeren har peget på, at dette gør sig gældende i hele møllernes levetid. Ejeren har ligeledes gjort gældende, at der på ejendommen Sneserevej 32 er husdyr. Ejeren har for begge beboelser gjort gældende, at støjen fra vindmøllerne vil være et dagligt irritationsmoment, og at eventuelt tinnitus-lignende lyde vil have en negativ indflydelse på beboere på ejendommen. Ejeren har også gjort gældende at synet af møllerne skæmmer omgivelserne, som ifølge ejeren pt. har en uovertruf-

fen natur og udsigt, samt at lysreflekser fra møllerne vil være et irritationsmoment i dagligdagen, og påvirke beboere psykisk.
Ejeren er fra sit realkreditinstitut og sin bank blevet gjort opmærksom på, at ejendommen vil få en lavere kreditvurdering, og det vil give en anden økonomisk forudsætning for ejeren. Ejeren har endvidere gjort gældende, at møllernes nære placering vil medføre en lavere belåningsgrad for Tvedemose Champignon og en svagere position ved salg.

Ejerens advokat har bl.a. gjort gældende, at det at ejendommen ligger på landet ikke skal tages som udtryk for, at området er dårligt, da ejendommene i området er eftertragtede, og at de lejeindtægter, som udlejningsejendommene i området opretholder, er høje. Ejerens advokat har peget på, at den nærliggende motorvej støjer, men at den også tiltrækker folk til området, da den er god 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 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.

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 lejeindtægten for Sneserevej 30 på kr. 4.000,- pr. måned vil falde med 10 – 15 %, da den ligger i første række, og at ejendommen vil lide et værditab på kr. 175.000,-. For Sneserevej 32 har ejerens advokat gjort gældende, at ejendommen oppebærer kr. 9.000,- pr. måned i leje, og at ejendommen lider et værditab på kr. 350.000,- ved opstillingen af de nye møller.

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.

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 er en landbrugsejendom med 70 ha jord og 2 beboelser beliggende på adresserne Sneserevej 32 og Sneserevej 30, Bårse, 4750 Lundby.

Sneserevej 32 er en traditionel hesteejendom, beliggende tæt på motorvej. Hovedbygningen er under delvis renovering, har pudsede facader, nye vinduer og ældre tegltag. Boligen er indrettet / moderniseret med helt nyt stort køkken / alrum, mens resten af boligen fremtræder slidt. Der er tillige to udlænger i blandet stand, og som bl.a. er indrettet med fyrrum med pillefyr. Der er gode muligheder for indretning af hestebokse. Gårdspladsen og omkringliggende arealer fremtræder lettere forsømte.

Sneserevej 30 omfatter en ældre landarbejderbolig med pudsede facader, ældre eternittag og pæne vinduer. Det er frit beliggende og vil få frit udsyn til de 3 nye vindmøller. Boligen er ikke besigtiget indvendig, men alene gennem vinduerne. Ejer oplyser, at der er støbte gulve med gulvvarme i hele boligen. Opvarmning sker ved oliefyr. Boligen indeholder stue, 2 værelser, samt lille køkken og bad.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på dine ejendomme på 250.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle (3) ligger i en afstand på 607 meter til boligen på Sneserevej 32. Beboelsen er øst-vest vendt med vinduer fra de primære indendørs opholdsarealer orienteret mod syd. Det er derfor primært fra gavlen, der vil være udsyn til den nærmest liggende mølle nr. 3. Mølle nr. 1 og 2, der er beliggende i en afstand på henholdsvis 878 meter og 1.182 meter, skærmes delvist af en høj og tæt bevoksning, som omkranser haveområdet, men vil dog kunne ses i landskabet på grund af deres højde. De primære ydre opholdsarealer omfatter gårdpladsen samt en have orienteret i sydlig retning. Der vil være udsyn til mølleprojektet, der dog, som anført oven for skærmes delvist af bevoksning. Der vil være større visuelle gener for ejendommen beliggende Sneserevej 30, hvor de primære opholdsrum er orienteret mod vest. Der vil således være panoramaudsigt til de 3 vindmøller gennem en terrassedør og 2 vinduer samt fra det udendørs terrasseområde beliggende foran. For begge ejendomme gælder, at vindmøllerne vil virke dominerende ved ankomst til beboelserne og de omgivende nærområder på grund af møllernes størrelse og nærheden til særligt mølle nr. 3. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning af vindmølleprojektet på ejendommen må antages at få betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne på Sneserevej 32 er på 37,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39,3 dB(A) ved 8 m/s i forhold til de fastsatte maksimale grænseværdier 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 10,3 dB(A) ved 6 m/s og 10,9 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmølleprojektet vil påføre ejendommen visse begrænsede støjgener, som antages at kunne få en mindre betydning for ejendommen, idet det har indgået i vurderingen, at den nærliggende motorvej høres tydeligt ved beboelsen Sneserevej 32, mens Sneserevej 30 er belastet af den daglige trafik til champignonfarmen.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast på ejendommen Sneserevej 32 er på ca. 13 timer og udendørs og 10 timer og 50 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra februar til medio april og igen fra ultimo august til primo november og vil forekomme i tidsrummet fra. kl. ca. 06:00 til kl. ca. 09:30. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at VVM-tilladelsen til projektet er givet på betingelse af, at ingen beboelse påføres skyggekast mere end 10 timer pr. år. Taksationsmyndigheden har vurderet, at vindmøllerne kan forårsage skyggekast på de indvendige opholdsrum og det udendørs terrasseområde, der er vendt i vestlig retning mod møllerne ved beboelsen på Sneserevej 30. Risikoen for skyggekast på beboelsen Sneserevej 32 er noget mere begrænset, fordi ejendommens primære indendørs og udendørs opholdsarealer er orienteret i sydlig retning, og fordi bevoksning vil skærme delvist. Det har indgået i vurderingen, at skyggekast ikke vil kunne finde sted i aftentimerne og primært vil kunne falde i forårs- og efterårsmånederne. Det er myndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast vil have en vis betydning for ejendommens værdi.

Myndigheden vurderer, at lejeindtægten ikke bliver påvirket af mølleprojektet, da ejendommen i forvejen er belastet af nærhed til motorvej samt trafik til større erhvervsvirksomhed

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din samlede ejendom er 14.500.000 kr. værd.

I vurderingen har indgået oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, værdien af landbrugsjorden, boligernes 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