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 Tvedemosevej 2, Tvedemosevej 4 og Tvedemosevej 1, Snesere, 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 ejendomme 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 opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 27. november samledes Taksationsmyndigheden på Tvedemosevej 2, 4 og 1, Snesere, 4750 Lundby.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden 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 værditab som følge 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 navnlig 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 gjort gældende, at synet af møllerne skæmmer omgivelserne, som ifølge ejeren pt. har en uovertruffen natur og udsigt. Ejeren har også peget på, at lysreflekser fra møllerne vil være et irritationsmoment i dagligdagen, og at det vil påvirke beboere og personalet psykisk. Ejeren er fra sit realkreditinstitut blevet gjort opmærksom på, at ejendommen vil få en lavere kreditvurdering, og det vil give en anden økonomisk forudsætning for Tvedemose Champignon. Ejeren har endvidere gjort gældende, at møllernes nære placering vil medføre en lavere belåningsgrad for Tvedemose Champignon og en svagere position ved salg.

Ejeren har endelig gjort gældende, at huset beliggende Tvedemosevej 1 har en forventet lejeindtægt på mellem kr. 9.000 og kr. 10.000, at huset beliggende Tvedemosevej 2 har en forventet lejeindtægt på mellem kr. 15.000 og kr. 18.000, og at huset beliggende Tvedemosevej 4 har en forventet lejeindtægt på mellem kr. 5.000,- og kr. 6.000,-

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 to 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 ejendommen Tvedemosevej 2 er mellem kr. 2.500.000 og kr. 3.000.000 værd, såfremt den skulle sælges som beboelse, og at ejendommen lider et værditab på kr. 400.000. Ligeledes har ejerens advokat gjort gældende, at ejendommen beliggende Tvedemosevej 1 er kr. 1.000.000 værd, såfremt den skulle sælges som beboelse, og at denne vil lide et værditab på kr. 150.000. Ejerens advokat har desuden gjort gældende, at ejendommen beliggende Tvedemosevej 4 vil lide et værditab på kr. 75.000.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Lovgrundlaget

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven) 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 tre 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 Tvedemosevej 2, 4 og 1, Snesere, 4750 Lundby, består af en landbrugsejendom med 31 ha jord med et meget stort erhvervsbygningssæt til produktion af champignoner samt tre beboelser, som indgår som en integreret del af landbrugsejendommen og på samme matrikel.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Vurderingen af værditabet er - som forudsat i forarbejderne til VE-loven - foretaget på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der er tale om en landbrugsejendom, der er indrettet til produktion af champignon. Der er meget store gode driftsbygninger samt parkerings- og arbejdsarealer. Det vurderes, at denne bygningsmasse ikke umiddelbart kan anvendes, såfremt ejendommen måtte påtænkes solgt som en lystejendom. På ejendommen er der 3 beboelser i umiddelbar nærhed til driftsbygninger og parkering. Fælles for boligerne er, at adgangsforholdene er via erhvervsdelens adkomstvej, hvor der er daglig trafik med lastbiler og personale. Efter Taksationsmyndighedens vurdering kan beboelserne – i praksis - ikke gøres til genstand for individuelt salg. Det er desuden Taksationsmyndighedens vurdering, at opsætning af vindmølleprojektet ikke giver en driftsmæssig ændring af betydning for driften af en champignonfarm.

I myndighedens vurdering har indgået, at afstanden fra ejendommen Tvedemosevej 2 til den nærmeste mølle er cirka 1.038 meter og til den fjernest beliggende mølle cirka 1.431 meter. Vindmølleprojektet vil virke markant og dominerende ved adkomst og frakørsel til ejendommen og fra den nordligste bolig, der bebos af ejer, vil der være direkte udsyn til vindmøllerne i østlig retning, mens de øvrige boliger i vidt omfang skærmes af andre bygninger og bevoksning. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at ejendommens karakter med de eksisterende meget store driftsbygninger og parkeringsområde indebærer, at den visuelle gene ved opstilling af vindmøllerne ikke vil få en værdiforringende betydning for ejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne ved ejendommen Tvedemosevej 2 er på 33,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 34,9 dB(A) ved 8 m/s i forhold til de fastsatte grænseværdier på maksimalt 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 ved ejendommen er beregnet til 6,9 dB(A) ved 6 m/s og 7,5 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A). Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjgener ikke vil være værditabsgivende for ejendommen, og at ejendommen i øvrigt har

eksisterende støjpåvirkning fra den nærliggende motorvej og trafik til og fra erhvervsvirksomheden.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast ved Tvedemosevej 2 er på ca. 7 timer og 15 minutter udendørs og 6 timer og 4 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra ca. medio marts til ca. medio maj og igen fra primo august til primo oktober. Det er alle møllerne, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast, som dog kun kan forekomme i de tidligere morgentimer i tidsrummet fra kl. ca. 06:00 til kl. ca. 08:00. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast ikke vil have nogen betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden skønner ud fra ovenstående, at de projekterede vindmøller ikke vil få betydning for prisdannelsen på ejendommen. Det er tillige Taksationsmyndighedens vurdering, at opsætningen af vindmøllerne ikke vil få betydning for udlejningen af de 3 boliger, fordi lejerne allerede vil skulle acceptere nærheden og udsigten til en stor industrivirksomhed med tilhørende støj samt støj fra den nærliggende motorvej.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden