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 Bårsevej 28, 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 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 40.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 400.000 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 Bårsevej 28, 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.

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 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 gjort gældende, at lysreflekser fra møllerne vil være et irritationsmoment i dagligdagen, og at det vil 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 og en svagere position ved salg.

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".

Advokaten har endvidere gjort gældende, at lejeindtægterne for ejendommen beliggende Bårsevej 28 vil falde med kr. 500,- pr. måned, og at ejendommen ved opstilling af møllerne lider et værditab på kr. 150.000,-. Ligeledes har advokaten gjort gældende, at ejeren skal tilkendes kompensation for sagkyndig bistand efter Taksationsmyndighedens skøn.

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 ve 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 Bårsevej 28, Snesere, 4750 Lundby, består af et 45 m^2 nyere træhus fra 2006 med cementtegl og en tilhørende grund på 1.320 m^2.
Huset er pt. udlejet.
Huset indeholder lille stue, køkken med spiseplads, badeværelse samt soveværelse. Der er have og terrasse, som er orienteret mod vest væk fra møller og mod champignonfarmen med store erhvervsbygninger.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 40.000 kr.

Det er myndighedens vurdering, at lejeindtægten på ejendommen ikke vil blive påvirket af mølleprojektet på grund af, at ejendommen allerede er belastet af udsigten til store erhvervsbygninger - champignonfarmen, af tung trafik til og fra denne erhvervsvirksomhed og i øvrigt af nærheden til motorvejen. Myndigheden vurderer også, at VE-loven ikke giver grundlag for at kompensere for sagkyndig bistand.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er beliggende 909 m (mølle nr. 3) fra ejendommen. Der vil være udsyn til mølleprojektet ved ankomst og frakørsel til ejendommen. På selve ejendommen vil udsynet til møllerne være skærmet af terrænets naturlige udformning og delvis af beplantning. Det overdækkede terrasseområde er orienteret modsat møllerne og i retning af erhvervsområdet (champignonfarmen). 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 35,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 36,6 dB(A) ved 8 m/s i forhold til de fastsatte grænseværdier 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 8,2 dB(A) ved 6 m/s og 8,8 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A). Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjgener ikke vil have et omfang, der vil være værditabsgivende for ejendommen. I øvrigt gælder det, at der er en del tung trafik til erhvervsvirksomheden umiddelbart op til ejendommen, ligesom trafik fra motorvejen er hørbar.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 17 timer og 16 minutter udendørs og 14 timer og 43 minutter indendørs. 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. Det er alle projektets møller, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast i varierende udstrækning. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra medio marts til ultimo september, men vil kun kunne forekomme i de tidlige morgentimer i tidsrummet fra kl. ca. 05:00 til kl. ca. 08:00. Ejendommen skærmes desuden af terrænets naturlige udformning og delvis af beplantning, ligesom det overdækkede terrasseområde og haveområdet som sådant er orienteret i modsat retning af vindmølleprojek-

tet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast vil har en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 400.000 kr. værd.

I vurderingen har indgået oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, boligens 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