

Front Office

Tonne Kjærvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

7. december 2011
LNI/HKU

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Gislinge Fjordvej 10, 4532 Gislinge som følge af opstilling af vindmøller ved Hagesholm i henhold til lokalplan nr. 6.11A for Holbæk Kommune – sagsnr. 11/1164

Taksationsmyndigheden har den 17. november 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Gislinge Fjordvej 10, 4532 Gislinge. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr. jur. Linda Nielsen, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Kim Olsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 320.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 2,2 - 2,4 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 2. september 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Gislinge Fjordvej 10, 4532 Gislinge.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor, dr. jur. Linda Nielsen, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Kim Olsen. For Taksationssekretariatet mødte Henrik Kamp Justesen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

For opstilleren mødte Axel A. Petersen fra Vattenfall Vindkraft A/S).

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

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

- Lokalplan nr. 6.11A for Holbæk Kommune. Vindmøller ved Hagesholm. November 2009
- Tillæg nr. 5 til Holbæk Kommuneplan 2007-2018. Vindmøller ved Hagesholm
- Miljørapport. Vindmøller ved Hagesholm. Holbæk og Odsherred Kommuner. December 2008
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj og skyggekastberegninger
- Partsindlæg af 8. maj 2011 fra anmelder
- Partsindlæg af 11. maj 2011 fra opstiller
- Partsindlæg af 17. maj 2011 fra landsforeningen Naboer til nye Kæmpevindmøller på vegne af anmelder
- Partsindlæg af 20. september 2011 fra anmelder

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen. Der blev ikke fremlagt visualiseringsbillede, da ejeren har nægtet opstilleren adgang til ejendommen i forbindelse med udarbejdelse heraf.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil blive påvirket af støj og skyggekast fra vindmøllerne, og at disse vil virke visuelt dominerende. Ejeren udtrykte endvidere bekymring for ejendommens handelsværdi som følge af vindmølleprojektet.

Opstilleren har redegjort for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Blandt andet påpeger opstilleren, at den nye motorvej, der får passage gennem parken og har en linjeføring mellem de seks eksisterende møller og de fem nye østligst placerede vindmøller, vil få en stor miljømæssig betydning, hvad angår støj og lyskast fra biler om aftenen og natten, samt at bilernes løbende passage gennem området vil være meget synlig i dagtimerne. Det skal også bemærkes, at denne vejføring var planlagt, før processen om opførelse af vindmøller blev indledt. Endvidere pointerer opstilleren, at der allerede findes seks større vindmøller i området, hvorfor der i over 10 år allerede har været en visuel samt støj- og skyggekastmæssig påvirkning af lokalområdet. Vattenfall Vindkraft A/S fastslår, at de vil overholde Miljøstyrelsens vejledning for skyggekast, samt bekendtgørelsen om støj fra vindmøller som angivet i Holbæk Kommunes VVM-tilladelse.

Under besigtigelsen fremlagde opstilleren støj- og skyggekastberegninger fra ejendommen. Beregningerne er efterfølgende sendt til ejeren, der har haft mulighed for at kommentere herpå.

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 vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 320.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet vil blive ca. 530 meter, og at der fra de udendørs opholdsarealer samt boligens panoramavindue på 1. sal, vil være frit udsyn til fem af de projekterede møller, mens de resterende fem vindmøller skærmes delvist af høj og tæt beplantning.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at der kan forekomme støjgener, som vil medføre en værdiforringelse af ejendommen. Støjniveauet på ejendommen fra de projekterede møller er beregnet til henholdsvis 40,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 41,1 dB(A) ved 8 m/s. Det bemærkes dog, at værdierne ligger under de generelle støjgrænser for nabobeboelser på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A) for udendørs opholdsarealer, jf. § 3 i støjbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006).

Endvidere har myndigheden taget hensyn til, at der kan forventes visse gener i forbindelse med skyggekast, hvor den forventede værdi ligger på 6:13 skyggetimer pr. år og kan forekomme i aftentimerne fra maj til og med august måned. Det bemærkes, at skyggekastet ligger under den anbefalede grænseværdi på 10 skyggetimer pr. år.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at ejendommen er ca. 2,2 - 2,4 mio. kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at ejendommen fremstår pæn og velholdt med en naturskøn beliggenhed. Ejendommens værdi er fastsat på baggrund af oplysningerne i BBR, besigtigelsen af ejendommen, prisniveauet på ejendomsmarkedet, renten på boliglån samt skøn og erfaring.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I 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 I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Professor, dr. jur. Linda Nielsen
Formand for Taksationsmyndigheden