

Front Office

Tonne Kjærsvvej 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 Grevingevej 3, 4532 Gislinge som følge af opstilling af vindmøller ved Hagesholm i henhold til lokalplan nr. 6.11A for Holbæk Kommune – sagsnr. 11/1214

Taksationsmyndigheden har den 24. november 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Grevingevej 3, 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 200.000 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. 1.700.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 1. september 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Grevingevej 3, 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.

Ejer eller en repræsentant for denne mødte ikke til besigtigelsen. Taksationsmyndigheden forsøgte at kontakte ejer pr. telefon forud for besigtigelsen. Besigtigelsen fandt sted inden for angivne tidsrum.

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

Ejeren har i forbindelse med anmeldelsen redegjort for de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren har bl.a. gjort gældende, at den visuelle påvirkning samt støj og lysglimt fra de projekterede vindmøller vil forårsage et værditab på ejendommen. Ejeren udtrykte endvidere bekymring for, om ejendommen kan sælges.

Opstilleren har redegjort for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Det blev oplyst, at Vattenfall Vindkraft A/S vil overholde kravene til støj og skyggekast, og at vingerne på møllerne bliver antirefleksbehandlet jævnfør lokalplanens bestemmelser herom.

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 kr. 200.000. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet vil blive ca. 509 meter, og at der fra dele af de udendørs opholdsarealer vil være frit udsyn til de projekterede møller, som vil fremstå tydeligt i landskabet.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at der vil forekomme støjgener, som vil medføre en værdiforringelse af ejendommen. Støjniveauet på ejendommen fra de projekterede møller er beregnet til henholdsvis 40,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 41,5 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 2:35 skyggetimer pr. år og kan forekomme i morgentimerne i maj og juli/august måned. Det bemærkes, at skyggekastet ligger under den anbefalede grænseværdi på 10 skyggetimer pr. år.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at ejendommen er ca. 1.700.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på at denne fremstår som en ældre landejendom i middel stand.

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