

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

**De Fire Vindmølleordninger**

Tonne Kjærsvvej 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

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Almindevej 39, 4920 Søllested som følge af opstilling af vindmøller ved Rødby Fjord III i henhold til lokalplan nr. 360-95 for Lolland Kommune**

10. november 2017  
SMS/ARØ

Taksationsmyndigheden har den 10. november 2017 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1288 af 27. oktober 2016.

Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne og den sagkyndige, ejendomsmægler, Flemming Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 65.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 450.000 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 5. september 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Almindevej 39, 4920 Søllested.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Som sekretær for myndigheden mødte Sabrina Michelle de Beets Sindahl fra Energinet, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren, [Redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Hans Jakob Martinsen og Ida Iversen Engelund fra HOFOR A/S

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2

- Lokalplan nr. 360-95 for Lolland Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 49 til Kommuneplan 2010-2022
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Rødby Fjord III. Lolland Kommune, december 2016
- VVM-tilladelse af 23. juni 2017
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggecastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi på grund af skyggecast og muligvis støj.

## **Taksationsmyndighedens afgørelse**

### **Lovgrundlaget**

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen 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 fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage 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 ligger mellem Askø og Hoby i den nordlige del af Rødby Fjord området i Lolland Kommune.

Området, der er udpeget til opstilling af vindmøller i Kommuneplan 2010-2022 for Lolland Kommune, er karakteriseret ved et åbent, fladt og intensivt dyrket landbrugslandskab. Rundt om projektområdet findes spredte ejendomme og bebyggelser. De nærmeste bebyggelser findes i landsbyen Alminde nordvest for projektområdet, langs Hæsøvej øst for samt langs Hobyvej syd for området. Der står der i dag 10 ældre møller, som alle nedtages i forbindelse med opstilling af de nye vindmøller.

Omtrent 2 km. syd for området står en eksisterende møllerække fra 2016 med i alt 11 møller. Disse møller påvirkes ikke af projektet.

### **Projektet**

Det fremgår af VVM-redegørelsen og miljørapport fra Lolland Kommune, at projektet indebærer opstilling af 8 nye vindmøller med en totalhøjde på op til 150 meter over terræn, idet møllerne har en navhøjde på 91,5 meter og en rotordiameter på 117 meter. Der er tale om vindmøller af typen Vestas V117 med en effekt på 3,45 MW fra hver enkelt.

Vindmøllerne opstilles på en nordvest/sydøst-gående række med en indbyrdes afstand mellem møllerne på ca. 330 meter.

Vindmøllerne består af et konisk tårn lavet af stål, en nacelle hvor der er påført en rotor, der kører med et variabelt omdrejningstal afhængigt af vindhastigheden og tre vinger. Vindmøllerne vil være malet i en lys grå farve og på hver vindmølle vil der endvidere blive monteret et fast lavintensivt rødt lys (ikke blinkende) og afskærmet nedadtil.

Lolland Kommune har i kommuneplanens retningslinjer fastsat, at vindmøller, der opsættes i Lolland Kommune ikke må påføre naboer mere end 10 timers såkaldt reel skyggetid årligt. Lolland kan stille krav om, at der installeres miljøstop på den eller de møller, der forårsager skyggekast, således at skyggekastniveauerne ved naboer ikke overstiger kommuneplanens retningslinjer på maksimalt 10 timers reel skyggekast årligt. Kommunen vurderer dog ikke, at der skal installeres miljøstop på disse vindmøller, da de beregnede niveauer ikke ligger over 10 timers skyggetid årligt.

Der er udarbejdet visualiseringer samt foretaget støj- og skyggekastberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab.

### **Beboelsesejendommen**

Ejendommen omfatter et rødstens landhus med tilhørende udhus. Boligen er opført i 1920 med 94 kvm bolig fordelt med 84 kvm i grundplan og 10 kvm på 1. sal. Garage/udhus er på 60 kvm. Ejendommen er selvforsynet med energi i form af solceller, solvarme og små husmøller. Ejendommen har ældre tag (cementtagsten), blandede vinduer og er generelt i varierende stand.

Boligen er bl.a. indrettet med åbent stueplan med indgang og trappe til 1. sal, opholdsstue med åbent køkken og udgang til baghus og have/udestue, der er under opførelse/renovering. Desuden er der et nydeligt rustikt badeværelse, og 1. salen har 3 små værelser.

Der er en hyggelig terrasse og have, som er indrettet med mange gode kroge.

### **Taksationsmyndighedens vurdering**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 65.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 687 meter fra beboel-

sesejendommen. De øvrige vindmøller placeres i en afstand på mellem 737-2.338 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret syd for ejendommen.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra udestuen i stueplan og værelset i gavlen på 1. sal, som begge er vendt mod syd. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra træterrassen mod syd, som ligger med udgang fra opholdsrum. Der er i dag fra den bagerste del af grunden (udsigtsplads) udsyn til marker, skov og eksisterende vindmøller i horisonten i sydvendt retning. Endvidere er der træer og hæk på ejers ejendom, som afskærmer helt for møllerne 3-8 og delvist for møllerne 1 og 2 i sommermånederne.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en begrænset betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 34,1 dB(A) ved 6 m/s og 35,4 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 41,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 43,6 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller (bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011). Støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land må ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 10,8 dB(A) ved 6 m/s og 12,3 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 16,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 18,9 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen er væsentlig og tangerer de maksimale støjgrænser. Støjgener vil derfor få en betydelig indvirkning på værdiansættelsen af ejendommen.

Det lægges til grund, at der ikke forekommer skyggekast på beboelsesejendommen fra eksisterende vindmøller. Det nye vindmølleprojekt kan efter beregningerne give et årligt skyggekast på ejendommen på op til 8 timer og 49 minutter udendørs og 7 timer og 14 minutter indendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio november til medio/ultimo januar, hvor der ikke er blade på beplantningen, som kan skærme. Det vil kunne falde i tidsrummet ca. kl. 09.00 til ca. kl. 10.15 og igen i tidsrummet ca. kl. 13.30 til ca. kl. 14.45. Det vil være vindmølle 1, 4 og 5, der kan forårsage skyggekast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen får betydning for værdiansættelsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab, som anført, på 65.000 kr.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 450.000 mio. kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har du ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af det første mølletårn i projektet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

### **Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse**

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan du anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. Du bør anmode om genoptagelse snarest efter, at du konstaterer de forhold, som du mener, bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis du mener, at der er begået væsentlige formelle fejl, eller at vi har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan du eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

### **Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene**

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis du er uenig i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af din beboelsesejendom, 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. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis du mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan du anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. Du kan som anført

ovenfor i den situation også anmode os om at genoptage sagen, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



---

Anita Rønne  
Formand for Taksationsmyndigheden