



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 Boelsvej 109, 4900 Nakskov som følge af opstilling af vindmøller ved Nøjsomheds Odde i henhold til lokalplan nr. 360-96 for Lolland Kommune

30. oktober 2017

ARØ/AKR

Taksationsmyndigheden har den 27. oktober 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 Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 30.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 350.000 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 31. juli 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Boelsvej 109, 4900 Nakskov.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Som sekretær for myndigheden mødte Camilla Gabelgaard og Anne Mette Kristensen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren  var til stede.

For opstilleren mødte Christina Roy Jensen fra European Energy og Henrik Brinck

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

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

- Lokalplan nr. 360-96 for Lolland Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 57 til Lolland Kommuneplan 2017
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Nøjsomheds Odde Kommune, november 2016
- VVM-tilladelse af april 2017
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

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.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at de nye møller vil kunne ses mere, da de kommer markant tættere på boligen og vil forårsage et væsentligt skyggekast og støj.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at ejendommen er det mest udsatte hus.

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

Projektområdet er beliggende på en del af Nøjsomheds Odde, der mod vest grænser ud til Langelandsbæltet, mod nord til Smålandsfarvandet og mod øst Onsevig. Området er en flad bundmoræne, et meget jævnt og lavtliggende terræn. Landskabet er generelt præget af store åbne marker afbrudt af få læhegn og omgivet af enkelte mindre skove og en del frugtplantager.

De nærmeste nabobeboelsesområder ligger langs Boelsvej, Nøjsomhedsvej, Oddevej og Vensholmvej. Den nærmeste samlede bebyggelse er Onsevig godt 1,5 kilometer øst fra de planlagte vindmøller.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at vindmølleprojektet ved Nøjsomheds Odde indebærer opstilling af 9 vindmøller med en kapacitet på minimum 30 MW og en totalhøjde på maksimalt 150 meter. I forbindelse med opstilling af vindmøllerne skal 23 eksisterende vindmøller på 77 meter og en samlet kapacitet på 23 MW. Opstilling af de nye vindmøller vil cirka fordoble produktionskapaciteten i området.

Vindmøllerne opstilles i to rækker med tilnærmelsesvis lige stor afstand mellem møllerne inden for rækken, der delvis følger kysten ved Nøjsomheds Odde på Vestlolland.

Der er foretaget visualiseringer, støj- og skyggekastberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab. I støj- og skyggekastberegningerne er der medtaget støj hhv. skyggekast fra de eksisterende vindmøller. På baggrund af de oplysninger, der viser støj- og skyggekastudbredelsen fra de eksisterende vindmølle, har Taksationsmyndigheden ved vurderingen af værditab taget højde for, at nogle ejendomme i forvejen er udsat for støj og skyggekast, idet værditabsvurderingen alene angår det yderligere værditab, de nye vindmøller påfører de omkringliggende boliger i forhold til de eksisterende vindmøller ved Nøjsomheds Odde.

På vindmøllen vil der være installeret to lavintensive faste, røde hindringslys tændt 24 timer i døgnet og placeret på overdelen af nacellen, således, at der er uhindret synlighed fra enhver retning 360 grader i vandret plan, men med afskærmning nedadtil, uanset møllevingernes position.

Beboelsesejendommen

Boligen er beliggende på en 1.381 m². stor grund og er opført i 1877, med et samlet boligareal på 130 m², heraf 32 m² i tagetagen. Ejendommen er delvist renoveret og fremstår i pudset og malet mur, stålpladetag samt termovinduer. Boligen indeholder: Entre, stue med brændeovn samt udgang til sydvendt terrasseplads, køkken samt 2 soveværelser og badeværelse med bruser. Desuden omfatter ejendommen et udhus, som er under ombygning til bryggers/vaskerum.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 350.000 kr. værd.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 30.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 4, der vil blive placeret 730 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret i en afstand på mellem 999-2.268 meter. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen. Fra boligen vil der ikke være udsyn til møllerne, mens de i et begrænset omfang vil kunne ses fra terrassen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil kunne få en vis betydning for ejendommens værdiansættelse.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 36,6 dB(A) ved 6 m/s og 38,4 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 40 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 42,1 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), der fastsætter, at støjbelastningen ikke må 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 14,5 dB(A) ved 6 m/s og 17,3 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 15 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 17,7 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 og eventuelle støjgener er begrænsede og ikke vil få betydning for ejendommens værdiansættelse.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 17 timer og 51 minutter udendørs. Der installeres skyggestop i vindmøllerne, så ejendommen ikke får mere end 10 timers udendørs skyggetid pr. år. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra ultimo februar til primo maj i tidsrummet ca. kl. 17:00 til ca. kl. 20:30 og fra ultimo juli til medio oktober i tidsrummet ca. kl. 17:45 til ca. kl. 20:45. Det vil være vindmølle 2, 3, 4, 7 og 9, der kan forårsage skyggekast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen kan få en vis betydning for prisfastsættelsen, fordi beplantningen kun skærmer delvis og delvis falder i en periode med manglende løv.

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 i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har I 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 I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at du konstaterer de forhold, som I mener, bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I 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 I 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 I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres beboelsesejendom, 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. VE-lovens § 12, stk. 2.

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