

[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 ejendommen Gerringvej 10, 4970 Rødby, som følge af opstilling af vindmøller ved Rødby Fjord i henhold til lokalplan nr. 360-53 for Lolland Kommune

30. november 2015
ARØ/LVN

Taksationsmyndigheden har den 24. november 2015 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 122 af 6. februar 2015.

Afgørelsen er truffet af formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er 610.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 25. august 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Gerringvej 10.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg. Som sekretær for myndigheden mødte Tina Grønbek og Louise Vegeberg Nielsen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Til stede for ejer var [Redacted]

For opstilleren, Sydlolland Vindmøllelaug K/S, mødte Maja Rasmussen og Christina Jensen fra European Energy A/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 360-53 for Lolland Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 14 til Lolland Kommuneplan 360-53
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Rødby Fjord, Lolland Kommune, september 2013
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Skrivelse af 8. januar 2014 fra advokat [REDACTED]
- Skrivelse af 15. august 2015 fra direktør [REDACTED]
- Årsrapport 1. juli 2013 – 30. juni 2014 for Bundviggaard ApS

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.

[REDACTED] har under sagens behandling navnligt gjort gældende, at huset er specielt på grund af naturen og de fredelige omgivelser. Huset er en udlejningsejendom, men har ikke været udlejet i en periode på grund af forventning om projektet.

[REDACTED] repræsentant har i skrivelse af 8. januar 2014 gjort gældende, at opstilling af vindmøllerne, på grund af gener i form af sus/støj og skygge, vil medføre en væsentlig forringelse af den mulige huslejeindtægt. Det anføres, at ejendommens generelle værdi ligeledes vil blive forringet, og at ejendommen senest er vurderet af valuar i ren ejendomssalg til 950.000 kr. i 2013.

Ved skrivelse af 15. august 2015 har [REDACTED] gjort gældende, at der er tale om en ejendom beliggende i fri natur med udbredt dyreliv, og at det er disse stille og naturskønne omgivelser, der gør ejendommen attraktiv for lejere. Ejer har vedlagt en vurdering af ejendommens værdi fra ejendomsmægler og valuar Lasse Øster Dalsgaard fra 4. august 2015. Af vurderingen fremgår at ejedommens kontantpris skønnes at udgøre 1.500.000 kr. ved en årlig lejeindtægt på ca. 280.000 kr., og en kontantpris på 2.000.000 kr. ved en årlig lejeindtægt på 438.000 kr.

[REDACTED] gør gældende, at der er tale om en erhvervsejendom med en årlig indtjening på små 300.000 kr. Ejer anfører endvidere, at det har været planlagt, at ejendommen skulle langtidsudlejes (7-8 år) til en entreprenør i forbindelse med arbejdet med Femern forbindelsen. Lejen vil ifølge ejer basere sig på 12 personer a 100 kr./dag, hvilket vil give en årlig lejeindtægt på ca. 440.000 kr.

[REDACTED] anfører også, at det herefter har været planen, at ejendommen skulle sælges til tyske interesser. Ejer vurderer, at ejendommen vil kunne sælges i 2024 for minimum 3,1 millioner.

[REDACTED] bemærker, at han på grund af projektets forsinkelse har stoppet udlejning af ejendommen, og som følge heraf ar haft et tab i perioden juli 2014 – foråret 2016 på 400.000 kr.

[REDACTED] anfører på den baggrund, at tabet i perioden udgør 6,5 millioner kr.

Endvidere er det gjort gældende, at ud over støj og skygge, viser nye undersøgelser, at folk bliver syge af at opholde sig i nærheden af vindmøller. Det anføres derfor, at man på baggrund af eventuelle erstatningskrav ikke vil udleje ejendommen, at ejendommen ikke vil kunne bruges til udlejningsformål fremover.

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. Ved en beboelsesejendom forstås fast ejendom, der lovligt kan anvendes til beboelse, herunder udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

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 ligger i den sydlige del af Lolland Kommune på det inddæmmede areal Rødby Fjord, tæt på kysten mod Femern Bælt. Landskabet i og omkring vindmølleområdet er karakteristisk af lavtliggende inddæmmede områder præget af linjære landskabselementer som kanaler, læhegn og veje. Landskabet er præget af åbne vidder med store markfelter og langt mellem de levende hegn. Der er enkelte mindre skovpartier i området ved Mindeparken og omkring bebyggelsen Hobyskov.

Inden for projektområdet er der 12 eksisterende vindmøller. Disse nedtages i forbindelse med opstillingen af vindmøllerne. Desuden findes der yderligere 24 vindmøller inden for 4,5 km. De fleste er opstillet enkeltvis, men der er to grupper på otte møller i hver, henholdsvis 1,7 km sydøst og 1,5 km nordvest for området og en gruppe på tre møller 1,4 km nordvest for området.

Projektet

Der er i VVM-redegørelsen og lokalplanen redegjort for opstilling af 11 vindmøller ved Rødby Fjord. Vindmøllerne opstilles på nordvest-sydøst gående linje, med en indbyrdes afstand på ca. 340 meter. Hver mølle har en navhøjde på 91,5 meter og en rotordiameter på 117 meter, hvilket giver en totalhøjde på lige under 150 meter. Hver vindmølle har en kapacitet på ca. 3,3 MW.

Farven på vindmøllerne vil være lys grå. Vingerne bliver overfladebehandlet til et glanstal på maksimalt 30, så de fremstår med en mat overflade. På toppen af

møllehuset opsættes lysafmærkning. Lyset vil være rødt og lyse konstant med en intensitet på mindst 10 candela. En candela svarer til lyset fra et stearinlys på en meters afstand.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom, der indrettet til udlejning. Hovedhuset er opført i 1850. Det samlede boligareal er på 290 m². Huset er opført i pudset mur, med ældre bølgeeternittag og ældre termovinduer. Ejendommen er senest ombygget i år 2000 og fremstår relativt slidt og i begyndende forfald. Ejendommen er i stueplan indrettet med lavloftet stort stueområde, åbent med mindre køkkensektion, to badeværelser, hvor det ene har spa, og 6 soveværelser. Tagetagen er indrettet med en stor stue med laminatgulv. Etageadskillelsen giver indtryk af manglende understøttelse, hvilket giver et gyngende gulv.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 75.000 kr.

Med hensyn til [REDACTED] oplysninger om ejendommens udlejningspotentiale under de eksisterende forhold, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at det nye vindmølleprojekt ikke vil ændre på dette forhold. Da ejendommen skal værdiansættes på tidspunktet for informationsmødets afholdelse, indgår forventninger om udlejningsmuligheder i fremtiden ikke i vurderingen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 11, der vil blive placeret 656 meter fra boligen. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen. Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra indendørs spa og pool og fra to værelser med skråvinduer på 1. sal. Fra de udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra den vestvendte terrasse ud for poolområdet og den del af haven, der vender mod vest. Stueområdet med udgang til udendørs terrasseområde er orienteret i sydlig retning og væk fra mølleprojektet. 1. salens stue med panoramavindue er orienteret mod nord, og vil derfor ikke få udsyn til mølleprojektet. Der er i dag fra ejendommen udsigt til otte eksisterende møller, der har en totalhøjde på 70 m. Den nærmeste afstand til de eksisterende møller er på 654 meter, men disse møller nedtages i forbindelse med projektet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning af vindmølleprojektet på ejendommen må antages at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra det nye mølleprojekt er beregnet til 38,9 ved en vindhastighed op 6 m/s og 40,1 dB(A) ved 8 m/s. Det kan ses i forhold til de maksimale støjgrænser i det åbne land 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 13,8 ved 6 m/s og 15,5 dB(A) ved 8 m/s, sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB(A).

Det kan oplyses, at den samlede støj fra eksisterende og blivende møller samt de nye møller er beregnet til henholdsvis 39,3 dB(A) og 40,5 dB(A), mens de eksisterende møller alene er beregnet til 36,5 dB(A) ved en vindhastighed op 6 m/s og 38,1 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj er beregnet til i alt 14,5 dB(A) og 16,2 dB(A), mens støjen fra eksisterende møller alene er beregnet til 11,1 dB(A) ved 6 m/s og 14 dB(A) ved 8 m/s. Det er Taksationsmyndigheden

dighedens opfattelse, at møllerne kan forårsage visse gener i form af støj på ejendommen, der kan få en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast kan udgøre 11 timer og 12 minutter indendørs og 13 timer og 8 minutter udendørs, men at skyggekast vil blive begrænset til maksimalt 10 timer. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i tidsrummet ca. kl. 17:10 til kl. 19:45 i perioden fra medio marts til medio april og i tidsrummet ca. kl. 18:00 til kl. 19:45 i september. Det er vindmølle nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast, som vil ramme stuen på 1. sal gennem de vestvendte skråvinduer og poolområdet med tilstødende terrasse, men ikke stueområdet. Det eksisterende skyggekast på ejendommen udgør ifølge beregninger 1 time og 49 minutter udendørs og 1 time og 12 minutter indendørs. Taksationsmyndigheden har vurderet, at risikoen for skyggekast kan få en vis betydning for ejendommens værdi på grund af omfanget og den periode og tidspunkt på året, det kan falde.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom med de udendørsarealer, som anvendes som en naturlig del af beboelsen er 610.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR og Tingbogen om ejendommen. Det fremgår således af Tingbogens historik, at ejendommen i 2005 er indkøbt på tvangsauktion af [redacted] til 325.000 kr., i 2002, handlet til 1.034.000 kr. og i 2000 til 386.000 kr. Ejendommen er videresolgt i 2005 til Bundviggaard APS, der tegnes af direktør [redacted], for 1.400.000 kr. Vi har taget hensyn til ejendommens 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 ejendommen indgår også 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 I 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 ejendom, 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