

[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 Hobyvej 26, 4983 Dannemare 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 125.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom med de nære udenoms arealer er ca. 2.150.000 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 Hobyvej 26, 4983 Dannemare.

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 skyggekastberegninger
- Mails til Teknik og Miljø, Lolland Kommune af 29. september 2016, Att. Henrik Høgh og Jørgen Nielsen med følgende vedhæftede dokumenter
  1. Brev vedr. debatoplæg Rødby Fjord III dateret 28. september 2016
  2. Fotos af ejendommen samt udsigt fra ejendommen mod nord og syd
- Mail af 3. oktober 2016 til Gert Mortensen, formand for Socialudvalget med følgende vedhæftede dokumenter
  1. Mail af 29. september 2016 til Teknik og Miljø med vedhæftet brev vedr. debatoplæg samt 3 fotos, som viser udsigten mod nord
  2. Mail af 29. september 2016 til Teknik og Miljø med vedhæftet 1 foto, som viser hus på Hobyskovvej
  3. Mail af 29. september 2016 til Teknik og Miljø med vedhæftet 1 foto, som viser udsigten mod syd.
- Mail fra Henning Alfred, Byråd Venstre, Lolland Kommune af 5. oktober 2016
- Mail fra Henrik Høgh, Lolland Kommune af 19. oktober 2016
- Mail til Borgmester, Holger Rasmussen, Lolland Kommune af 12. december 2016.
- Mail til Bjarne Hansen, Direktør, Lolland Kommune af 14. januar 2017
- Mail fra Bjarne Hansen, Direktør, Lolland Kommune af 18. januar 2017
- Mail til Bjarne Hansen, Direktør, Lolland Kommune af 20. januar 2017
- Forslag til opstilling af vindmøller, Lolland Kommune
- Indsigelse til Lolland kommune af 19. marts 2017

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 taber i værdi på grund af, at han får 8 nye møller mod nord i tillæg til de eksisterende 11 i Rødby Fjord I, som ligger sydøst for ejendommen. Disse 19 møller vil give en domino effekt, hvor støjen vil komme fra såvel nordvest, nord, nordøst, øst som sydøst. Når vejret er godt vil de opholde sig udendørs og således få støjen fra nord og nordøst.

Ejeren har endvidere anført, at huset er nybygget i 2005 og er placeret strategisk i forhold til at få den bedste udsigt mod nord og syd. Huset ligger 9 meter over havoverfladen og møllerne vil ødelægge det visuelle indtryk mod nord fra ejendommens panorama vinduer jf. VVM-redegørelsens side 98 og 99, billede 11, som er et foto af udsigten mod nord fra ejendommen. Ejeren har endvidere gjort gældende, at det vil blive svært at få solgt denne liebhaverejendom, når den er omringet af 19 store møller.

Ejeren har desuden vedlagt korrespondance med Teknik og Miljø vedrørende debatoplæg samt klage indsendt i høringsperioden.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at de flyttede ud til Hobyvej 26 for at få en smuk udsigt, og at hans ejendom bliver påvirket i væsentlig grad, når flere møller opstilles, idet hans ejendom har ligget som en lagune fri for støj. Endvidere har ejeren gjort gældende, at der vil komme støj fra alle møller og ikke kun fra dem, der kan ses fra ejendommen.

## **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. I området 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), der afskærms 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 nyere flot træhus (Hornsherred hus) opført i 2006 på et samlet jordtilliggende på 35.903 m<sup>2</sup> (heraf vej 1.152 m<sup>2</sup>). For området er der tale om en liebhaverejendom, der er registreret som landbrugsejendom. Størstedelen af jorden er udlagt som rekreativt område (sø m.v.), da der er tale om en gammel grusgrav. Et mindre areal på 9.049 m<sup>2</sup> er beliggende på den anden side af vejen og dermed tættere på mølleområdet. Der er store udendørs opholdsarealer /terrasse mod syd og dermed mod ejendommens rekreative områder og væk fra de nye møller (men mod de eksisterende).

Boligen omfatter 177 m<sup>2</sup> i meget god stand. Opvarmning sker ved solcelleanlæg og jordvarme, så der er meget tæt på nul-udgift på energi. Boligen er indrettet med entre, 2 gode værelser og badeværelse. Der er et stort køkken/alrum med udsyn til de nye møller fra køkkenvinduet. Huset indeholder desuden bryggers med jordvarmeanlæg, en opholdsstue med udsigt mod syd. Der er endvidere et soveværelse med eget badeværelse og udgang til terrasser og have.

Til ejendommen hører stor garage/værksted opført i 2007 med i alt 336 kvm erhverv. Den samlede ejendom er p.t. udbudt til salg til kr. 4.995.000 via mægler.

Efter loven kan der alene tages hensyn til selve beboelsesejendommen og de nære opholdsarealer, jf. VE-lovens § 6, stk 2. Dette indebærer, at de store rekreative områder i form af sø og selvstændigt matrikel på den anden side af vejen ikke er omfattet af værdifastsættelsen af ejendommen.

### **Taksationsmyndighedens vurdering**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af de nye vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 5, der vil blive placeret 1.391 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret i en afstand på mellem 1.415-1.953 meter. Møllerne vil blive placeret nordøst for ejendommen.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne ved ankomst og frakørsel fra ejendommen og fra køkkenet, kontoret og soveværelset, som er vendt mod nord. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra det overdækkede indgangsparti, mens den store terrasse er vendt mod syd og sydvest og dermed væk fra mølleprojektet. Der er i dag frit udsyn over markerne. Dog er der beplantning i form af større træer, som afskærmer for mølle 1-4 og 7-8 og delvist for mølle 6, især i sommermånederne. Der vil være frit udsyn til mølle 5 året rundt. Ejendommen er allerede belastet af et vindmølleområde beliggende sydøst for ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en vis indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 37,7 dB(A) ved 6 m/s og 39,0 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 38,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 40,3 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 13,5 dB(A) ved 6 m/s og 15,2 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 14,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 16,8 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 meget begrænset - ca. 1 dB, og den vurderes derfor ikke til at udgøre en yderligere belastning på ejendommen og værdiansættelsen af denne.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen fra det nye mølleprojekt kunne udgøre 5 timer og 27 minutter udendørs og 4 timer og 43 minutter indendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio/ultimo maj til ultimo juli i tidsrummet ca. kl. 05.15 til ca. kl. 05.45. Det vil være vindmølle 8, der kan forårsage skyggekast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen ikke vil få betydning for værdifastsættelsen af ejendommen, fordi skyggekastet kun kan falde meget tidligt om morgenen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført på 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom med de nære udenoms arealer er ca. 2.150.000 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