

[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 4, 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 100.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.950.000 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 4, 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.

Ejerne, [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

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 under besigtigelsen gjort gældende, at de er mest bekymrede for udsynet til møllerne, da de har 1. sal på huset, og særligt i vinterhalvåret, hvor der ikke er blade på træerne.

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 projekt området findes spredte ejendomme og bebyggelser. De nærmeste bebyggelser findes i landsbyen Alminde nordvest for området, 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 projektområdet 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 rotordi- ameter på 117 meter. Der er tale om vindmøller af typen Vestas V117 med en effekt på 3,45 MW hver især.

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 vindhastighe- den 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 blin- kende).

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 miljø- stop på den eller de møller, der forårsager skyggekast, således at skyggekastni- veauerne ved naboer ikke overstiger kommuneplanens retningslinjer på maksi- malt 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 stort "nedlagt landbrug" der gennem de seneste man- ge år har været brugt som bosted for op mod 9 personer plus ejer og diverse personaler. Lige nu er ejendommen "normeret" til 4 personer. Ejendommen er registreret som landbrugsejendom og har et jord-tilliggende på 27.990 m² be- liggende rundt om ejendommen. Ejendommen ligger med en forholdsvis tungt trafikeret vej mellem ejendom og mølleområde.

Huset er et stort rødt murstenshus med tag af cementsten og med 299 m² bo- lig. Vinduerne er af ældre dato, dog er alle vinduerne ud til gården blevet udskif- tet i forbindelse med en brand i 2008, hvor 1. salen også blev renoveret. Op- varmning sker ved "luft til vand" anlæg og 2 brændeovne.

Boligen er indrettet med bl.a. et stort køkken med brændeovn, opholdsstue, spisestue, bryggers, hall og kontor. 1. salen omfatter 4 værelser og badeværel- se. Endvidere indeholder boligen en "privat" afdeling med soveværelse og eget badeværelse, kontor og værelse.

Til ejendommen hører stor udlænge med stald og lade m.v. på i alt 820 kvm fra oprindeligt 1907. I 2009 er der (efter brand) opført 503 m² østrigsk bjælke- hus/længe indrettet med kæmpe gildesal/bier-stube.

Alt i alt fremtræder alle bygninger i god fornuftig stand.

Der er alene i værdiansættelsen af ejendommen taget hensyn til beboelsesdelen /hovedbygningen og dens primære udendørs opholdsarealer, herunder have og del af gårdsplads, mens udlænger ikke er omfattet af værditabsordningen, jf. VE-lovens § 6, stk. 2 (LBK nr. 1288 af 27/10/2016).

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 1.273 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret i en afstand på mellem 1.553-3.413 meter. Møllerne vil blive placeret nordøst for ejendommen på den anden side af vej med tung trafik.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra stuerne i stueplan og fra værelserne på 1. sal, som er vendt mod øst. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra terrassen mod øst, som ligger med udgang fra stuen. Der er i dag udsyn over åbne marker, dog er der en ret tæt beplantning i form af træer og buske på ejendommen, som delvist afskærmer for udsynet fra stuerne i stueplan og terrassen, især i sommermånederne. Gårdspladsen, der er placeret mod vest og et terrasseområde mod syd ligger skærmet af stuehuset og en mur.

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 30,0 dB(A) ved 6 m/s og 31,3 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 34,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 36,9 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 7,9 dB(A) ved 6 m/s og 9,4 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 11,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,9 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 ikke vil belaste ejendommens værdi.

Det lægges til grund, at der ikke forekommer skyggekast på beboelsesejendommen fra eksisterende vindmøller. Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen fra de nye møller kunne udgøre 3 timer og 23 minutter udendørs og 2 timer og 46 minutter indendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra ultimo marts til medio/ultimo april i tidsrummet ca. kl. 06.15 til ca. kl. 07.15 og fra medio august til medio september i tidsrummet ca. kl. 06.15 til ca. kl. 07.15. Det vil være vindmølle 1 og 2, der kan forårsage skyggekast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen ikke vil få betydning for ejendommens værdi på grund af omfanget og tidspunktet for skyggekast (tidlig morgen).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab, som anført på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.950.000 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 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 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