

[Redacted address information]

**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 Hovmarksvej 10 som følge af opstilling af vindmøller ved Korsnakke i henhold til lokalplan nr. 360-75 for Lolland Kommune

2. marts 2016  
ARØ/LVN

Taksationsmyndigheden har den 2. marts 2016 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 ejendomsmægler MDE Flemming Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er 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 6. oktober 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Hovmarksvej 10.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Anita Rønne og ejendomsmægler MDE Flemming Bentzon. Som sekretær for myndigheden mødte Louise Vegeberg Nielsen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejerne var til stede.

For opstilleren mødte Christian Nymann fra Vindfos I/S og Mogens Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 360-75 for Lolland Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 35 til Kommuneplan 2010-2022
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Korsnakke. Lolland Kommune, april 2015
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Telefonnotat af 8. oktober 2015

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 under sagens behandling navnlig gjort gældende, at møllerne vil kunne ses fra ejendommens mest naturlige opholdsrum – dagligstue og køkken, samt fra den mest anvendte terrasse, som vender mod vindmøllerne. Ejerne mener, at der vil være udsyn til mølle 1 fra plads i køkkenet og til 3-4 møller fra stuen. Derudover forventer ejerne, at støj og skyggekast vil medføre væsentlige gener da ejendommen er beliggende øst for møllerne.

## **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 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 det åbne landskab mellem herregårdene Frederiksdal og Stensgård, tæt på kysten ved Langelandsbæltet. Landskabet i og omkring vindmølleområdet er karakteriseret ved åbne marker og spredte bebyggelser samt en udstrakt vandflade i forbindelse med Langelandsbæltet vest for mølleområdet.

Der er flere eksisterende vindmøllegrupper og enkeltstående møller i det omkringliggende landskab mod nord, øst og syd.

### **Projektet**

Der er i VVM-redegørelsen og lokalplanen redegjort for opstilling af 6 vindmøller med en kapacitet på hver mølle på 3-3,3 MW. Vindmøllerne opstilles på en buet linje, der delvist følger kysten ved Korsnakke på Vestlolland, med en indbyrdes afstand på ca. 330 meter. Hver mølle vil have en navhøjde på op til ca. 94 meter og en rotordiameter på op til ca. 113 meter, hvilket giver en totalhøjde på op til ca. 149,9 meter.

Farven på vindmøllerne vil være lys grå. Vingerne bliver overfladebehandlet til et glanstal på maksimalt 30. På toppen af møllehuset opsættes lysafmærkning. Lyset vil være rødt og lyse konstant med en intensitet på mellem 10 og 30 candela. En candela svarer til lyste fra et stearinlys på en meters afstand.

Der vil i forbindelse med realisering af projektet blive nedtaget tre eksisterende møller i det omkringliggende landskab.

### **Ejendommen**

Ejendommen omfatter en stor flot rødstensvilla i landlige omgivelser med 3.570 m<sup>2</sup> grund. Grunden er indrettet med gårdsplads, stor dobbelt garage, der er sammenhængende med hovedhus via bryggers og fyrrum. Endvidere er der en stor lade med støbt gulv samt ekstra udhusbygning.

Boligen er registreret med 130 m<sup>2</sup> bolig, men nuværende ejer oplyser, at der efter de seneste ombygninger er ca. 225 m<sup>2</sup> beboelse. Boligen er i generelt god stand, og opvarmes med 8-9 tons piller p.a. med nyt pillefyr. Huset er løbende renoveret dog med større indretning m.v. i 2006, herunder 1. sal med 3 store værelser. Stueetagen er med stor lækker stue med udgang til skøn ny-anlagt terrasse mod syd-vest. Beboelsen er desuden indrettet med flot køkken med alrum, nydeligt brusebadeværelse fra ca. år 2000, samt stor lys entre/hall. Bagste del af huset er indrettet med vaskerum, kontor/værelse, bryggers samt fyrrum, hvorfra der er videre adgang til garage/hal.

### **Taksationsmyndighedens vurdering**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 1, der vil blive placeret 1.237 meter fra boligen, mens de øvrige møller vil være beliggende i mellem 1.457 og 2.201 meters afstand. Møllerne vil blive placeret vest og nordvest for ejendommen. Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra stue og delvist fra køkken (særligt til mølle 1 i vestlig retning). Fra de udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne ved ankomst til ejendommen. Det ligger endvidere til grund, at der fra terrassen ved køkkenet vil være udsyn til mølle 1 og en del af mølle 2, mens der fra terrassen ved ejendommens sydvestlige hjørne vil være udsyn til mølle 1-4. Den delvis overdækkede terrasse, er orienteret mod syd. Der er fra ejendommen delvis (afskærmet af beplantning) udsigt mod nordøst til seks eksisterende møller i horisonten, hvoraf én mølle nedtages. Derudover er der udsigt mod syd til to eksisterende møller, der nedtages, og mod sydøst til én blivende mølle. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning af vindmølleprojektet på ejendommen må antages at kunne få en forholdsvis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 34,7 dB(A) ved en vindhastighed op 6 m/s og 35,9 dB(A) ved 8 m/s 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 til 12,1 dB(A) ved 6 m/s og 12,9 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB(A). Den samlede støj fra eksisterende og blivende møller samt de nye møller er beregnet til henholdsvis 36 dB(A) og 37,1 dB(A), mens de eksisterende møller er beregnet til 31,8 dB(A) ved en vindhastighed op til 6 m/s og 32,8 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj er beregnet til i alt 13 dB(A) og 13,9 dB(A), mens støjen fra eksisterende møller alene er beregnet til 6,5 dB(A) ved 6 m/s og 7,7 dB(A) ved 8 m/s.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at vindmølleprojektet ikke vil forårsage gener i form af støj på ejendommen, der har betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at den beregnede risiko for det årlige skyggekast fra møllerne er på 3 timer og 21 minutter indendørs og 4 timer og 1 minut udendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne kunne finde sted i tidsrummet ca. kl. 19:30 til kl. 21:30 i perioden medio april til primo september. Det er vindmølle 1, 2, 3 og 4, der på forskellige tidspunkter vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Taksationsmyndigheden har vurderet, at risikoen for skyggekast kan få en vis begrænset betydning for ejendommens værdi på grund af omfanget og den periode og tidspunkt på året, det kan falde på den vestligt orienterede del af ejendommen, og som omfatter primære opholdsområder.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er 950.000 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 om ejendommen. 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 be-

tydning 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