

[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 Mindestensvej 8, 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 50.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er 540.000 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 Mindestensvej 8.

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.

Ejeren var til stede.

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

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.

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. Ved en beboelsesejendom forstås fast ejendom, der lovligt kan anvendes til beboelse, herunder udendørsarealer, som anvendes som en naturlig del af beboelsen. 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 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 8 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 et stuehus til landbrugsejendom, der er opført i 1878. Huset er i bindingsværk og med eternittag. Ejendommen fremtræder i pæn stand. Det samlede boligareal er på 168 m², og indeholder entre med klinkegulv, stue med brændeovn og udgang til vestvendt terrasse, mindre sydvendt stue, spisekøkken, bryggers, badeværelse samt 4 værelser.

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 nr. 9, der vil blive placeret 846 meter fra boligen. Møllerne vil blive placeret syd og sydvest for ejendommen. Fra boligen vil der være et vist begrænset udsyn til møllerne fra de primære udendørsarealer, som dog skærmes i sommerhalvåret af høj og tæt bevoksning. Der er ikke udsyn til de eksisterende møller på grund af beplantning og møllernes højde. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at de visuelle gener ikke vil få et omfang, der vil få betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra det nye mølleprojekt er beregnet til 40,4 ved en vindhastighed op 6 m/s og 41,6 dB(A) ved 8 m/s. Dette 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 til 15,4 ved 6 m/s og 17,2 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 nye møller er beregnet til henholdsvis 40,8 dB(A) og 42 dB(A), mens støjen fra de eksisterende møller alene er beregnet til 37,8 dB(A) ved en vindhastighed op 6 m/s og 39,3 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj er beregnet til i alt 16,2 dB(A) og 17,8 dB(A), og fra eksisterende møller alene 12,6 dB(A) ved 6 m/s og 15,3 dB(A) ved 8 m/s. Det er Taksationsmyndighedens opfattelse, at møllerne kan forårsage gener i form af støj på ejendommen, der kan få betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på 8 timer og 46 minutter indendørs og 11 timer og 2 minutter udendørs.

Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i tidsrummet ca. kl. 15:00 til kl. 18:00 i perioden primo januar til medio marts og i tidsrummet ca. kl. 13:30 til kl. 18:30 i perioden fra ultimo september til primo januar. Det er vindmølle nr. 5, 6, 7, og 8 der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Det eksisterende skyggekast på ejendommen udgår ifølge beregninger 21 minutter udendørs og 11 minutter indendørs. Taksationsmyndigheden har vurderet, at risikoen for skyggekast i begrænset omfang kan ramme de primære indendørs og udendørs opholdsarealer i de sene eftermiddagstimer i vinterhalvåret. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast kan få en forholdsvis begrænset betydning for ejendommens værdi på grund af det mulige omfang og tidspunktet.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom med de udendørsarealer, som anvendes som en naturlig del af beboelsen er 540.000 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 opstilleren 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