



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 Oddevej 150, 4900 Nakskov som følge af opstilling af vindmøller ved Nøjsomheds Odde i henhold til lokalplan nr. 360-96 for Lolland Kommune

30. oktober 2017

ARØ/AKR

Taksationsmyndigheden har den 27. oktober 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 Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.200.000 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

### **Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 31. juli 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Oddevej 150, 4900 Nakskov.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Som sekretær for myndigheden mødte Camilla Gabelgaard og Anne Mette Kristensen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren  var til stede sammen med .

For opstilleren mødte Christina Roy Jensen fra European Energy og Henrik Brinck.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2

- Lokalplan nr. 360-96 for Lolland Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 57 til Lolland Kommuneplan 2017
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Nøjsomheds Odde Kommune, november 2016
- VVM-tilladelse af april 2017
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Nye støjberegninger
- Bilag modtaget sammen med anmeldelsen

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 og [REDACTED] har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at afstanden til den nærmeste mølle kun vil være 637 meter, og at møllerne derfor vil synes meget store og kunne høres fra ejendommen. Ejerne mener desuden, at støjen vil øges, og ønsker foretaget en fysisk støjmåling, når møllerne er opført på grund af usikkerheden ved den beregnede støj. Det visuelle indtryk ved møllerne vil blive kraftig forøget, og glæden ved at bo på landet, vil blive påvirket af, at der opføres hele to store energianlæg inden for kort afstand. Ejerne mener endelig, at møllerne vil påvirke prisen på ejendommen ved et evt. salg.

## **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**

Projektområdet er beliggende på en del af Nøjsomheds Odde, der mod vest grænser ud til Langelandsbæltet, mod nord til Smålandsfarvandet og mod øst Onsevig. Området er en flad bundmoræne, et meget jævnt og lavtliggende ter-

ræn. Landskabet er generelt præget af store åbne marker afbrudt af få læhegn og omgivet af enkelte mindre skove og en del frugtplantager.

De nærmeste nabobeboelsesområder ligger langs Boelsvej, Nøjsomhedsvej, Oddevej og Vensholmvej. Den nærmeste samlede bebyggelse er Onsevig godt 1,5 kilometer øst for de planlagte vindmøller.

### **Projektet**

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at vindmølleprojektet ved Nøjsomheds Odde indebærer opstilling af 9 vindmøller med en kapacitet på minimum 30 MW og en totalhøjde på maksimalt 150 meter. I forbindelse med opstilling af vindmøllerne skal nedtages 23 eksisterende vindmøller på 77 meter og en samlet kapacitet på 23 MW. Opstilling af de nye vindmøller vil rundt regnet fordoble produktionskapaciteten i området.

Vindmøllerne opstilles i to rækker med tilnærmelsesvis lige stor afstand mellem møllerne inden for rækken, der delvis følger kysten ved Nøjsomheds Odde på Vestlolland.

Der er foretaget visualiseringer, støj- og skyggekastberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab. I støj- og skyggekastberegningerne er der medtaget støj hhv. skyggekast fra de eksisterende vindmøller. På baggrund af de oplysninger, der viser støj- og skyggekastudbredelsen fra de eksisterende vindmøller, har Taksationsmyndigheden ved vurderingen af værditab taget højde for, at nogle ejendomme i forvejen er udsat for støj og skyggekast, idet værditabsvurderingen alene angår det yderligere værditab, de nye vindmøller påfører de omkringliggende boliger i forhold til de eksisterende vindmøller ved Nøjsomheds Odde.

På vindmøllen vil der være installeret to lavintensive faste, røde hindringslys tændt 24 timer i døgnet og placeret på overdelen af nacellen, således, at der er uhindret synlighed fra enhver retning 360 grader i vandret plan, men med afskærmning nedadtil, uanset møllevingernes position.

### **Beboelsesejendommen**

Ejendommen er en landbrugsejendom med et samlet jordtilliggende på i alt 65 ha og 1.513 m<sup>2</sup>. Boligen, der er opført i år 1870, har ifølge BBR et samlet boligareal på 232 m<sup>2</sup>, heraf 40 m<sup>2</sup> i tagetagen. Beboelsesejendommen fremtræder i pudset mur med ældre henholdsvis bølgeeternit og stålpladetag. Ejendommen er løbende moderniseret med bl.a. nyere døre og vinduer.

I vurderingen af beboelsesejendommen er indgået selve beboelsen og de nære udendørs opholdsarealer, der hører til boligen.

### **Taksationsmyndighedens vurdering**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din 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 637 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 759-1.681 meter fra boligen. Møllerne vil blive placeret nord for ejendommen. Der vil fra boligen være udsyn til møllerne fra køkken-alrum, herunder spisestuen med dobbelte terrassedøre og to fag mod haven og mølleprojektet. Fra førstesalen vil der være udsyn til møllerne fra et gæste/arbejdsværelse. Haven er omkranset af en forholdsvis høj

og tæt beplantning. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne igennem beplantningen fra haven og terrassen, der er henholdsvis nord og nordvestvendt. Da der er tale om løvfældende træer, vil møllerne være mest synlige om vinteren. Der er også i dag udsyn til de eksisterende møller fra haven. På grund af størrelsen, nærheden og orienteringen af de primære opholdsarealer, vil mølleprojektet på grund af deres størrelse virke dominerende. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en vis betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 39,6 dB(A) ved 6 m/s og 41,4 dB(A) ved 8 m/s. Det skal nævnes, at det tilsendte visualiseringsmateriale har byttet om på de beregnede støjtal for eksisterende møller for ejendommene på Oddevej 150 og 155. 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 41,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 44 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), der fastlægger, at støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land ikke må 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 17,8 dB(A) ved 6 m/s og 20,5 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 16,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 19,3 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 forholdsvis begrænset, men dog tangerer eller er på højde med de maksimale støjsatser. Det vurderes, at den øgede støjbelastning kan få en vis betydning for ejendommen, da der ikke er bebyggelse, der skærmer, og beplantningen i øvrigt er løvfældende.

Det lægges til grund, at der ikke forekommer skyggekast på beboelsesejendommen og de primære opholdsarealer.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.200.000 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 opstilleren 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 uenige 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