

[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 ejendommen Skovstrædet 42 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 25.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er 250.000 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 Skovstrædet 42.

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.

Til stede, som repræsentant for ejer, var lejer [Redacted]

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

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 der vil være støjgener, herunder gener fra lavfrekvent støj, visuel påvirkning, samt gener som følge af skyggekast.

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 navnhøjde 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 er et ældre landhus oprindeligt fra 1926, beliggende i åbne omgivelser på 900 m² grund i landzone. Huset har et boligareal på 179 m² og bruges pt. som sommerhus/flexbolig af nuværende ejer.

Huset er hvidpudset, med eternittag og termovinduer og opvarmes med elvarme og brændeovn.

Beboelsen er indrettet med bryggers med flisegulv og videre adgang til garage, entre, ældre spisekøkken/alrum samt stor opholdsstue med brændeovn. Brusebadeværelset er fra 1980-erne. Overetagen er indrettet med 3 gode værelser og toilet med håndvask.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 1, der vil blive placeret 777 meter fra boligen. De øvrige møller vil ligge i en afstand på mellem 1.088 – 2.180 meter fra beboelsen. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen. Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra stue og fra gangareal og et soveværelse på 1. sal. Fra de udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra en terrasse og fra den del af haven, som er beliggende mod vest og op til mindre vej samt ved til- eller frakørsel fra ejendommen. Størstedelen af haven er orienteret i sydlig retning, hvortil der er udgang fra boligen. Udsynet vil i sommermånederne være delvist afskærmet af en række træer og i mindre omfang af genboens bebyggelse mod vest. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning af vindmølleprojektet på ejendommen må antages at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 37,9 dB(A) ved en vindhastighed op 6 m/s og 39,4 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 14,5 dB(A) ved 6 m/s og 15,3 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med be-

kendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB(A). Den samlede støj fra eksisterende og blivende møller samt de nye møller er beregnet til henholdsvis 38,2 dB(A) og 39,6 dB(A), mens de eksisterende møller er beregnet til 30,0 dB(A) ved en vindhastighed op til 6 m/s og 31,1 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj er beregnet til i alt 14,8 dB(A) og 15,7 dB(A), mens støjen fra eksisterende møller alene er beregnet til 4,3 dB(A) ved 6 m/s og 5,5 dB(A) ved 8 m/s.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at møllerne kan forårsage visse begrænsede gener i form af støj på ejendommen, der kan få en begrænset betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er op til 6 minutter udendørs, mens at der ikke vil være skyggekast indenfor. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted omkring kl. 21 i midten af juni måned. Det er vindmølle 1, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Risikoen for skyggekast har så begrænset et omfang, at Taksationsmyndigheden har vurderet, at det ikke vil få nogen betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er 250.000 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 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.

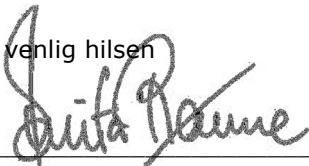
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis du er uenig i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af din ejendom, 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