

[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 Stenvadsvej 31, 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, ejendoms-mægler, Flemming Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 35.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 395.000 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 Stenvadsvej 31, 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.

Ejer var ikke til stede. For ejer mødte i stedet ejers repræsentant, [REDACTED].

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.

Ejer har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at ejendommen taber i værdi på grund af skygge, støjforøgelse og udsynet til møllerne, især ved løvfald. Ved nedrivning af naboejendommen Stenvadsvej 33 vil der desuden blive direkte udsigt til møllerne fra havestue, have og terrasse. Endvidere vil ejendommen, som er en udlejningsejendom blive sværere at leje ud, når møllerne bliver opstillet, da mange er opmærksomme på generne ved lavfrekvent støj.

Ejers repræsentant har under besigtigelsen bekræftet, at naboejendommen ifølge deres oplysninger skal rives ned.

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 Fjordområdet 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 området findes spredte ejendomme og bebyggelser. De nærmeste bebyggelser findes i landsbyen Alminde nordvest for projektområdet, langs Hæsøvej øst for området samt langs Hobyvej syd for. 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 rotordiameter 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 vindhastigheden 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 blinkende).

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 miljøstop på den eller de møller, der forårsager skyggekast, således at skyggekastniveauerne ved naboer ikke overstiger kommuneplanens retningslinjer på maksimalt 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 gulstensparcelhus fra anslået midten af 60-erne, og 140 kvm bolig i ét plan. Huset er belagt med bølgeeternit (tilbygning med built-up tag), og har opvarmning med oliefyr og brændeovn. Ejendommen har blandede vinduer og jævn isolering, og fremstår i generelt ringe vedligeholdelsesmæssig stand. Huset ligger på 26.224 kvm stor grund med sydvendt terrasse. Ejendommen er p.t. udlejet.

Boligen er indrettet med ældre køkken, oprindeligt badeværelse med brus, 2 store børneværelser, og en opholdsstue med støbt gulv og brændeovn. Der er desuden en udestue med flisegulv og trælofter, samt et bryggers med oliefyr. Huset har syd-/vest vendt have. Boligejendommen er belastet af nabobygninger. Til huset hører også en dobbelt træ-carport.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 35.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 831 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret i en afstand på mellem 1.159-3.122 meter. Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen.

Fra boligen, der er omkranset af tæt bevoksning og ligger i læ fra naboens bygninger vil der kun være begrænset udsyn til møllerne fra stuens 2 høje vinduer, der vender mod øst. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være et meget begrænset udsyn til møllerne fra terrasserne og ved til- eller fratilkørsel til ejendommen. Naboens bygninger og de store træer på ejendommen vil dog afskærme for udsynet til møllerne, og særligt når der er blade på bevoksningen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne på ejendommen må antages ikke at få betydning for værdien af ejendommen, idet det bemærkes, at vurderingen skal foretages på grundlag af forholdene på tidspunktet for orienteringsmødet.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 31,9 dB(A) ved 6 m/s og 33,2 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 38 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 40,1 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 fastsætter, 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 9,2 dB(A) ved 6 m/s og 10,7 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 13,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 16,1 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 vil kunne få en vis betydning for 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 vindmølleprojektet kunne udgøre 4 timer og 29 minutter udendørs og 3 timer og 44 minutter indendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio/ultimo februar til medio marts i tidsrummet ca. kl. 07.15 til ca. kl. 08.15 og fra ultimo september til ultimo november i tidsrummet ca. kl. 08.00 til ca. kl. 08.45. Det vil være vindmølle 1, 2 og 3, der kan forårsage skyggekast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at generne ved skyggekast kan få en vis indvirkning på ejendommens værdi, fordi det hovedsageligt falder i det tidlige forår og sene efterår, hvor der ikke er løv på træerne.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført på 35.000 kr.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 395.000 kr. værd for beboelse med tilhørende have og gårdsplads.

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 uenig 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