

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 Skodsebøllevvej 34, 4983 Dannemare som følge af opstilling af vindmøller ved Skodsebølle i henhold til lokalplan nr. 360-94 for Lolland Kommune

22. december 2017
ARØ/SMS

Taksationsmyndigheden har den 22. december 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 38.500,- kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. kr. 385.000,- 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 Skodsebøllevvej 34, 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, [redacted] var til stede tillige med en bisidder.

For opstilleren mødte Tom Larsen samt arkitekt Mogens Leth.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 360-94 for Lolland Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 56 til Kommuneplan 2010-2022
- VVM-redegørelse og Miljøvurdering, Vindmøller ved Skodsebølle. 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
- Høringssvar fra [redacted] til forslag til Lokalplan 360-94, vindmøller ved Skodsebølle til Lolland Kommune, Teknik- og Miljøudvalget af 20. marts 2017.

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 begrundelsen for anmeldelsen fremgår af høringssvar til forslag til Lokalplan 360-94, vindmøller ved Skodsebølle. Det fremgår af dette høringssvar, at ejer er imod opstillingen af de nye vindmøller. Baggrunden herfor er bl.a., at de nye vindmøller har en totalhøjde på 149,9 m, og at de dermed er en del højere end de seks eksisterende vindmøller, som de nye vindmøller skal udskiftes med. Visuelt kommer de nye vindmøller derfor til at fremstå mere synlige og disharmoniske i landskabet omkring ejendommen. Endvidere fremgår det af høringsvaret, at ejer er bekymret for, hvor meget de planlagte vindmøller vil kunne høres, da lyden bæres meget langt på Lolland. Ejer kan f.eks. tydeligt høre koncerterne i Naskov by, og når der bliver tørret korn i høsttiden hos kornfirmaet i Græshaven. Derudover er ejer også bekymret for det skyggekast, vindmøllerne vil kunne give, idet vindmøllerne vil blive placeret øst/nordøst for ejendommen. Disse gener vil derfor tilsammen føre til en forringelse af ejendommens værdi.

Ejer har under besigtigelsen givet udtryk for, at de er bekymrede for, at de nye vindmøller bliver meget dominerende i landskabet i forhold til de eksisterende vindmøller, som er meget lavere. Endvidere har ejer gjort gældende, at de nye vindmøller vil kunne ses fra haven over hækken mod nordøst, og at de i øvrigt nogle gange også sidder i den del af haven, som vender mod øst, og hvorfra de vil få udsyn til møllerne. Ejer har endvidere peget på det flade landskab, værdien i, at der er højt til himlen, og at denne udsigt vil blive ødelagt, når de nye vindmøller kommer op.

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 er beliggende ved Skodsebølle syd for Søllested midt i Lolland Kommune.

Området, der tidligere er udlagt til vindmølleråde, er karakteriseret ved store, åbne markstykker på fladt terræn, der er konventionel drevet landbrugsjord.

Rundt om området findes spredte ejendomme og bebyggelser. Inden for en afstand af 1.000 meter omkring vindmøllerne er der i alt seks beboelser. Det er dog kun tre af disse beboelser, som ikke ejes af mølleopstillere. I området står der i dag 6 ældre møller, som alle nedtages i forbindelse med opstilling af de nye vindmøller.

Projektet

Det fremgår af VVM-redegørelsen og miljørapport fra Lolland Kommune, at projektet indebærer opstilling af 3 nye vindmøller med en totalhøjde på op til 150 meter over terræn, idet møllerne har en navhøjde på 87 meter og en rotordiameter på 126 meter. Der er tale om vindmøller af typen Vestas V126 med en effekt på 3,6 MW hver især. Vindmøllerne opstilles på en ret linje i sydøst gående retning med en indbyrdes afstand mellem møllerne på ca. 330 meter.

Vindmøllernes udformning svarer til den traditionelle moderne danske vindmølle. Således består vindmøllerne af koniske tårne og tre vinger. Vindmøllerne vil være malet i en lys grå farve og vingernes overflade vil være behandlet, så de fremstår matte. Derved minimeres refleksioner fra glasfiberoverfladerne. Rotorhastigheden er med et lavt drejningsmoment, dynamisk 5,9-16,3 omdrejninger pr. minut, hvilket er væsentligt langsommere end rotorhastigheden for ældre mindre møller. Vindmøllerne monteres med lysafmærkninger af hensyn til flytrafikken. Lyskilderne monteres på nacellen, og det vil være et fast lavintensivt rødt lys, som er aktiveret døgnet rundt.

Lolland Kommune har i retningslinjerne for kommuneplan 2010-2022 fastsat, at vindmøller, der opsættes i Lolland Kommune ikke må overskride den anbefalede maksimumsgrænse på 10 timers skyggetid årligt. Naboer til vindmøller må således ikke påføres mere end 10 timers skyggetid årligt. Overholdelse af denne maksimumsgrænse skal ifølge retningslinjerne sikres ved, at møllerne får påmonteret teknik og software, der gør det muligt, at begrænse den reelle skyggetid, hvis det viser sig nødvendigt. Det vurderes, at ingen ejendomme påføres 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

Beboelsesejendommen omfatter et fritliggende enfamilieshus med udnyttet tag-etage, og er opført i traditionel parcelhusstil i 1956. Ejendommen har et samlet boligareal på 103 kvm og er beliggende på en 963 kvm stor grund. Huset er et rødt murstenshus med ældre tegltag og nyere vinduer og døre. Det opvarmes med el, (varmepumpe) samt brændeovn.

Ejendommen er velholdt, løbende renoveret og fremtræder med et tidssvarende interiør.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på kr. 38.500,-.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 3, der vil blive placeret 1.281 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil være beliggende i en afstand på henholdsvis 1.448 og 1.668 meter fra beboelsen. Møllerne vil blive placeret nordøst for ejendommen.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne primært fra beboelsens gavl, der er orienteret i retning af mølleområdet. Der vil således være udsyn fra køkken, gæsteværelse og bryggers i stueplan og soveværelse på 1. sal mod øst. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der primært være udsyn til mølle nr. 1 fra starten af indkørslen og delvis fra terrassen, der er orienteret i sydlig retning. Fra det smalle havestykke, der er beliggende foran gavlen på huset mod øst, vil der være frit udsyn til alle møller. Her er der også udsyn til de 6 eksisterende vindmøller, som nedtages, når de 3 nye vindmøller opstilles. Endvidere er ejendommen omkranset af en hæk, som delvist skygger for udsynet til vindmøllerne fra stueplan og terrassen i sommermånederne. Fra soveværelset på 1. sal vil der være frit udsyn til vindmøllerne.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har indflydelse på værdiansættelse.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 31,5 dB(A) ved 6 m/s og 31,9 dB(A) ved 8 m/s. 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 32,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 34,4 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). Støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land må ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Støjbelastningen fra vindmøller i et boligområde må ikke overstige 37 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 8,2 dB(A) ved 6 m/s og 9,4 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 7,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 8,8 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 og det samlede støjniveau vil være begrænset og derfor ikke vil få indflydelse på værdiansættelsen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 3 timer og 13 minutter udendørs og 2 timer og 57 minutter indendørs. Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 0 timer og 2 minutter udendørs og 0 timer og 1 minut indendørs. Skyggekastet fra de nye vindmøller vil kunne forekomme i perioderne fra primo/medio maj til primo august i tidsrummet ca. kl. 05.00 til ca. kl. 06.00. Det vil være vindmølle 1 og 2, der kan forårsage skyggekast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen ikke vil have nogen indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen på grund af det tidlige morgentidspunkt, hvor det kan falde.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. kr. 385.000,- 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 opstiller 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, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af din/jeres 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 betalingsstidspunktet, 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