

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

[Redacted address information]

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Ryde Kirkevej 1, 4920 Søllested 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 den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 5. september 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Ryde Kirkevej 1, 4920 Søllested.

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.

Ejeren, [Redacted] var til stede sammen med advokat Jesper Schmidt.

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
- Indsigelse og bemærkninger til forslag om opstilling af 3 vindmøller i Skodsebølle til Lolland Kommune, Teknik- og Miljømyndighed af 26. marts 2017.
- Beregning af PBG/1. risiko sum skema F1 fra Alm. Brand. Beregningen viser, hvad det vil koste at bygge ejendommen op på ny i tilfælde af brand.
- Ejers egen indhentede mæglervurdering af værditab ved opførelse af vindmøller i Skodsebølle udarbejdet af Jesper Just Nielsen, Ejendoms-mægler, Silva Estate A/S af 8. oktober 2017.
- Juridisk argumentation vedr. vurdering af værditab på Gammelgaard Gods, Ryde Kirkevej 1, 4920 Søllested af Advokat Jesper Schmidt d. 8. oktober 2017.

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen med nærliggende have/parkområde, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. Parkanlægget med voldgrave og sø blev også besigtiget. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejer har ved anmeldelse af krav om værditab henvist til indsigelse til Lolland Kommune af 26. marts 2017, som er vedhæftet anmeldelsen. I indsigelsen til Lolland Kommune har ejer navnlig gjort gældende, at opstillingen af de 3 vindmøller i Skodsebølle vil medføre et væsentligt tab for ejendommen, Gammelgaard i form af:

- Kulturhistorisk tab, på og i nærhed til det fredede fortidsminde og voldområde, idet vindmøllerne vil få en visuel påvirkning på dette.
- Æstetisk tab, idet vindmøllerne vil kunne ses overalt fra og i nærheden af hovedbygningen.
- Tab af ejerglæde, idet ejer vil blive visuelt påvirket af de påtænkte møller både fra vest-terrassen, stuerne, børneværelserne, soveværelset og det daglige kontor.
- Tab af forretningsmuligheder, idet ejer i mange år har haft julemarked og Bed & Breakfast, hvor de tidligere gæster har udtalt, at roen og de smukke rammer er essentielle.
- Værdimæssigt tab, idet vindmøllerne vil påvirke Gammelgaards friværdier, værdien af den private bolig og private nærmiljø, gårdens omsættelighed og ejendommens kreditværdighed.

Af indsigelsen fremgår det endvidere, at ejendommen drives som en landbrugs-ejendom, og at det er en herregård, som Lolland tit bruger som branding på grund af dets historie, ligesom den fredede voldgrav rundt om hovedhuset er fra 1500-tallet. Ud over voldgraven rundt om hovedhuset er der også en ydre voldgrav, som omkranser parken mod nord. Hovedhuset har et stueplan, som er højt placeret over jorden, hvilket gør, at der vil være større udsigt til de nye møller. Vindmøllerne vil i øvrigt komme til at ligge i solnedgangen, vest for hovedhuset.

I Beregning af PBG fra alm. Brand fremgår, at det vil koste 51.774.997 kr. at bygge ejendommen op på ny.

Ejer har under besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen mister værdi på grund af udsigten til de nye vindmøller. Om sommeren betyder det mindre, da der er blade på træerne, men om vinteren vil udsynet til vindmøllerne blive meget generende. Ejer forklarede under besigtigelsen, at han dagligt gik tur i haven og parkanlægget, og at de kommende vindmøller vil få en væsentlig påvirkning for herlighedsoplevelsen. Ejer forklarede også, at voldgraven rundt om huset er fredet, og han derfor skal passe på sin ejendom for ikke at miste den kulturhistorie, som ejendommen har. Endvidere har ejer under besigtigelsen givet udtryk for en bekymring om vindmølleprojektets betydning for omsætteligheden af ejendommen.

I forbindelse med besigtigelsen fik taksationsmyndigheden udleveret en juridisk argumentation vedr. vurdering af værditab på Gammelgaard Gods, Ryde Kirkevej 1, 4920 Søllested, udført af kravanmelders advokat, Jesper E. Schmidt. Heraf fremgår det bl.a., at værdiansættelsen skal afgøres efter VE-lovens nye værditabsordning, og at det derfor alene er beboelsesejendommen med dertilhørende udendørsarealer, der skal tages med i vurderingen. Ifølge advokatens argumentation vil både hovedbygningen, som anvendes privat samt haveanlægget, der omkranser hovedbygningen, træerne i haveanlægget, voldgravene, søerne, garageanlægget, den private tilkørselsvej og gårdspladsen inden for den indre voldgrav være omfattet af værditabsordningen, mens arealer, der anvendes til rekreative formål uden naturlig forbindelse til beboelsesbygningen, til drift eller til erhvervsmæssigt formål ikke omfattes. Det er advokatens opfattelse, at hele haveanlægget på grund af sin anvendelse og indretning må betegnes som en naturlig del af beboelsen, som anvendes til ophold mv. og at vurderingen af værditabet derfor også må omfatte dette areal. Der peges tillige på, at der vil være større udsyn fra beboelsesejendommen end fra haven, da ejendommens stueetage og 1. sal er hævet over de omkringliggende arealer. Endvidere understreges det, at visualiseringsbillederne ikke er repræsentative for hele året, da de er taget om sommeren, hvor der er begrænset udsyn på grund af løv.

Ved besigtigelsen blev der også udleveret en rapport fra Jesper Just, Silva Estate A/S af 8. oktober 2017. Det fremgår af denne rapport, at markedsprisen for hovedbygningen og parken samlet vurderes til at udgøre 18. mio. kr. Det vurderes endvidere, at de nye vindmøller vil medføre en prisnedgang på 5-10 % af markedsprisen. Det påpeges i rapporten, at løvtræer ikke bærer blade fra november til medio maj, og at beplantningen på ejendommen er transparent, således at der er udsigt til solnedgang og det åbne land. Der henvises i rapporten til de udarbejdede visualiseringsbilleder, og anføres, at det fra fotopunkt 1 ses, at møllerne vil være tydelige ved udkørsel fra ejendommen. Fra fotopunkt 4 ses tillige, at møllerne vil kunne genere ved ophold på terrassen og ejers kontor både i form af udsyn og flimmer. Samlet set vurderes det derfor i rapporten, at møllerne tydeligt vil kunne påvirke opfattelsen og indtrykket af hovedbygningen og parken, trods afstanden på 2,4-3 km. Hertil bemærkes det, at en hovedbygning på en herregård har en særlig følsomhed for negative påvirkninger af infrastruktur som f.eks. vindmøller.

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, med mindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde. Lovens § 6, stk. 2., fastsætter, at ved en beboelsesejendom forstås fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder udendørsarealer, som anvendes som en naturlig del af beboelsen. Taksationsmyndigheden, jf. § 7, tager stilling til, i hvilket omfang der er tale om en beboelsesejendom.

Af bemærkningerne til lovforlaget 2012/1 LSF 135 til Lov nr. 641 af 12/06/2013, hvor bestemmelsen blev indsat, fremgår, at "Der er tale om en begrænsning af ordningen i forhold til gældende ret, som anvender begrebet fast ejendom" samt at det er "kun tab på beboelsesejendomme med tilhørende udendørsarealer er beskyttet efter ordningen.

Det anføres desuden, at:

"Visuelle gener fra vindmøller vil ofte kunne være mest markante fra en beboelses terrasse eller have, og det er derfor rimeligt tillige at lade disse dele af ejendommen være omfattet af ordningen. Udover selve beboelsesbygningen omfatter ordningen derfor efter forslaget tillige udendørsarealer, som anvendes som en naturlig del af beboelsen. Herved forstås de nære udendørsarealer til boligen, såsom den del af en have eller terrasse, som anvendes til ophold m.v. Arealer, der anvendes til rekreative formål uden naturlig forbindelse til beboelsesbygningen, til drift eller til erhvervsmæssigt formål, omfattes således ikke af ordningen, og der kan ikke tilkendes værditabsbetaling for et eventuelt værditab på sådanne arealer.

Endelig peges der på, at

"Spørgsmålet om en bygning helt eller delvis må betegnes som en beboelsesbygning og hvilke udendørsarealer, der bør omfattes efter lovforslaget, vil bero på en konkret vurdering, og det foreslås derfor at overlade dette skøn til taksationsmyndigheden, som foretager den konkrete vurdering af et eventuelt værditab og dermed af, hvilke bygninger, udendørsarealer eller dele heraf, der må anses for at være omfattet af ordningen."

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 vindmølleområde, 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

Ejendommens hovedbygning er opført i 1885 med et samlet boligareal på 760 kvm., 380 kvm. kælder samt tagetage på 300 kvm. Ejendommens samlede jordtilliggende er på 330,5 ha. Hovedbygningen er opført i herregårdsstil, i to plan samt kælder og tagetage, i røde teglsten og med skifertag. Den oprindelige byggestil og indretning er nænsomt bevaret.

Taksationsmyndighedens vurdering

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 2.485 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 2.789-3.099 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen, hvor de eksisterende mindre møller også er placeret.

Fra boligen, der er orienteret nord-syd, vil der være et begrænset udsyn mod møllerne fra de vestvendte vinduer i den vestlige fløj. Fra de primære udendørs opholdsarealer, herunder en vestvendt terrasse, parkarealet samt arealet foran beboelsen (tilkørselsforholdene) vil der også være et vist udsyn mod møllerne. Det må formodes, at der ved løvfald vil være større mulighed for at se møllerne gennem træbevoksningen. Tager man afstanden i betragtning samt det forhold, at udsynet mod møllerne vil være afskærmet af en skovagtig bevoksning på ejendommen, den øvrige bevoksning i det åbne land, samt en forholdsvis trafikeret vej, lægges det til grund, at møllernes fremtoning vil være meget begrænset og ikke have en dominerende karakter. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke har betydning for ejendommens værdiansættelse.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 23,8 dB(A) ved 6 m/s og 24,1 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 24,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 25,8 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 1,9 dB(A) ved 6 m/s og 3,1 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 0,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 1,5 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 meget begrænset og i øvrigt på et niveau, der ikke vil påvirke værdiansættelsen af beboelsesejendommen med nære udenomsarealer.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme noget årligt skyggekast på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne forhold og vindmølleprojektet samlet set ikke vil medføre et værditab for ejendommen.

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.

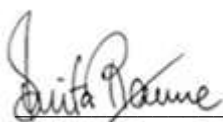
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis du er uenig 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