

[Redacted]

Kontor/afdeling
Forvaltning og
Administration af VE

Dato
8. maj 2018

J nr. 2017-12876

ARØ/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Baunvej 20, 7730 Hanstholm, som følge af opstilling af vindmøller ved Hanstholm Havn II i henhold til lokalplan nr. 3-005 for Thisted Kommune.

Taksationsmyndigheden har den 8. maj 2018 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 Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 230.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 2.300.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 7. november 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Baunvej 20.

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

Ejeren var til stede sammen med [Redacted].

For opstilleren mødte Henrik Steen-Knudsen fra GPP Vind K/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 3-005 for Thisted Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 44 til Kommuneplan 2017

Energistyrelsen
Center for Energiadministration

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 7021 5074
E: VE@ens.dk

www.ens.dk

- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Hanstholm Havn II. Thisted Kommune, april 2017
- VVM-tilladelse af 31. august 2017
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder, reviderede visualiseringsbilleder/foto efter opstilling
- Støj- og skyggekastberegninger
- Bilag til anmeldelsen modtaget pr. mail den 31. oktober 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.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at hun er bekymret for, at ejendommen vil lide et større værditab. Endvidere er der udtrykt bekymring for den visuelle påvirkning, da ejendommen er fritliggende i landskabet, og møllerne vil række op over træerne. Der er desuden blevet peget på, at der vil være støjgener, da der ofte er vestenvind. Ejeren frygter tillige, at hun vil blive generet af skyggekast på den yderste del af ejendommens grund, især ved gåture om eftermiddagen og sommeraftenerne. Ejer har endelig anført, at møllerne vil påvirke den rekreative værdi, da området er attraktivt for windsurfere. Ejer frygter således, at en opstilling af vindmøller vil forringe forholdene, og bidrage til det nævnte værditab.

I mail, modtaget den 31. oktober 2017, har anmelder gjort gældende, at efter modtagelsen af visualiseringsmaterialet, er hun blevet mere overbevist om, at møllerne vil dominere udsigten fra ejendommen mod vest og nordvest. Endvidere udtrykkes bekymring for, at lyset fra møllerne, vil kunne ses fra stue, køkken og spisekrog, samt for støj- og skyggekastgener.

I mail den 16. november og 17. november har ejeren sendt fotos fra ejendommens udsigt mod vest og det nye vindmølleprojekt.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at hun er bekymret for såvel støj- og skyggekast som for den visuelle påvirkning, fordi hele den vestlige side af ejendommen bliver berørt. Ejer har anført, at vindmøllerne ved Ærtebjerg ikke giver noget skyggekast.

I mail modtaget den 26. februar 2018, har anmelder gjort gældende, at efter opførelsen af møllerne, stemmer virkeligheden ikke overens med visualiseringsmaterialet, idet møllerne fremstår betydeligt mere markante end på visualiseringen. Ejer henstiller til, at der tages nye fotos.

På grundlag af disse supplerende oplysninger, har Taksationsmyndigheden bedt opstiller om, at kommentere ejernes synspunkter og fotos.

Opstiller har den 20. april 2018, tilsendt Taksationsmyndigheden et nyt visualiseringsmateriale/fotos, der er taget efter vindmøllerne er opstillet og med samme fotostandpunkter, som visualiseringen. Opstiller anfører samtidig, at

visualisering og virkelighed stemmer godt overens i forhold til placering og synlighed. Opstilleren har endvidere oplyst, at samtlige fotos/visualiseringer i projektet er taget med et objektiv på 50mm (51mm).

Ejeren har pr. mail af 2. maj anført, at de nye fotos, som opstilleren har taget er misvisende, og at møllerne opleves mere markante og tættere på. Der gives tillige udtryk for, at ejeren har den opfattelse, at det vil være forkert at anvende foto og visualisering, som grundlag for en afgørelse, og det henstilles, at der aftales et nyt møde på stedet med Taksationsmyndigheden.

Taksationsmyndigheden har medtaget de anførte, herunder nye, oplysninger i denne afgørelse.

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 i byzone og følger kystlinjen ved Hanstholm Havn. Området består af en eksisterende havn med forskellige havneaktiviteter, værfter og erhverv samt en kystlinje ud for hvilken Skagerrak og Vesterhavet mødes. Ved havneområdet udskiftes 4 mindre møller med 3 store, som følger kystlinjen. Området omfatter et åbent klitlandskab, Hanstholmknuden, der hæver sig over kysten med stejle skrænter og et kystlandskab med et fladt forland. I kystområdet mod syd dækker Hanstholm Vildreservat et stort område.

Projektet

Det fremgår af VVM-tilladelsen og VVM-redegørelsen, at vindmølleprojektet ved Hanstholm Havn indebærer en udskiftning af 4 ældre vindmøller til 3 store vindmøller med en totalhøjde på 150 meter og en rotordiameter på op til 126 meter samt en navhøjde på ca. 87 meter. Vindmøllerne har hver en kapacitet på 3,35 til 3,6 MW, og den samlede kapacitet er på minimum 10 MW. På toppen af

møllehuset opsættes lysafmærkning af hensyn til flytrafikken, der vil lyse rødt og konstant. Vindmøllerne vil stå i et, i forhold til landskabet, let opfatteligt geometrisk mønster, der følger kystens linje.

Beboelsesejendommen

Der er tale om et fritliggende enfamilieshus, beliggende på 1.812 m² grund. Huset, som har et boligareal på 69 m² samt 19 m² udnyttet tagetage, er opført i 1989 i vandskuret teglsten med eternit på taget. Huset fremtræder i fin vedligeholdt stand og er beliggende med fantastisk udsigt til vand og landskab. Der er tale om en meget harmonisk ejendom. Iflg. BBR sker opvarmning med el, vandforsyning fra privat alment forsyningsanlæg og afløb sker ved nedsivning.

Taksationsmyndighedens vurdering

Indledningsvis, skal det anføres, at det er Taksationsmyndighedens opfattelse, at sagen foreligger tilstrækkeligt oplyst til, at myndigheden kan træffe en afgørelse efter at opstiller har foranlediget optaget og fremsendt nye fotos. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at de nye fotos stemmer overens med det oprindelige visualiseringsmateriale med hensyn til placering og synlighed af vindmøllerne og ikke giver grundlag for, at der skal foretages en ny besigtigelse.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 230.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 3, der vil blive placeret 1.319 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil være beliggende i en afstand på 1.961 og 2.476 meter. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen. Fra de primære indendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra stuen, der har et stort vinduesparti mod nord og et mindre vindue mod vest samt fra køkkenet. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra grunden foran boligens nord og vestlige side, der vender ud mod havet, men hvor der som sådan ikke er etableret en terrasse. I dag er der udsyn til møllerne ved Ærtebjerg fra en selvstændig bygning beliggende ved indkørslen, og som har en tilhørende udendørs hyggeplads. Der var også før nedtagningen udsyn til de eksisterende møller, som dog ikke var dominerende i landskabet på grund af deres mindre størrelse.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning af vindmølleprojektet på ejendommen kan få betydning for ejendommens værdi.

For så vidt angår støj, har vi den 1. februar 2018, modtaget nye støjberegninger fra opstiller, som viser, at der vil forekomme mindre støj end det, der er anført på visualiseringsmaterialet.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 35,9 dB(A) ved 6 m/s og 37,4 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 27,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 27,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Støjniveauet reduceres således. Dette kan i øvrigt sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller (bekendtgørelse nr. 1736 af 21. december 2015). 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 11,2 dB(A) ved 6 m/s og 12,4 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 1,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 1,9 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Støjen reduceres dermed. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjgener ikke vil få betydning for ejendommens værdiansættelse.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 2 timer og 43 minutter udendørs og 2 timer og 5 minutter indendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra primo december til primo januar i tidsrummet ca. kl. 13:30 til ca. kl. 14:15, fra primo maj til medio maj i tidsrummet ca. kl. 20:30 til ca. kl. 21:10 og fra ultimo juli til medio august i tidsrummet ca. kl. 20:40 til ca. 21:20. Det vil være vindmølle 1 og 3, der kan forårsage skyggekast. Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 1 time og 1 minutter og kunne forekomme i perioden primo december til primo januar i tidsrummet ca. kl. 13:45 til ca. kl. 14:15.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den forøgede skyggekastpåvirkning kun kan få en mindre betydning for ejendommens værdi på grund af det begrænsede omfang, der kan falde i forårs- og sommerperioden om aftenen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 2.300.000 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 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
Center for Energiadministration
Energistyrelsen