

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

**Kontor/afdeling**  
Forvaltning og  
Administration af VE

**Dato**  
5. april 2018

**J nr.** 2017-12876

ARØ/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Hamborgvej 10, 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 28. marts 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 den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på jeres beboelsesejendom.

### **Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 7. november 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Hamborgvej 10.

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 [Redacted] var til stede.

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
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Hanstholm Havn II. Thisted Kommune, april 2017
- VVM-tilladelse af 31. august 2017
- Anmeldelse af krav om værditab

**Energistyrelsen**  
**Center for Energiadministration**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

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

www.ens.dk

- 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.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at deres ejendom vil falde i værdi, da den er beliggende tæt på de store møller. De er desuden bekymrede for de visuelle gener.

## **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**

Beboelsesejendommen er beliggende på 3.193 m<sup>2</sup> plan grund. Huset, som har et boligareal på 189 m<sup>2</sup> samt 45 m<sup>2</sup> udnyttet tagetage, er opført i røde teglsten med cementsten på taget. Endvidere er der opført udhuse på 226 m<sup>2</sup>. Huset fremtræder i fin vedligeholdet stand. Iflg. BBR sker opvarmning med centralvarme, vandforsyning fra privat alment forsyningsanlæg og afløb sker til spildevandsanlæg.

### **Taksationsmyndighedens vurdering**

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 3, der vil blive placeret 836 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil være beliggende i en afstand på henholdsvis 1.401 og 1.883 meter. Møllerne vil blive placeret nord og nordvest for ejendommen. Fra boligen vil der være udsyn til mølle nr. 3 og til vingerne af mølle nr. 2 særligt ved løvfald fra køkken/alrum og stuen, der har vinduer og et større glasparti med udgang til terrassen, som er orienteret mod nord og nordvestlig og dermed i retning af mølleprojektet. Den høje og forholdsvis tætte beplantning vil skærme for udsynet. Fra 1. sal vil der være udsyn til møllerne fra det nordvendte værelse i gavlen. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der tilsvarende være udsyn fra terrassen til mølle nr. 3 og til vingerne af mølle nr. 2 særligt ved løvfald. Den tætte og høje beplantning vil skærme for udsynet. Vindmøllerne ved Ærtebjerg er beliggende tæt på ejendommen i sydlig retning. Ejendommen er desuden beliggende i et erhvervs- og industriområde med visse lugt- og støjgener.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at selvom der kan konstateres en visuel påvirkning fra vindmølleprojektet på beboelsesejendommen, vil dette forhold ikke få betydning for beboelsesejendommens værdiansættelse på grund af beliggenheden.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 35,9 dB(A) ved 6 m/s og 37,6 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 31,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 32,0 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 12,5 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 4,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 5,4 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Der sker dermed en reduktion i støjniveauet. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

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

Taksationsmyndigheden har vurderet, at støjgener fra det nye vindmølleprojekt ikke vil få betydning for ejendommens værdiansættelse. Eventuelle støjgener vil tillige blive sløret af den eksisterende støj fra erhvervsjendomme i området.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 3 timer og 16 minutter udendørs og 2 timer og 31 minutter indendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra primo november til ultimo november i tidsrummet fra ca. kl. 08:50 til ca. kl. 09:30 og fra medio januar til februar i tidsrummet fra ca. kl. 09:15 til ca. kl. 09:50 og igen i perioden medio juni til ultimo juni i tidsrummet fra ca. kl. 21:15 til 22. Det vil være vindmølle 1 og 2, der kan forårsage skyggekast.

Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 3 timer og 11 minutter og forekommer i perioden ultimo november til ultimo januar.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den begrænsede forøgelse i skyggekastpåvirkningen ikke vil få betydning for beboelsesejendommens værdiansættelse på grund af omfanget, den periode og tidspunkt på året og døgnet, hvor det kan falde, samt den omstændighed, at det er mølle nr. 1 og 2, der kan forårsage skyggekastet.

### **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 I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener, bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I 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 I 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 I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres beboelsesejendom, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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 I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. I 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