

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

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

**Dato**  
5. april 2018

**J nr.** 2017-12119

ARØ/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Roshagevej 8, 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 der vil være et værditab på 250.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller, som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 2.600.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

### **Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 8. november 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Roshagevej 8.

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.

For opstilleren mødte Daniel Leuchtmann fra Greenpower Partners.

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
- 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.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at han er bekymret for støjgener og den visuelle påvirkning, idet udsynet over havet mod nordøst vil være i konstant bevægelse.

## **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 733 m<sup>2</sup> plan grund med uhindret havudsigt. Huset, som har et boligareal på 240 m<sup>2</sup> i to plan samt 36 m<sup>2</sup> garage, er opført i 1935 i vandskuret teglsten med pap på taget. Huset fremtræder i fin vedligeholdt stand og er beliggende på naturgrund. Iflg. BBR sker opvarmning ved eget centralvarmeanlæg, vandforsyning fra privat alment forsyningsanlæg og afløb sker ved nedsivning.

## Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 250.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 825 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil være beliggende i en afstand på 1.169 (mølle nr. 2) og 1.701 meter. Møllerne vil blive placeret nordøst for ejendommen. Fra boligen vil der være et markant udsyn fra de primære indendørs opholdsrum – stuen og køkkenet - til mølle nr. 1, der vil virke dominerende i landskabet på grund af sin størrelse og nærhed. Der vil desuden være udsyn til vingerne fra mølle nr. 2 og et noget mere begrænset udsyn til mølle nr. 3. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra balkonen og fra det flisebelagte område på østsiden af ejendommen med indkørsel. Terrassen, der er orienteret i sydvestlig retning er løftet 1,40 meter, og ligger i læ af selve boligen. Det vurderes dog, at der kan være udsyn særligt til mølle nr. 3, idet området er meget åbent, ligesom der kun er sparsom beplantning. Der er i dag udsyn til den eksisterende mølle nr. 1 fra ejendommen, som dog ikke virker dominerende på grund af sin mindre størrelse.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning af vindmølleprojektet på ejendommen vil kunne få betydning for ejendommens værdiansættelse.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 34,4 dB(A) ved 6 m/s og 36,8 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 33,7 dB(A) ved en vindhastighed på

6 m/s og op til 34,1 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Støjniveauet vil således blive reduceret i forhold til det eksisterende. 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 8,6 dB(A) ved 6 m/s og 10,2 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 6,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 6,8 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Støjen reduceres dermed i forhold til det eksisterende niveau. 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.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmølleprojektet ikke vil forårsage gener i form af støj, der kan få betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 4 timer og 41 minutter udendørs og 3 timer og 2 minutter indendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra april primo maj i tidsrummet ca. kl. 06:00 til ca. kl. 07:40 og fra ultimo maj til medio juli i tidsrummet ca. kl. 05:00 til ca. kl. 05:30, og igen fra primo august til medio september i tidsrummet ca. kl. 06:10 til ca. kl. 07:25. Det vil være alle vindmøller, der kan forårsage skyggekast, men på forskellige tidspunkter.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen kan få en meget begrænset betydning for ejendommens værdiansættelse på grund af dets omfang og tidspunkterne for skyggekast, der vil ligge i morgentimerne.

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. 2.600.000 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