



**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 Skelgårdsvej 46, 9340 Asaa som følge af opstilling af vindmøller ved Skovengen i henhold til lokalplan nr. 32-T-22.01 for Brønderslev Kommune**

30. november 2017

LBA/CMR

Taksationsmyndigheden har den 30. november 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 Lars Bracht Andersen og ejendoms-mægler og valuar Frank Elefsen

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 90.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har i sin afgørelse vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 950.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 23. august 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Skelgårdsvej 46, 9340 Asaa.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Lars Bracht Andersen og ejendoms-mægler og valuar Frank Elefsen. Som sekretær for myndigheden mødte Camilla Maria Gabelgaard Rasmussen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren  var til stede sammen med sin ægtefælle .

For opstilleren mødte Jacob Juul Jellesen fra Landinspektørfirmaet LE34 A/S

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 32-T-22.01 for Brønderslev Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 28 til Kommuneplan 2013-25
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Skovengen. Brønderslev Kommune, November 2016
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Visualiseringsbilleder tilsendt fra anmelder den 25. august 2017

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i den forbindelse fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Der er således ikke foretaget besigtigelse af lader indeholdende tømrerværksted med maskiner, bilværksted med lift eller fitnessrum, idet disse arealer ikke anses som en del af beboelsesejendommen i VE-lovens forstand.

Ejeren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at hun mener, at hun er berettiget til erstatning, hvis de fem vindmøller bliver opstillet. Hun anfører, at møllerne vil være visuelt skæmmende, da de vil være yderst fremtrædende i udsigten mod nord, som hun i øjeblikket synes er fantastisk.

Ejeren bemærker, at hun og hendes ægtefælle er glade for at kunne se helt til horisonten. Det er hendes mands yndlingssted at se på stjerner, og de røde lys vil forstyrre den hobby.

I forhold til støjgener har ejeren bemærket, at hun har været ude og se på nogle nærliggende møller af ca. samme størrelse på ca. samme afstand som de projekterede vindmøller, og at der afgjort var støjgener fra dem. Hun kunne høre en konstant brummen og en susende lyd fra vingerne når de bevægede sig gennem luften. Efter et stykke tid kunne en højfrekvent vedvarende lyd også høres.

Ejeren bemærker, at de nogle aftener kan høre havet, hvilket de vil være kede af at miste på grund af støjgenerne. Hun bemærker ligeledes, at der også vil være nogle kortvarige støjgener ved opstillingen af møllerne.

I forhold til vibrationer har ejeren bemærket at hun har hørt om folk der føler en vibration, lavfrekvente lyde, fra møller. Disse vibrationer er ejeren bange for, at de vil være i stand til at mærke, især når de udsættes for det i lange perioder og hermed de heldbredmæssige konsekvenser der kan være ved dette.

Med hensyn til værditabet bemærker ejeren, at der utvivlsomt vil komme et fald i værdien af ejendommen. Hun og hendes mand har lagt alle deres penge i denne ejendom, så de kunne sætte den i stand og gøre den mere værdifuld. De mener derfor det vil være katastrofalt for dem, hvis de nu taber værdi i deres ejendom, og at den måske endda bliver umulig at sælge. En af deres fremtidige planer var at lave nogle af deres udbygninger om til ferieboliger, og de er overbevist om, at møllerne vil

have en indflydelse på, om fremtidige kunder vil vælge dem til deres ferie.

## **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 er i lovens forarbejder forudsat, at Taksationsmyndigheden foretager 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**

Projektområdet ved Skovengen er beliggende omtrent 1,5 km nord fra Asaa, godt 3 km sydøst for Agersted, ca. 5 km sydvest for Voersaa og ca. 5,5 km øst fra Dronninglund, som er nærmeste egnsby.

Det åbne land mellem byerne, der langt overvejende er intensivt dyrkede landbrugsjorder, er karakteriseret ved spredte gårde og helårs huse. Der er en mindre samling af huse i Sørå lidt nord og nordøst for vindmøllerne.

Landskabet er set fra opstillingsområdet fladt i alle retninger indtil man mod vest-nordvest rammer morænebakkerne Agersted Bakker vest for landevejen mellem Ørsø og Agersted.

Området nord for Asaa er karakteriseret ved, at der mellem tæt høj løvskov langs Sæbyvej/Østkystvejen og den højere beliggende Agerstedskov generelt er meget åbent landskab brudt af enkelte levende hegn og grupper af bevoksning. Kun mod nordvest ved Store Langheden er der en større sammenhængende bevoksning, der virker som en væsentlig visuel barriere.

Der er enkelte tekniske anlæg i området i form af vindmøller, men der er ingen større vejanlæg eller jernbaner.

Den ældre, mindre vindmølle nordvest for projektområdet bliver nedtaget i forbindelse med projektet, derudover er der omkring opstillingsstedet følgende eksisterende vindmøller som ikke nedtages: 1.600 m nord står der 4 møller med en totalhøjde på 68 meter. Ved Agerstedvej 9 og Åkjærvej står der husstandsvindmøller på henholdsvis 25 m og 17,5 m.

### **Projektet**

Det fremgår af VVM-redegørelsen og plangrundlaget fra Brønderslev Kommune, at projektet omfatter opstilling af fem ens vindmøller med en

totalhøjde på 140 meter, hvoraf tårnhøjden er 84 meter og rotordiamenten 112 meter.

I forbindelse med projektet nedlægges beboelsesejendommen Skoven 11 og en ældre, mindre vindmølle med en totalhøjde på 46 meter nordvest fra projektområdet nedtages, da støjgrænsen ellers ikke kan overholdes ved visse nabobeboelser.

Vindmøllernes udformning svarer til den traditionelle moderne danske vindmølle. Vindmøllerne er tre-vingede og har koniske rørtårne. Vindmøllerne males i lys grå farve og overfladen er behandlet, så de fremstår matte, hvorved refleksioner fra metal- og glasfiberoverfladerne minimeres. Øverst på nacellen vil der blive monteret et fast lavfrekvent lys af hensyn til flytrafikken.

Vindmøllerne vil blive placeret i en bue med en indbyrdes afstand på ca. 340 meter. Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen i en bue fra visse betragtningsvinkler giver vindmøllerne et mindre symmetrisk og roligt visuelt udtryk end møller, der er opstillet på rette linjer. Opstillingsområdet er særdeles fladt, og de fem vindmøller opstilles derfor i terrænkoter, der varierer ganske lidt.

Brønderslev Kommune har som vilkår i VVM-tilladelsen fastsat, at ingen beboelse beliggende inden for en afstand af 1 km fra den samlede vindmøllepark må påføres noget skyggekast fra vindmøllerne. Det er endvidere fastsat som vilkår for VVM-tilladelsen, at ingen beboelse beliggende længere end 1 km fra den samlede vindmøllepark må påføres skyggekast fra vindmøllerne i mere end 10 timer årligt. Der vil således blive monteret skyggestop på alle vindmøllerne.

Der er foretaget visualiseringer samt støj- og skyggekastberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab.

### **Beskrivelse af beboelsesejendommen og dens naturlige boligparcel og haveanlæg**

Delvis restaureret lystejeendom med 1.9 ha. Ejendommen er noteret som landbrug i tingbogen og har dermed bopælspligt, men eftersom den er under 2 ha. vil den let kunne slettes som landbrug i tingbogen.

Boligen er opført i 1902 med senere restaureringer og ombygninger. Murværket er pudset og malet og med tandsnit og der er ældre cementtegltag. Boligareal 248 kvm. heraf 96 kvm. på 1. sal.

Indh.: Stue, 1 værelse, stue med udgang til nordvendt have, kontor, nyere lækkert badeværelse med bruseniche samt skabsarrangement, ældre køkken, forgang med trappe til 1. sal, entre, vaskerum, toilet.

1. sal: 3 værelser, soveværelse, badeværelse med trekantet badekar samt skabsarrangement.

Ejendommen har energimærke G. Opvarmning sker ved solfangere, fastbrændselsfyr samt oliefyr. Der er træ-termovinduer overalt.

Byvand. Afløbsforhold sker via septiktank til nedsivningsanlæg. (ikke godkendt anlæg).

Gårdspladsen er dels med græs, dels med gl. pik-sten. Græsplæne i haven mod nord. I tilknytning til nærmeste udearealer, er der blåmalet anneksbygning/lysthus med træbeklædning og i tilknytning hertil er der terrasseanlæg.

Beliggende ca. 200 meter fra asfalteret vej.

### **Taksationsmyndighedens vurdering**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 90.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet vil blive placeret 564 meter fra beboelsesejendommen.

I vurderingen indgår endvidere, at der fra boligens vinduer mod nord vil være udsyn fra opholdsstuen, et børneværelse samt bryggers til møllerne gennem beplantningen foran vindmøllerne. Der er tale om et læhegn i form af en enkelt række med træer. Læhegnet yder særligt i sommerhalvåret afskærmning, mens møllerne i vinterhalvåret vil fremstå mere visuelt dominerende betragtet fra ejendommen.

Fra de primære udendørs opholdsarealer omkring boligen vil der være udsyn til møllerne fra dele af haven, samt fra et annekset med terrasse orienteret mod øst. Fra haven og annekset vil udsynet ligeledes være delvis afskærmet særligt i sommerhalvåret.

Vindmøllerne i projektet vil fremstå dominerende i landskabet ved tilkørsel til ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre et værditab vist på beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 22,6 dB(A) ved 6 m/s og 23,8 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede, vindmøllerelaterede støj på beboelsesejendommen efter opstilling af vindmøllerne i projektet vil være på op til 41,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 43,3 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. Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 0 dB(A) ved 6 m/s og 0,9 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 14,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 16 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at beboelsesejendommen ligger fredeligt, ned af egen allé fra Skelgårdsvej.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen, som følger af opstillingen af vindmøllerne i projektet, vil have betydning for ejendommens værdi.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 18 minutter indendørs og 35 minutter udendørs. Da ejendommen er beliggende indenfor 1 km af vindmøllerne i projektet, vil skygge-

stopvilkåret i VVM-tilladelsen indebære, at ejendommen ikke påføres faktiske gener i form af skyggekast.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført ovenfor.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 950.000 mio. 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 anlægge retssag 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 afgørel-

se, 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



---

Lars Bracht Andersen  
Formand for Taksationsmyndigheden