

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Kontor/afdeling
Forvaltning og administration af VE – De Fire Vindmølleordninger

Dato
12. marts 2018

J nr. 2017-10603

LBA/SAMBS

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Skolebakken 30C, 8990 Fårup som følge af opstilling af vindmøller ved Handest Hede i henhold til lokalplan nr. 109/2017 for Mariagerfjord Kommune

Taksationsmyndigheden har den 09-03-2018 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, Lars Bracht Andersen og den sagkyndige, ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 80.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 995.000 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 Skolebakken 30C, 8990 Fårup.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Som sekretær for myndigheden mødte Sabrina Michelle de Beets Sindahl fra Energinet.dk (nu Energistyrelsen), De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren, [REDACTED], var til stede sammen med [REDACTED] samt [REDACTED].

For opstilleren mødte Bo Schøler fra Eurowind Project A/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2

Energistyrelsen
Center for Energiadministration

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.ens.dk

- Lokalplan nr. 109/2017 for Mariagerfjord Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 23 til Mariagerfjords Kommuneplan 2013-2025
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Handest Hede, Mariagerfjord Kommune, marts 2017
- VVM-tilladelse af 7. juli 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 den forbindelse fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at hun forventer at beboelsesejendommen taber i værdi ved opstilling af de nye vindmøller, idet der opsættes flere møller tættere på hendes ejendom, som er større end de nuværende. Ejeren gør opmærksom på, at støjgener ligeledes indebærer lavfrekvent støj. Endvidere er der risiko for gener fra skyggekast. Den visuelle påvirkning må desuden forventes at have en kraftig negativ påvirkning af ejendomsværdien, idet de nuværende møller ikke er synlige, mens de nye vil have en kraftig visuel indvirkning, særligt fra haven. Ejeren valgte i sin tid huset og beliggenheden, grundet de naturskønne og uspolerede omgivelser.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at hun gerne ville have haft visualiseringsbilledet taget oppe fra stenen ved indkørslen, fordi det er der udsigten er. Ejeren er desuden bekymret for at naboen fælder sin skov, og at der kommer meget lavfrekvent lyd (lyd som man ikke kan høre). Ejeren er også bekymret for at hun ikke kan sælge ejendommen, når de nye vindmøller kommer op.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at det er en 3. part der laver visualiseringsmaterialet. Opstilleren har endvidere gjort gældende, at der bliver installeret skyggestop på vindmøllerne, således at det samlede skyggekast ikke bliver mere end 10 timer.

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 ved Handest Hede ca. 6,5 km syd for Hobro og ca. 2,5 km øst for Handest. Endvidere ligger området ca. 660 meter øst for motorvej E 45 i Mariagerfjord Kommune. Handest Hede er i Mariagerfjord Kommunes vindmølleplan udlagt som potentielt vindmølleområde som led i kommunens generelle planer om at udbygge produktionen af vedvarende energi.

Landskabet omkring vindmølleområdet er præget af opdyrkede marker brudt af levende hegn. Der er desuden større plantageområder omkring vindmølleområdet.

Landskabet i og umiddelbart omkring vindmølleområdet fremstår relativt åbent med frit udsyn mod nord og syd fra de planlagte møller. Mod øst og vest fra møllerne er der store plantageområder som skjuler møllerne i større eller mindre grad. Landskabet er endvidere præget af nærheden til motorvejen som er et dominerede element.

Vindmølleplaceringerne overholder Vindmøllecirkulæret, som stiller krav om, at afstanden mellem vindmøller og nabobeboelser skal være minimum 4 gange møllens totalhøjde. Dette svarer til 600 meter i dette projekt. Den nærmeste beboelsejendom (der ikke er opkøbt eller nedlagt) ligger således længere væk end 600 meter fra nærmeste vindmølle.

I landskabet omkring de nye vindmøller ses der i dag allerede eksisterende vindmøller

Projektet

Det fremgår af VVM-tilladelsen og VVM-redegørelsen, at vindmølleprojektet ved Handest Hede indebærer en nedtagning af 4 ældre eksisterende vindmøller, og opstilling af 6 nye og større vindmøller. Vindmøllerne vil alle have en totalhøjde på op til 150 meter svarende til en rotordiameter på op til 130 meter samt en navhøjde på ca. 85 meter. Vindmøllerne har hver en kapacitet på op til 3,6 MW og vil blive placeret i to lige rækker med 3 møller i hver række.

De 6 vindmøller, der planlægges opstillet, er Siemens møller af typen SWT-3.6-130. Det er dog ikke endeligt besluttet om det præcis bliver denne type. Siemens SWT-3.6-130 møllen er udformet som en traditionel dansk vindmølle, med 3 vinger, en rotor og koniske/rørformede tårne. Vingerne og rotoren er lavet af glasfiber og kulfiber og tårnene er lavet af stål. Vindmøllerne vil være malet i en hvidgrå farve og glanstallet for vingerne vil være maksimalt 30. Rotorhastigheden kommer til at være på op til 12,8 omdrejninger pr. minut.

På toppen af møllehusene opsættes der to faste lamper, som lyser med lavt intensivt rødt lys døgnet rundt, således at møllerne kan ses 360 grader rundt i vandret plan.

Det fremgår af VVM-tilladelsen, at det er en forudsætning for opstilling af vindmøllerne, at nabobebyggelse ikke påføres et skyggekast på mere end 10 timer årligt (beregnet som reel tid).

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

Beboelsesejendommen

Restaureret lystejeendom, noteret som landbrug og dermed har den bopælspligt. Boligen er opført på kampestenssokkel/syldsten i 1885 med senere restaureringer. Boligareal 214 kvm. 1. sal er ikke godkendt som bolig. Pudset og brunmalet murværk og eternittag. Hovedsagelige bondehus-termovinduer. Boligen er restaureret i meget rustik og spændende stil, synlige bjælker og nyere klinkegulve med gulvvarme. Stue med plankegulve og udgang til terrasse og haven, spændende og flot køkken med spiseafdeling, soveværelse, 2 værelser, lækkert badeværelse med speciel bruseniche i nedsænket niveau og med rund kabine, badekar på løvefødder, entre og bryggers.

Ejendommen er gennemgribende restaureret indvendigt. Fuldt isoleret og med nyere gulve overalt.

Opvarmning sker ved fastbrændselsfyr med akkumuleringstank.

Der er egen vandboring til ejendommen med 30 meter dyb boring. Afløb sker via septiktank til udsivning. (ikke godkendt anlæg).

Særdeles spændende og velanlagt have med utallige forskellige træer og buske, mange hygekroge og småterrasser. Der er overdækket terrasse og stort have bassin.

Der er ca. 2 km. privat grusvej til ejendommen, som er meget ugeneret på beliggenheden.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejeendom på 80.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 3, der vil blive placeret 698 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 797-1.491 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen.

Fra boligen vil der kun i et meget begrænset omfang være udsyn til vingspidserne på mølle nr. 3 fra stuen mod syd. Der kan desuden muligvis blive et ganske begrænset udsyn fra soveværelse, værelse samt spiseplads i køkkenet.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til vingspidserne på mølle nr. 6 og til halvdelen af vingspidserne på mølle nr. 3 fra indkørslen og terrassen ved huset mod syd.

Der er i dag udsyn til åbne marker og en tæt bevoksning, som i høj grad vil afskærme for udsynet til vindmøllerne. Således er der i dag heller ikke udsyn til de eksisterende vindmøller mod sydøst, da bevoksningen afskærmer for dem. Det må dog formodes, at der ved løvfald vil være et større udsyn gennem bevoksningen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil have en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse lagt vægt på, at haven er anlagt med en række forskellige opholdssteder, og ejendommen i det hele taget er indrettet med henblik på udenørs ophold. Det er derfor lagt til grund, at ejendomsværdien vil blive påvirket, selvom udsynet til vindmøllerne vil være begrænset.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 31,6 dB(A) ved 6 m/s og 32,7 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede, vindmøllerelaterede støj på beboelsesejendommen efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 39,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 41,3 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. 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 6,8 dB(A) ved 6 m/s og 10,1 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 11,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,3 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 vil have en vis betydning for ejendommens værdi, idet det dog er lagt til grund, at ejendommen er påvirket af nogen trafikstøj.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 10 timer udendørs og 10 timer indendørs. Skyggekastet udendørs vil kunne forekomme i perioderne fra medio januar til ultimo april i tidsrummet ca. kl. 06:15 til ca. kl. 09:30 og fra medio august til ultimo november i tidsrummet ca. kl. 06:55 til ca. kl. 09:55. Det vil være alle vindmøllerne, der kan forårsage skyggekastet.

Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 1 time og 10 minutter udendørs og forekommer i perioden fra medio februar til medio marts i tidsrummet ca. kl. 07:10 til ca. kl. 08:15 og fra ultimo september til medio oktober i tidsrummet ca. kl. 07:50 til ca. kl. 08:45.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil have en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne er afskærmet i en grad, som indebærer, at det faktiske skyggekast på ejendommen vil være begrænset.

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. 995.000 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 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 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



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden