

**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 ejendommen Tangetvej 121, 9800 Hjørring, som følge af opstilling af vindmøller ved Egebjerg i henhold til lokalplan nr. 800-8111 L01 for Hjørring Kommune

10. december 2015
SHM/LVN

Taksationsmyndigheden har den 30. november 2015 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011.

Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr. Jur. Søren H. Mørup og ejendomsmægler mde. Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på din ejendom, der overstiger 1 procent af ejendommens værdi. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter VE-loven, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 14. september 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Tangetvej 121.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Søren H. Mørup og ejendomsmægler mde. Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Louise Vegeberg Nielsen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren var til stede sammen med advokat .

For opstilleren mødte Gert Kristensen fra GK Energi ApS og Jesper Nygaard fra arkitektfirmaet Mogens B. Leth.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 800-8111-L01 for Hjørring Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Egebjerg. Hjørring Kommune, april 2013.
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Skrivelse af 8. september 2015 fra anmelders advokat
- Mail af 11. september 2015 fra opstiller

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

I et brev af 8. september 2015 har anmelders advokat fremsat en række bemærkninger.

Med hensyn til visuel påvirkning gør anmelders advokat gældende, at ejendommen er beliggende ca. 732 m. fra møllerne, i sydøstlig retning og i et terrænmæssigt højere niveau, hvorfor møllerne vil have en meget betydelig visuel dominans med markant og direkte udsyn fra både bolig og alle udendørs arealer. Advokaten bemærker, at der ikke mellem ejendommen er elledninger eller andre installation, der forstyrrer udsigten. Endvidere anføres det, at ejendommens højere beliggenhed i forhold til møllerne vil betyde, at man vil se ind i de roterende møllevinger, hvilket vil betyde, at den udsynsmæssige påvirkning bliver betydeligt forstærket.

I forhold til støjpåvirkning bemærker advokaten, at desuagtet at støjpåvirkningen ligger lige inden for grænseværdien, vil det give en støjpåvirkning i forhold til, hvis der ingen møller var. Det anføres, at den typiske vindretning er fra møllerne mod ejendommen, hvilket betyder en større støjpåvirkning. Som bilag A til skrivelsen er vedlagt en artikel, hvorefter det følger, at lyd i medvind vil udbrede sig med større hastighed højt over jorden end tæt på jorden, hvorfor lydens bane vil krummes nedad, hvorved den dæmpning der skyldes jord og evt. beplantning og andre skærmende genstande undgås. Derfor antager advokaten, at støjpåvirkning vil blive yderligere forstærket, idet ejendommen ligger højere i forhold til møllerne, hvorfor der ikke vil være den ved jordoverfladen dæmpende effekt i forhold til lyden. Advokaten bemærker, at der vil være kraftigere støjpåvirkning ved vindhastigheder over 6-8 m/s, og har som bilag B vedlagt et uddrag over dage med hård vind (10,8-13,8 m/s). Advokaten lægger samlet til grund, at der i betydeligt omfang vil blive støjgener på ejendommen.

Advokaten bemærker, at skyggekastet er beregnet til over 10 timer, og uagtet at der etableres skyggestop, vil ejendommen blive påvirket af skyggekast op til 10 timer årligt.

Advokaten anfører, at ejendommen er i mindre god stand, idet ejer har prioriteret investeringer i landbrugsdriften, m.v., men har intentioner om at bygge et nyt stuehus. Denne intention var ejer ifølge advokaten klar til at realisere, da han erfarede om vindmølleopstillingen, hvorfor nybyggeriet blev sat i bero. Det gøres gældende, at det nu ikke er attraktivt at investere i nybyggeri, og at muligheden for at placere stuehuset andetsteds er meget begrænset, bl.a. pga. af

restriktiv praksis for placering af nybyggeri i fredskov. Derfor, anfører advokaten, vil ejers "byggeret" indskrænkes betydeligt.

Advokaten bemærker, at det derfor er påregneligt, at ejendommen ikke opretholdes med egen beboelse, men nedlægges som selvstændig produktionsejendom, hvilket vil påføre ejendommen vidererækkende værditab, idet ejendommens omsætningsværdi alene vil være jordværdien. Advokaten bemærker derfor, at vindmølleprojektet påfører ejer en økonomisk belastning af hel usædvanlig og ekstraordinær karakter.

Sammenfattende anføres det, at ejer påføres omfattende genevirkninger i form af markant visuel dominans, støjgener og skyggekast, og at værditabet skal vurderes i forhold til, at ejendommen ikke vil kunne opretholdes med beboelse. Advokaten gør gældende, at værditabet ikke udgør under 1.000.000 kr.

Ejer har under besigtigelsen bemærket, at ejendommen har et rigt dyreliv og har udleveret billeder af eksempler heraf til taksationsmyndigheden.

Opstilleren har ved mail af 11. september 2015 gjort gældende, at alle støjberegninger er udført baseret på, at der er medvind fra møllerne mod enhver nabo, hvorfor argumentet "da den typiske vindretning er fra møllerne mod ejendommen, vil der med den vindbårne møllestøj være påvirkning i højere grad end beregningerne udtrykker", er faktisk forkert.

Endvidere anføres det, at argumentet "Yderligere vil der ved vindhastigheder over 6-8 m/s være kraftigere støjpåvirkninger" er faktisk forkert, idet møllernes støjpåvirkning ved omgivelserne vil være størst ved 8 m/s i 10 meters højde, da møllerne vil være fuldt producerende ved den vindhastighed. Ved større vindhastigheder vil møllernes støjniveau ikke blive højere, da baggrundsstøjen vil være større.

Opstiller har vedlagt en uddybende forklaring fra Thomas Sørensen, Energi- og Miljødata Aalborg, som har udarbejdet alle støjberegninger til projektet, hvoraf det følger, at den danske støjbekendtgørelse opererer med medvindssituationen. Thomas Sørensen anfører, at parametrene i den danske model er simplificerede, men kalibreret med den langt mere avancerede Nord2000 model til at passe til typisk dansk landskab og vejrlig i medvindssituationen.

Opstiller anfører endvidere, at moderne møller er så store, at ved vindhastigheder på 8 m/s i 10 meters højde vil vindhastigheden i navhøjde være så høj, at møllerne er oppe på deres maksimale støjniveau, og at nogle endda topper ved disse vindhastigheder. Derfor vil der ikke være et højere støjniveau ved eksempelvis 9 eller 10 m/s.

Opstiller bemærker, at der for hver ejendom er udarbejdet en rapport, der viser, hvordan udsynet vil være fra ejendommen mod vindmøllerne, og hvordan støj- og skyggeforhold vil være for ejendommen baseret på den mølletype ud af tre mulige, der støjer mest og giver mest skyggekast.

Opstiller anser det angivne beløb for værditab som uden hold i virkeligheden.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 3, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejendommens værdi. Hvis ejeren af ejendommen 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

Mølleområdet er placeret i et forholdsvis fladt, lavtliggende landskab, som strækker sig mod vest til Vesterhavet. Mod nord og sydøst samt længere mod øst er terrænet kuperet. Mølleområdet ligger i et landbrugsområde med store åbne marker, spredte læhegn og mindre beplantninger. Der er spredt bebyggelse i området omkring mølleområdet. Vest, nordvest og syd for området findes flere mindre vindmøller. Ca. 1,1 km. nord for den nordligste vindmølle forløber Rute 35 mellem Hjørring og Frederikshavn, og ca. 750 m. nord for mølleområdet forløber jernbanen mellem disse byer. Omkring 4,5 km. vest for mølleområdet forløber E39 (Hirtshalsmotorvejen). Ellers er der kun mindre veje i området. Det vurderes, at møllerne vil fremstå markante i landskabet.

Projektet

Projektet indebærer, at der opstilles 6 vindmøller med en totalhøjde på ca. 149 m. fra terræn til vingespids i topposition. Navhøjden er ca. 93 m., og rotorens diameter er ca. 113 m. Møllerne opstilles på en række, som er orienteret fra sydøst mod nordvest, med en indbyrdes afstand på ca. 321 m., og det forventes, at navhøjden fremstår ensartet. Møllerne er trevingede og har koniske mølleårne. De er malet i lys grå farve, og vingernes overflade er behandlet, så de fremstår matte, for derved at minimere refleksioner. Rotorhastigheden vil variere fra 4 til 14 omdrejninger pr. minut. Møllerne monteres med lysmarkering på hver nacelle i form af to lyskilder, der lyser med lavintensivt rødt lys (min. 10 candela). Der kan monteres en vandret afskærmning, således at lyset næsten ikke ses fra terræn i nærområdet. Møllerne må i øvrigt ikke belyses. Der etableres skyggestop, således at ingen bolig udsættes for mere end 10 timers skyggekast om året (i gennemsnit).

Som led i projektet nedtages en eller to eksisterende møller med en totalhøjde på ca. 69 m., som er placeret vest for de planlagte vindmøller.

Ejendommen

Der er tale om en svineproduktionsejendom på 48,67 ha. i drift. Ejendommens stuehus, hvis stand er under middel, har et boligareal på 140 m² i stueplan samt 40 m² udnyttet tagetage. Endvidere er der ca. 2230 m² udbygninger, som udgør svinestalde, maskinhuse, kartoffelhus og halmhus. Iflg. BBR sker opvarmning fra eget centralvarmeanlæg, vand leveres fra privat forsyningsanlæg, og afløb sker ved nedsivning.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på din ejendom af en sådan størrelse, at det vil kunne kræves erstattet. Taksationsmyndigheden bemærker herved, at ejendommen må anses for at være mere end 10 mio. kr. værd, og at værditabet helt sikkert må anses for at være mindre end 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at ejendommen er et svinebrug med en bolig af meget beskeden værdi. Det er Taksationsmyndighedens opfattelse, at en køber ikke vil lægge særlig vægt på boligen, og at det derfor er begrænset, hvilken betydning opstillingen af vindmøller vil have for ejendommens værdi.

Ejerens synspunkt om, at det vil være nærliggende at opføre en ny beboelse på ejendommen tættere på Tangetvej og med udsigt til mølleområdet, finder Taksationsmyndigheden ikke at kunne lægge til grund. Det vil være mere nærliggende at sammenlægge ejendommen med en anden landbrugsejendom med en bedre bolig, hvis den nuværende bolig opgives. Set i forhold til ejendommens handelsværdi på vurderingstidspunktet (som er tidspunktet for det offentlige møde), finder myndigheden således ikke, at denne værdi forringes i en sådan grad ved, at et muligt nyt stuehus ville have udsyn til vindmøller, at der foreligger et værditab, der kan kræves erstattet efter VE-loven.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af værditab også lagt vægt på, at møllerne vil blive placeret 732-2.153 m. fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret vest og nordvest for ejendommen. Det lægges til grund, at der vil være begrænset udsyn til møllerne fra arealerne omkring huset og fra selve boligen, navnlig fordi der er mange store træer, som vil skjule udsynet til møllerne. Det kan dog forventes, at man fra udestuen vil kunne se en eller flere vindmøller navnlig om vinteren.

Det lægges til grund for afgørelsen, at der efter opstilling af møllerne vil kunne forekomme støj på ejendommen på op til 38,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39,8 dB(A) ved 8 m/s, og at den lavfrekvente støj vil være op til 15,2 dB(A) ved 6 m/s og 16,0 dB(A) ved 8 m/s.

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden er enig med opstilleren i, at det er disse støjniveauer, der er relevante at lægge til grund for vurderingen af generne. Det bemærkes herved, at grunden til, at man i de regler, der regulerer vindmøllestøj, har valgt at fastsætte grænserne ved vindhastigheder på 6 m/s og 8 m/s er fordi, det er ved disse vindhastigheder, at generne er størst.

Det bemærkes også, at der på ejendommen er støj fra driftsbygningernes ventilationsanlæg.

Det lægges endvidere til grund, at det årlige antal skyggetimer er beregnet til 16 timer og 59 minutter indendørs og 18 timer og 37 minutter udendørs. Da der monteres skyggestop, vil skyggekastet være 10 timer om året i gennemsnit. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioden april til primo september i tidsrummet 17:30-21:00 og i perioden ultimo juli-primo oktober i tidsrummet ca. 19:00-22:00. Da møllerne imidlertid kun i meget begrænset omfang kan ses, når der er løv på træerne, vil generne være begrænsede i praksis.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er mere end 10 mio. kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til ejendommens 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 ejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet ikke overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 3, kan du ikke kræve erstatning for værditab.

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 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.

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 ejendom, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden