

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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 Lillehedenvej 43, 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 der vil være et værditab på 70.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 3 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 15. september 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Lillehedenvej 43.

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 [REDACTED] var til stede.

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
- Telefonnotat af 18. september 2015 (bemærkninger fra Henrik Røn Pedersen)
- Mail af 23. september 2015 fra Gert Kristensen (med kommentarer til bemærkninger af 18. september 2015)

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.

Ejeren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at ejendommen har en herlighedsværdi knyttet til sin beliggenhed, med en stor udsigt ud over landskabet hvor møllerne skal ligge, uden støj og i øvrigt ugeneret. Ejeren gør derfor gældende, at støjpåvirkningen og den ændrede udsigt vil betyde et stort fald i herlighedsværdi.

Ejeren har telefonisk den 18. september 2015 bemærket, at ejendommen er pålagt 240.000 kr. i ejendomsværdibeskatningen på grund af ejendommens herlighedsværdi. Dette udgør ifølge ejer pt. 10 % af ejendommens værdi. Ejer mener derfor, at dette som minimum må udgøre værditabet på ejendommen ved opstilling af vindmøllerne.

Ejeren gør gældende, at vindmøllerne vil ødelægge den udsigt, der er på overetagen fra et vestvendt panoramavindue med 180 graders udsigt til bl.a. Råbjerg Knude. Desuden bemærker ejer, at der på ejendommen findes en hytte, hvor ejeren ofte sammen med gæster nyder den totale stilhed på ejendommen, og hvor der er helt mørkt (om natten). Støjen fra vindmøllerne og det røde lys på møllerne vil være en stor ændring.

Ejeren gør derudover opmærksom på en rapport fra Københavns Universitet, der blev offentliggjort i november 2014, baseret på 10.000 hushandlere i vindmølleområder. Ejer har haft kontakt til VidenOmVind, som havde respekt for undersøgelsen. Ud fra rapporten vil støjen ifølge ejer medføre et værditab på ca. 6 % og afstanden til møller et værditab på ca. 4 %. Ejer gør derfor gældende, at værditabet må udgøre minimum ca. 10-11 %.

Opstilleren har ved mail af 23. september 2015 gjort gældende, at det er korrekt, at møllerne vil være synlige fra et vestvendt vindue i overetagen, men at det til gengæld er det eneste sted fra beboelsen og beboelsens udendørs opholdsarealer, at møllerne vil være synlige. Opstiller bemærker, at møllerne ikke vil være synlige fra beboelsens primære opholdsarealer, og de til beboelsen hørende terrasser og gårdsplads.

I forhold til udsigten fra den hytte, der er på ejendommen bemærker opstiller, at der herfra kunne ses 1-2 møller, men at de røde markeringslys på møllerne, ikke vil være særligt synlige på den afstand, og næppe vil kunne karakteriseres som generende.

I forhold til støj bemærker opstiller, at støjniveauet ved ejendommen og den højtbeliggende hytte er under niveauet for de skærpede støjkrav, som gælder ved tættere beboede områder, og at støjniveauet fra møllerne er så lavt, at det næppe vil kunne karakteriseres som generende.

I forhold til skyggekast bemærker opstiller, at ejendommen teoretisk set vil kunne opnå skyggekast fra møllerne i ca. 7 timer, men da ejendommen er meget kraftigt indhegnet af tætte træer og buske, vil det reelle skyggekast fra møllerne være meget mindre.

Opstiller har spurgt VidenOmVind om deres holdning til rapporten fra Københavns Universitet om hushandler i vindmølleområder, som blev offentliggjort i 2014, og oplyser om VidenOmVinds vurdering af Københavns Universitets undersøgelse:

"Københavns Universitet har gennemgået 12.640 hushandler i perioden 2000-2011 i 24 områder fordelt på 18 kommuner. Analysen medtager ikke en individuel vurdering af husene. Netop i hushandel og i vurdering af værditab er det vigtigt at sondre netop mellem den teoretiske prisfastsættelse og den konkrete, individuelle vurdering. Endvidere medtager analysen kun 5 % af de vindmølletyper, der opstilles i dag. Dette begrænser brugbarheden af analysen. Af analysen fremgår det, at langt de fleste huse i vindmølle-nærområder ikke vil opleve værditab. Eneste undtagelse er de meget få huse, der ligger indenfor en afstand af 800 m. med udsyn til vindmøllen. Prisfaldet er her på mellem 7 og 14 %, hvilket er i god overensstemmelse med den gennemsnitlige værditabserstatning, som de uvildige taksationskommissioner rundt om i landet udbetaler til ejendomme indenfor en afstand af 1000 m. til en vindmølle. Erfaringen fra over 1000 afgørelser fra taksationsmyndigheden viser, at det primært er husejere indenfor 1000-1100 m. fra vindmøllen, der kan påregne værditabserstatning. Den gennemsnitlige værditabserstatning er på ca. 10 % af ejendomsværdien".

Netop for ejendommen Lillehedenvej 43 mener opstiller, at den individuelle vurdering er vigtig, da ejendommen er særdeles kraftig indhegnet af træer og buske mod vest for at beskytte mod den til tider kraftige vestenvind. Opstiller forventer, at værditabet for ejendommen vurderes til at være meget begrænset, og langt under det niveau, som ejeren har anmodet om.

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

Ejendommen er et harmonisk lystlandbrug med et jordtilliggende på 13,24 ha. Stuehuset er pudset, gulmalet og har et boligareal på 124 m² i stueplan og 76 m² udnyttet tagetage. Ca. 690 m² udbygninger udgøres af lade, stalde, garage og legehuse. Iflg. BBR sker opvarmning fra eget centralvarmeanlæg, vand leveres fra privat alment forsyningsanlæg, og afløb sker til nedsivningsanlæg.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din ejendom på 70.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at møllerne vil blive placeret 975-2.157 m. fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret vest og nordvest for ejendommen. Det lægges til grund, at der vil være udsyn til møller fra terrassen og fra boligens stue og spiseplads, når der ikke er blade på træer og buske, ligesom der vil kunne ses en vingespids over beplantningen, selv når træer og buske er grønne. Møllerne vil desuden kunne ses hen over beplantningen fra et gangareal i boligens overetage og fra området ved den lille hytte.

Det lægges endvidere til grund for afgørelsen, at der efter opstilling af møllerne vil kunne forekomme støj på ejendommen på op til 36,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 38,0 dB(A) ved 8 m/s, og at den lavfrekvente støj vil være op til 13,8 dB(A) ved 6 m/s og 14,6 dB(A) ved 8 m/s. Der vil således forekomme visse støjgener.

Det lægges endelig til grund, at det årlige antal skyggetimer er beregnet til 6 timer og 28 minutter indendørs og 7 timer og 16 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioden marts-medio maj i tidsrummet 17:30-21:00 og i perioden ultimo juli-primo oktober i tidsrummet 18:00-21:10. Generne vil dog være begrænsede i boligen og på terrassen som følge af beplantningen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 3 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 overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 3, har du ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller opstilles. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. 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 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. 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.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden