Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
14. marts 2019

J nr. 2017-11656 /
2019-2375

LBA/NYW

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Skudevej 3, 9850 Hirtshals som følge af opstilling af vindmøller ved Hirtshals Havn

Taksationsmyndigheden har den 13. marts 2019 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 53 af 18. januar 2019.

Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 85.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.650.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 20. februar 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Skudevej 3, 9850 Hirtshals.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen og Nynne Wilhelmsen.

Ejeren, [redacted], var til stede sammen med [redacted].

For opstilleren, Hirtshals Vind K/S, mødte Jacob Juul Jellesen fra Landinspektørfirmaet LE34.

Til sagens oplysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 201.8111-L03 for Hjørring Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 48 til Kommuneplan 2013

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller på Hirtshals Havn. Hjørring Kommune, marts 2017
- VVM-tilladelse af 21. november 2018
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Bilag 1 – Artikel om historie for området
- Bilag 2 – Print fra kommunens hjemmeside
- Bilag 3 – Ændringskort over matriklen
- Partsindlæg af 27. februar 2019

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 matrikel nr. 43 f er en meget eftertragtet naturgrund på 21.097 m^2 beliggende helt ugeneret. Udsynet til vindmøller samt støj med videre herfra, jf. VVM-redegørelsen, vil ifølge ejeren nedsætte ejendommens herlighedsværdi betydeligt.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at han undrer sig over, at man ikke kan se mere af møllerne på visualiseringsmaterialet. Da Mærsk i en periode havde en borerig placeret i havnen, kunne denne ses ret markant fra ejendommen. Ejeren mener ikke, at besigtigelsesmaterialet stemmer overens med VVM-redegørelsen. Ejeren har endvidere angivet, at man har planer om at fjerne nogle af de store træer, hvorefter en stor del af de resterende træer må forventes at falde ved næste storm. Ejerens kone ville gerne have fældet flere af træerne, for at de kan se mere af solnedgangen, men pga. opstilling af møller har de valgt at lade være. Ejeren angiver, at de benytter meget deres hjørne med sofaen, hvorfra de kan kigge ud. Ejendommen er en isoleret naturejendom. Udsyn til møllerne vil ødelægge illusionen af det uberørte og isolerede.

Ejeren har ved partsindlæg af 27. februar 2019 indsendt oplysninger om de investeringer, som er foretaget på ejendommen på adressen Skudevej 3, 9850 Hirtshals siden september 1973. Investeringerne består bl.a. af renovering af badeværelse, udskiftning af vinduer, tilbygning af værelsesfløj, renovering af nord-, syd- og vestfacade med panoramavinduer m.fl., og beløber sig til en samlet værdi af 1.133.000,00 kr.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at de nye mølletyper er begrænset i forhold til lavfrekvent støj. Opstiller forventer ikke, at ejeren vil kunne høre møllerne. Opstiller forventer, at det bliver typen Vestas V136, som bliver opstillet. Opstiller bemærker, at træerne er vokset, siden billederne til visualiseringsmaterialet blev taget.

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.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 2, at en beboelsesejendom skal forstås som fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, jf. § 7, stk. 1.

Det fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og herved bl.a. tage hensyn til områdets karakter (herunder om der i området i forvejen er opstillet vindmøller, eller findes andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, vindmøllernes afstand fra boligbebyggelsen på ejendommen, vindmøllernes højde samt de forventede genevirkninger ved møllerne.

Området

Det berørte område, Hirtshals Havn, er i dag præget af større tekniske anlæg og bygninger. På den baggrund vurderes vindmøllerne ikke grundlæggende at ændre udsigtens karakter, men det er en markant forøgelse af dens tekniske præg. Vindmølleprojektet vil med sin bynære placering opleves af mange mennesker i det daglige. På grund af den tætte bebyggelse i bykernen er det dog få steder, hvor der er direkte udsyn mod vindmøllerne. På grund af vindmøllernes totalhøjde på 150 meter vil de ofte være synlige over nærområdets bevoksning og bebyggelse, men bevoksning, terræn og bebyggelse kan også skærme for vindmøllerne.

Fra sommerhusområderne, der ligger i de åbne kystlandskaber, vil der mange steder være udsyn mod vindmøllerne, og i sommerhusområdet ved Kjul vil påvirkningen stedvist være markant. Ved området for Peder Hermandsensvej og Skudevej vil de nye vindmøller være stedvist synlige, men beplantning vil lokalt helt eller delvist skærme udsigten mod vindmøllerne. Der er i dag ingen eksisterende vindmøller på Hirtshals Havn eller i øvrigt i nærheden af ejendommen.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget, at vindmølleprojektet kommer til at bestå af maksimalt 4 vindmøller med højde på op til 150 meter. Vindmøllerne opstilles langs den nye østlige ydermole i en buet opstillingsrække, og med et harmoniforhold på mellem 1:1,10 – 1:1,53. Vindmøllerne kan af hensyn til øvrige erhverv samt tekniske installationer opstilles med en uensartet indbyrdes afstand. Den indbydes afstand mellem vindmøllerne skal være min. 280 meter og maks. 390 meter.

Det fremgår af besigtigelsesmaterialet, at der opstilles i projektet fire vindmøller. De vil enten være af typen Vestas V136 4,2 MW med 150 m totalhøjde (136 m rotordiameter og 82 m navhøjde) eller Siemens SWT130 4,3 MW med 150 m totalhøjde (130 m rotor og 85 m navhøjde).

Det fremgår af VVM-redegørelsen, at farven på vindmøllerne vil være lys grå. Vingerne bliver overfladebehandlet til et glanstal på maksimalt 30, så det fremstår med en mat overflade. På toppen af møllehuset opsættes lysafmærkning for flysikkerhedens skyld. Lyset vil være rødt og lyse konstant 360 grader horisonten rundt med en styrke, der svarer til styrken på baglygten af en bil. Lyset er afskærmet nedadtil.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er en landbrugsejendom opført i hvidmalet teglsten med listetækket pap på taget. Huset, som er opført i 1948, har et bebygget areal på 149 m^2 og et kælderareal på 60 m^2. Huset indeholder: Entre med opgang til køkken med spiseplads. Fra køkkenets indgang til stor lys stue med brændeovn og trægulve. Fra stuen udgang til flot anlagt træterrasse som vender mod nordvest. Herfra nedgang til dejlig naturgrund. To badeværelser, det ene med kar, det andet med bruseniche. Ejendommen er tilbygget med værelseafdeling med to gode værelser med skabe samt mellemgang med brændeovn. Endvidere soveværelse med skabsvæg. Ejendommen har et jordtilliggende på 2.1 HA, som udgør en meget fin naturgrund. Opvarmning sker med centralvarme/pillefyr fra eget anlæg og vand fra alment vandforsyningsanlæg og afløb registreret som nedsivning.

Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommen omfatter alene bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Det fremgår af forarbejderne til VE-loven, at vurderingen af værditabet på ejendommen skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllerne.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 85.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 4, der vil blive placeret 1.187 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1.311 til 1.907 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret i nordvestlig retning for ejendommen

Fra fotopunkterne for visualiseringsmaterialet vil der være udsyn til 1 vingespids over bevoksningen omkring ejendommen. Fra den vestvendte stue med karnap og spisestue vurderes der at være et udsyn, som cirka svarer til udsynet fra fotopunkterne. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til 1 vingespids fra den vestvendte terrasse samt fra havens øvrige opholdsarealer. Der er i dag udsyn til høj beplantning (træer), som i betydelig grad skærmer udsynet til vindmøllerne.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil have en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi. Det vil som anført blive tale om et yderst begrænset udsyn, men Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at de eksisterende forhold på ejendommen er en ugeneret udsigt til natur uden udsyn til tekniske installationer.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 5,1 dB(A) ved 6 m/s og 7,1 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 34,3 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 0,0 dB(A) ved 6 m/s og 0,0 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 10,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 11,3 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

På tidspunktet for denne afgørelse er det i henhold til opstillers oplysninger endnu ikke afklaret, om de opstillede vindmøller bliver af typer Vestas V136 eller Siemens SWT 130. Taksationsmyndigheden har derfor lagt et *worst case* scenarie til grund for sin afgørelse ved at benytte den højeste, beregnede støjpåvirkning på hvert punkt.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den vindmøllerelaterede støjforøgelse vil kunne få en begrænset betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 4 timer og 47 minutter. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra primo maj til primo august i tidsrummet ca. kl. 20:40 til ca. kl. 21:20 samt i tidsrummet ca. kl. 21:30 til ca. kl. 21:50. Det vil være vindmølle VM3 og VM4, der kan forårsage skyggekast.

På tidspunktet for denne afgørelse er det som nævnt ovenfor endnu ikke afklaret, om de opstillede vindmøller bliver af typen Vestas V136 eller Siemens SWT 130.

Taksationsmyndigheden har derfor lagt et *worst case* scenarie til grund for sin afgørelse ved at benytte den højeste, beregnede skyggekast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil have en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at på grund af afskærmningen af udsynet til vindmøllerne vil den faktiske skyggekastpåvirkning på ejendommen være betydeligt mindre, end hvad der fremgår af beregningerne.

Det lægges til grund, at der ikke forekommer skyggekast på beboelsesejendommen fra eksisterende vindmøller.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.650.000 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. Taksationsmyndigheden 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 anmelder af krav om erstatning for værditab 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 opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan der anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden. Det bør ske snarest efter konstateringen af de forhold, der vil føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl, eller at Taksationsmyndigheden 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 anmelder af krav om erstatning for værditab 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. Det er dog muligt, at anlægge sag mod opstilleren fx om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2.. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag an mod anmelder af krav om erstatning for værditab. 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 anmelder af krav om erstatning for værditab mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor kan der også i den situation også anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden 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