Taksationsmyndigheden

[redacted]

Kontor/afdeling
Forvaltning og
Administration af VE

Dato
6. april 2018

J nr. 2017-12907

ARØ/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Bødkervej 67, 7730 Hanstholm, som følge af opstilling af vindmøller ved Hanstholm Havn II i henhold til lokalplan nr. 3-005 for Thisted Kommune.

Taksationsmyndigheden har den 28. marts 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, Anita Rønne og den sagkyndige, ejendomsmægler Niels Vinther.

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. 1.600.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 8. november 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Bødkervej 67.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Som sekretær for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren var til stede.

For opstilleren mødte Daniel Leuchtmann fra Greenpower Partners.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 3-005 for Thisted Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 44 til Kommuneplan 2017

Energistyrelsen
Center for Energiadministration

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.ens.dk

- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Hanstholm Havn II. Thisted Kommune, april 2017
- VVM-tilladelse af 31. august 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 tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at han er bekymret for støj- og skyggekastgener samt lysglimt fra møllerne. Ejeren har endvidere peget på, at han vil blive udsat for et større værditab i forbindelse med et eventuelt salg af huset, da møllerne vil kunne ses fra såvel haven, som køkkenet og dermed har en visuel påvirkning på ejendommen.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at møllerne vil forårsage visuelle forstyrrelser ved ankomst til ejendommen samt forstyrre naturen, idet ejendommen er tæt beliggende ved skov.

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 i byzone og følger kystlinjen ved Hanstholm Havn. Området består af en eksisterende havn med forskellige havneaktiviteter, værfter og erhverv samt en kystlinje ud for hvilken Skagerrak og Vesterhavet mødes. Ved havneområdet udskiftes 4 mindre møller med 3 store, som følger kystlinjen.

Området omfatter et åbent klitlandskab, Hanstholmknuden, der hæver sig over kysten med stejle skrænter og et kystlandskab med et fladt forland. I kystområdet mod syd dækker Hanstholm Vildreservat et stort område.

Projektet

Det fremgår af VVM-tilladelsen og VVM-redegørelsen, at vindmølleprojektet ved Hanstholm Havn indebærer en udskiftning af 4 ældre vindmøller til 3 store vindmøller med en totalhøjde på 150 meter og en rotordiameter på op til 126 meter samt en navhøjde på ca. 87 meter. Vindmøllerne har hver en kapacitet på 3,35 til 3,6 MW, og den samlede kapacitet er på minimum 10 MW. På toppen af møllehuset opsættes lysafmærkning af hensyn til flytrafikken, der vil lyse rødt og konstant. Vindmøllerne vil stå i et, i forhold til landskabet, let opfatteligt geometrisk mønster, der følger kystens linje.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er beliggende på 1.169 m2 plan grund. Huset, som har et boligareal på 198 m2 i et plan samt 35 m2 garage og 40 m2 carport, er opført i 1994 i røde teglsten med cementsten på taget. Huset fremtræder i fin vedligeholdt stand med have, gårdsplads mv. Iflg. BBR sker opvarmning med fjernvarme, vandforsyning fra privat alment forsyningsanlæg og afløb sker til spildevandsanlæg.

Taksationsmyndighedens vurdering

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 2, der vil blive placeret 870 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil være beliggende i en afstand på 903 og 1.119 meter. Møllerne vil blive placeret nord, henholdsvis nordøst og nordvest for ejendommen. Fra boligen vil der være udsyn til mølleprojektet og særligt mølle 1 og 2 fra køkken/alrum, kontor og soveværelset, der vender ud mod ankomstområdet. Der vil ikke være udsyn til møllerne fra stuen med glasparti og udgang til terrasse, da disse er orienteret mod syd og dermed væk fra møllerne og ligger i læ af egne bygninger. Fra de udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne ved ankomst og frakørsel samt indkørselspartiet. Der vil ikke være udsyn fra den primære terrasse, der vender mod syd, og fra en stor del af det tilstødende haveområdet vil såvel boligen som carporten skærme for udsynet til møllerne.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning af vindmølleprojektet på ejendommen kan få en begrænset betydning for ejendommens værdi.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 34,6 dB(A) ved 6 m/s og 36,9 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 34,1 dB(A) ved en vindhastighed på

6 m/s og op til 34,4 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Der vil således blive tale om en reduktion i forhold til det eksisterende støjniveau. Dette kan i øvrigt 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 9,3 dB(A) ved 6 m/s og 10,8 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 6,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 7,4 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Eventuelle støjgener vil således blive reduceret i forhold til de eksisterende forhold. Dette kan i øvrigt sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Vi har den 1. februar 2018, modtaget nye støjberegninger fra opstiller, som viser, at der vil forekomme mindre støj end det, der er anført på visualiseringsmaterialet.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil ske en støjreduktion ved opstilling af de nye møller. Støjgener vil derfor ikke få betydning for ejendommens værdiansættelse. Ejendommens beliggenhed ud til let trafikeret vej, vil i øvrigt sløre eventuelle støjgener.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 24 minutter udendørs og 15 minutter indendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra primo juni til primo juli i tidsrummet ca. kl. 05:00 til ca. kl. 05:20. Det vil være vindmølle 3, der kan forårsage skyggekast.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen ikke vil få betydning for ejendommens værdiansættelse på grund af det meget begrænsede omfang og det tidspunkt på døgnet (de tidlige morgentimer), hvor det kan falde.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne forhold og vindmølleprojektet samlet set vil medføre et værditab for beboelsesejendommen, som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.600.000 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 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.

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.

Taksationsmyndigheden

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



_____

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden
Center for Energiadministration
Energistyrelsen