Taksationsmyndigheden

[redacted]

Kontor/afdeling
Forvaltning og
Administration af VE

Dato
3. maj 2018

J nr. 2017-12877

ARØ/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Bødkervej 89, 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 3. maj 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 150.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 6. november 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Bødkervej 89.

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.

Ejerne var til stede.

For opstilleren mødte Henrik Steen-Knudsen fra GPP Vind K/S.

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, reviderede visualiseringsbilleder/foto efter opstilling
- 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.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at de er bekymrede for visuelle- og støjgener, samt for om ejendommen vil falde i værdi.

Ejeren har desuden ved mail af 28. og 30. november 2017 peget på, at udsigten til møllerne bliver noget større og vil kunne ses fra yderligere 4 vinduer på loftet. Ejerne har medsendt fotos fra ejendommen, som viser udsynet til møllerne under konstruktion. Ejerne har desuden ved mails af 3. december 2017 og 11. april 2018 tilsendt yderligere fotomateriale med henblik på at vise de faktiske forhold efter opstillingen af vindmølleprojektet. Endelig har ejerne anført ved mail af 25. april 2018, at møllerne også kan ses fra andre vinkler end vist på visualiseringsmaterialet, herunder fra spisebordet, men særligt fra den nye udestue/overdækkede terrasse.

På grundlag af disse supplerende oplysninger, har Taksationsmyndigheden bedt opstiller om, at kommentere ejernes synspunkter og fotos.

Opstiller har den 20. april 2018, tilsendt Taksationsmyndigheden et nyt visualiseringsmateriale/fotos, der er taget efter vindmøllerne er opstillet og med samme fotostandpunkter, som visualiseringen. Opstiller anfører samtidig, at visualisering og virkelighed stemmer godt overens i forhold til placering og synlighed.

Taksationsmyndigheden har medtaget de anførte, herunder nye, oplysninger i afgørelsen.

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 1.350 m2 plan grund. Huset, som har et boligareal på 103 m2 samt en udnyttet tagetage på 62 m2, er opført i 1923 i vandskuret teglsten med røde tegl på taget. Der er endvidere opført en garage på 74 m2, ligesom ejendommen omfatter en næsten færdiggjort udestue/overdækket terrasse med glas på 2 sider, og som er orienteret i vestlig retning. Huset, der er omfattende renoveret, fremtræder i meget fin stand. flg. 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 jeres beboelsesejendom på 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 2, der vil blive placeret 732 meter fra

beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil være beliggende i en afstand på 869 (mølle nr. 1) og 972 meter (mølle nr. 3). Møllerne vil blive placeret nord (mølle 2), nordvest (mølle 1) og nordøst for ejendommen (mølle 3). Fra de primære indendørs opholdsrum vil der være udsyn til mølle nr. 1 fra den kombinerede stue og spisestue med terrassedør til udestue og vindue i nordlig retning, og til mølle nr. 3 fra køkkenet. Der vil desuden være udsyn til mølle nr. 1 fra bryggers og soveværelse på 1. sal samt til møllerne i mere begrænset omfang fra de øvrige værelser på 1. salen gennem skråvinduer. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til mølle nr. 1 og 2 fra glasudestuen og terrassen samt det tilstødende haveområde. Fra indkørslen vil der være udsyn til toppen af mølle nr. 2, og særligt ved løvfald også udsyn til mølle nr. 3.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få betydning for ejendommens værdi.

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.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 36,6 dB(A) ved 6 m/s og 38,7 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 35,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 35,9 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Støjniveauet reduceres således i forhold til det eksisterende. 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 10,3 dB(A) ved 6 m/s og 11,9 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 8,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 8,6 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Støjen reduceres således. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at vindmølleprojektet ikke vil forårsage forøgede gener i form af støj på ejendommen, der kan få betydning for ejendommens værdiansættelse.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 4 timer og 50 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra ultimo april til ultimo maj i tidsrummet ca. kl. 05:40 til ca. kl. 06:15 og fra medio juli til

medio august i tidsrummet ca. kl. 05:15 til ca. kl. 06:30. Det vil være vindmølle 3, der kan forårsage skyggekastet.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen ikke vil få betydning for ejendommens værdi på grund af det tidspunkt, hvor der er risiko for skyggekast (de tidlige morgentimer). Desuden vil det være mølle 3, der kan forårsage skyggekast, som ikke vil ramme de primære inden- og udendørs opholdsområder.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.500.000 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 I 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 I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener, bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I 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 I eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

Taksationsmyndigheden

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres beboelsesejendom, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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 I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. I 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



_____

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden
Center for Energiadministration
Energistyrelsen