Taksationsmyndigheden

Front Office
Tonne Kjærsvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

[redacted]

1. august 2011
BOM/HKU

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Gl. Landevej 58, 6800 Varde som følge af opstilling af vindmøller ved Ovnbøl i henhold til lokalplan nr. 18.10.L01 for Varde Kommune – sagsnr. 10/5517

Taksationsmyndigheden har den 1. august 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Gl. Landevej 58, 6800 Varde. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar/MDE Kjeld Faaborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 15. april 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Gl. Landevej 58.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og ejendomsmægler Kjeld Faaborg. For taksationssekretariatet mødte Henrik kamp Justesen.

For og med ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Jørgen Poulsen (Wind1 A/S) og Mogens B. Leth (Arkitektfirmaet Mogens B. Leth)

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Miljørapport med VVM og Miljøvurdering, Vindmøller ved Ovnbøl

- Lokalplan nr. 18.10.L01 for Varde Kommune
- Tillæg nr. 03 til Kommuneplan 2010-2022, Varde Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af relevante servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbillede
- Støjberegninger
- Skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen. I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejerne har bl.a. gjort gældende, at udsigten fra ejendommen vil blive domineret af de projekterede vindmøller, og ejeren udtrykte bekymring for støjpåvirkningen af ejendommen, herunder lavfrekvent støj. Ejeren var endvidere bekymret for, om vindmøllerne ville vanskeliggøre et salg af ejendommen.

Opstilleren har redegjort for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse vil opstå som følge af projektet.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejendommens værdi. Hvis ejeren af den faste ejendom 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 vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet vil blive ca. 880 meter, at boligens udsyn primært er orienteret mod vest og øst, og at der fra boligens primære udendørs opholdsarealer vil der være begrænset udsyn til de projekterede møller. Dog vil de projekterede vindmøller være synlige fra ejendommens udestue.

Støjniveauet er beregnet ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed til hhv. 36,8 dB(A) og 38,8 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier i

på hhv. 42 dB(A) og 44 dB(A). jf. § 3 i støjbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006). Myndigheden vurderer, at de nævnte støjgener ikke vil være af væsentlig betydning for ejendommens værdi. For så vidt angår infralyd/lavfrekvent støj bemærkes det, at der i bekendtgørelsen ikke aktuelt er fastsat særlige støjgrænser for infralyd/lavfrekvent støj. Taksationsmyndigheden anser ikke umiddelbart risikoen for infralyd/lavfrekvent støj for yderligere at påvirke værdien af ejendommen.

Endvidere har myndigheden taget hensyn til, at der ikke kan forventes nævneværdige gener i forbindelse med skyggekast, hvor den forventede værdi er 2:41 skyggetimer pr. år, som vil kunne forekomme om formiddagen i vintermånederne.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdi, at man fra visse steder på ejendommen vil kunne se de projekterede vindmøller, herunder fra udestuen samt dele af gårdspladsen.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, 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. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



_____

Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden