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. Præstevej 41, 6800 Varde som følge af opstilling af vindmøller ved Ovnbøl i henhold til lokalplan nr. 18.10.L01 for Varde Kommune – sagsnr. 10/5495

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. Præstevej 41, 6800 Varde. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar/MDE Kjeld Faaborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 1.800.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 14. april 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Gl. Præstevej 41.

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] og [redacted] samt advokat Louise Bossen.

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
- Partsindlæg af 10. maj 2010 fra anmelders advokat

Under besigtigelsen udleverede anmelderen endvidere følgende partsindlæg:

- Visualiseringsbilleder udfærdiget af ejeren
- Udskrift af e-mail indeholdende en mæglervurdering af ejendommen bestilt af ejeren.

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen. I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren har bl.a. gjort gældende, at vindmøllerne påtænkes opstillet i en afstand af 614 meter fra ejendommen. Det gøres derfor gældende, at der er tale om en forholdsvis lille afstand til møllerne. Afstanden vil, efter ejerens opfattelse, opleves mindre grundet det flade landskab uden høje bygninger eller andet, der kan skærme for udsynet og støjen. Ejeren anfører, at møllerne vil opleves som et altdominerende fremmedlegeme, der gennemgribende vil ændre ejendommen fra en fredelig ejendom i et naturskønt område til en støjplaget ejendom i et område domineret af høje vindmøller. Ejeren udtrykte endvidere bekymring for støj, herunder lavfrekvent støj, dels indendørs samt på de udendørs opholdsarealer. Ejeren mener, at der vil være kraftige gener fra lysblink om natten samt skyggekast på ejendommen. Ejeren har gjort gældende, at en erstatning på ca. kr. 1.500.000 kr. vil kunne dække værditabet - heri indeholdt udgifter til mæglersalær, flytteomkostninger, erhvervelse af en tilsvarende ejendom i samme stand mv.

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 vil medføre et værditab på jeres ejendom på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet vil blive ca. 614 meter, og at der fra den vestvendte del af atelieret, det vestvendte soveværelse samt den vestligt orienterede del af de udendørs opholdsarealer, herunder ridebanen, vil der være udsyn til de projekterede møller, som fremstår dominerende i det åbne landskab.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at der vil forekomme støjgener, som vil medføre en værdiforringelse af ejendommen. Støjniveauet på ejendommen fra de projekterede møller er beregnet til henholdsvis 39,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 41,9 dB(A) ved 8 m/s. Det bemærkes dog, at værdierne ligger under de generelle støjgrænser for nabobeboelser på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A) for udendørs opholdsarealer, jf. § 3 i støjbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006). For så vidt angår infralyd/lavfrekvent støj bemærkes det, at der i bekendtgørelsen aktuelt ikke 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 kan forventes visse gener i forbindelse med skyggekast, hvor den forventede værdi ligger på 4:58 skyggetimer pr. år, som er spredt over månederne juni og juli og kan forekomme i aftentimerne. Det bemærkes, at skyggekastet ligger under den anbefalede grænseværdi på 10 skyggetimer pr. år.

Taksationsmyndigheden har ikke ved værditabets opgørelse tillagt det vægt, at I ønsker at fraflytte ejendommen, hvis vindmøllerne bliver opstillet. I værditabet indgår således ikke udgifter til flytning, salg af ejendom, erhvervelse af en tilsvarende ejendom i samme stand mv.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at ejendommen er 1.800.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en landbrugsejendom med ca. 7 ha jordtilliggende, der er udlagt med græsarealer til afgræsning beliggende langs å. Ejendommen fremstår renoveret og i velholdt stand. Ejendommens værdi er fastsat på baggrund af oplysningerne i BBR, besigtigelsen af ejendommen, prisniveauet på ejendomsmarkedet, renten på boliglån samt skøn og erfaring.

Da værditabet overstiger 1 procent, har I ret til at få værditabet erstattet, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. 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.

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