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 Skjerninggårdvej 9, 6800 Varde som følge af opstilling af vindmøller ved Ovnbøl i henhold til lokalplan nr. 18.10.L01 for Varde Kommune – sagsnr. 10/5518

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 Skjerninggårdvej 9, 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 Skjerninggårdvej 9.

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 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 ejendommens herlighedsværdi vil forsvinde som følge af den visuelle dominans, da en stor del af haven er orienteret mod de projekterede vindmøller. Ejeren udtrykte især bekymring for, om salgsværdien af ejendommen ville blive forringet, og om potentielle købere evt. ville fravælge 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 ejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet vil blive ca. 1.650 meter, og at boligen er orienteret væk fra vindmøllerne. Der vil være udsigt til de projekterede vindmøller fra ejendommens have og terrasse, som dog delvist skærmes af beplantning for enden af grunden, og på grund af afstanden vil vindmøllerne ikke fremstå markante eller virke dominerende på ejendommen.

Taksationsmyndigheden vurderer, at støjgenerne vil være så begrænsede, at de ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen 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).

Endvidere har myndigheden taget hensyn til, at der ikke forekommer skyggekast på ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den planlagte vindmølleopstilling ikke visuelt, støjmæssigt eller på anden måde vil udgøre en gene for ejendommen, der kan resultere i en erstatning for værditab jf. lov om fremme af vedvarende energi.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer.

Med venlig hilsen



_____
Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden