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 19, 6800 Varde som følge af opstilling af vindmøller ved Ovnbøl i henhold til lokalplan nr. 18.10.L01 for Varde Kommune – sagsnr. 10/5511

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 19, 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 75.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 1.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 15. april 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Gl. Landevej 19.

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 ejendommen vil blive påvirket af skyggekast fra de projekterede vindmøller, og at der vil være støj herfra, herunder lavfrekvent. Ejeren udtrykte endvidere bekymring 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. Opstilleren oplyste bl.a., at der vil blive installeret skyggekontrol på vindmøllerne, og disse vil blive stoppet hvis den anbefalede grænseværdi for skyggekast på ejendommen ikke kan overholdes.

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 din ejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet vil blive ca. 937 meter, og at der fra ejendommens køkken/alrum vil være udsyn til de projekterede møller, som fremstår markante i det åbne landskab. Fra boligens primære udendørs opholdsarealer, vil der være begrænset udsyn til de projekterede møller.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at der kan forekomme støjgener på ejendommen. Støjniveauet på ejendommen fra de projekterede møller er beregnet til henholdsvis 37,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39,1 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 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 kan forventes visse gener i forbindelse med skyggekast, hvor den forventede værdi ligger på 9:22 skyggetimer pr. år, som er spredt over månederne marts til oktober og kan forekomme i morgentimerne. Det bemærkes, at skyggekastet ligger under den anbefalede grænseværdi på 10 skyggetimer pr. år.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at ejendommen er kr. 1.000.000 værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om et parcelhus som er gennemgribende renoveret og således fremstår i god vedligeholdelsesmæssig stand. Ejendommens værdi er fastsat på baggrund af oplysningerne i BBR, besigtigelsen af ejendommen og prisniveauet på ejendomsmarkedet.

Da værditabet overstiger 1 procent, har du 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 du er uenig i afgørelsen, 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. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen

_____

Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden