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 21, 6800 Varde som følge af opstilling af vindmøller ved Ovnbøl i henhold til lokalplan nr. 18.10.L01 for Varde Kommune – sagsnr. 10/5508

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 21, 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 vil medføre et værditab på din ejendom på 75.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til at være mere værd end 15.000.000 kr. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 15. april 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Gl. Landevej 21.

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 vindmøllerne vil virke visuelt dominerende, at lavfrekvent støj vil forringe livskvaliteten, og at skyggekastet fra vindmøllerne vil virke generende. Ejeren udtrykte endvidere bekymring for, om generne fra skyggekast vil påvirke arbejdsforholdene i stalden og have indflydelse på kvægbesætningens trivsel.

Opstilleren har redegjort for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Opstilleren nævnte bl.a., at ejeren forholdsvis nemt kan etablere foranstaltninger der kan afværge skyggekast i stalden, og da den fremherskende vindretning desuden er sydvest vil det yderligere begrænse skyggekastet på ejendommen.

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. I relation til spørgsmålet om arbejdsforholdene i kvægstalden bemærkes, at arbejdsmiljøforhold ikke indgår i vurderingen af værditab efter VE-loven.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet vil blive ca. 930 meter, og at der, fra den østvendte del af ejendommen, vil 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 i området 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).

Endvidere har myndigheden taget hensyn til, at der kan forventes visse gener i forbindelse med skyggekast, hvor den forventede værdi ligger på ca. 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 finder det ikke forventeligt, at kvægbesætningens trivsel og arbejdet i stalden vil blive påvirket væsentligt. For så vidt angår infralyd/lavfrekvent støj bemærkes det, at der i bekendtgørelsen 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.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at ejendommen er mere værd end kr. 15.000.000. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en landbrugsejendom, hvor stuehuset har været under renovering og således fremstår i god vedligeholdelsesmæssig stand. Ejendommen består endvidere af staldbygninger, der ligeledes fremstår i god stand, og som er indrettet til kvægdrift. Ejendommens handelspris er fastsat på baggrund af oplysningerne i BBR, besigtigelsen af ejendommen, prisniveauet på ejendomsmarkedet, renten på boliglån samt skøn og erfaring.

Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi. Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

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 – uanset at opstilleren ikke retligt er forpligtet hertil – 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