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 41, 6800 Varde som følge af opstilling af vindmøller ved Ovnbøl i henhold til lokalplan nr. 18.10.L01 for Varde Kommune – sagsnr. 10/5515

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 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 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 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].

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 udsigten fra ejendommen vil blive påvirket af de projekterede vindmøller, og at der vil være støj herfra. 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.

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. 750 meter, at boligens udsyn primært er orienteret mod nord og syd, at der er begrænset udsyn til møllerne, der ligger øst og sydøst for ejendommen, og at disse ikke fremstår som dominerende. Fra boligens primære indendørs opholdsarealer, vil der være begrænset udsyn til de projekterede møller. Der vil fra visse steder på ejendommens havearealer være udsyn til vindmøllerne eller dele heraf.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at der kan opstå visse støjmæssige gener som følge af de projekterede vindmøller. De beregnede værdier i området ligger på henholdsvis 38,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,3 dB(A) ved 8 m/s. Det bemærkes dog, at værdierne dermed 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). Myndigheden vurderer, at de nævnte støjgener ikke vil være af væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Endvidere har myndigheden taget hensyn til, at der ikke kan forventes nævneværdige gener i forbindelse med skyggekast, hvor den forventede værdi i området er 4:08 skyggetimer pr. år, som fortrinsvis vil forekomme morgentimerne i februar og marts samt september og oktober måned.

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 eller dele heraf, herunder fra gårdspladsen og dele af haven. Udsigten til de projekterede vindmøller skærmes for størstedelens vedkommende af nabobebyggelsen og en tæt bevoksning. Det udelukkes ikke, at der kan være visse støjmæssige gener fra vindmøllerne. Disse gener er dog vurderet i forhold til, at ejendommen er beliggende ca. 650 meter fra en trafikeret hovedvej.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren, jf. § 12 i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



_____

Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden