Taksationsmyndigheden

[redacted]

De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærsvej 65
7000 Fredericia
Tlf. 70 20 13 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

05. juli 2016
BOM/LVN

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Vardevej 32, 6818 Årre som følge af opstilling af vindmøller ved Ulvemosen og Bækhede Plantage i henhold til lokalplan nr. 25.10.L03 for Varde Kommune

Taksationsmyndigheden har den 4. juli 2016 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 122 af 6. februar 2015.

Afgørelsen er truffet af formanden, professsor Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige, ejendomsmægler og valuar Kjeld Faaborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er 966.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4. Vurderingen af værditabet på ejendommen er foretaget på baggrund af tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllerne den 14. april 2015.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 20. november 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Vardevej 32, 6818 Årre.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Bent Ole Gram Mortensen og sagkyndig Kjeld Faaborg. Som sekretær for myndigheden mødte Louise Vegeberg Nielsen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren [redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Christina Roy Jensen fra European Energy A/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2.
- Lokalplan nr. 25.10.L03 for Varde Kommune.
- Kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013.
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Ulvemosen og Bækhede Plantage. Varde Kommune, januar 2015.
- Anmeldelse af krav om værditab.
- Tingbogsudskrift.
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk.
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort).
- Visualiseringsbilleder.
- Støj- og skyggekastberegninger fremsendt til anmelder 11. november 2015.
- Støj- og skyggekastberegninger fremsendt til anmelder 9. december 2015.
- Brev af 8. november 2015.
- Høringssvar af 15. december 2015.
- Høringssvar af 18. dember 2015.
- Mailkorrespondance af 18. december 2015.

Samtlige oplysninger i sagen, herunder også de nyeste støjberegninger, indgår i den samlede vurdering.

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har ved anmeldelse af kravet gjort gældende, at der vil være et værditab på ejendommen på grund af visuelle og auditive gener (gener fra støj, skyggekast, samt den økonomisk afmatning, der kommer i lokalområdets ejendomspriser, hvis området præges af kæmpe industrivindmøller).

I brev af 8. november 2015, har ejerne anført, at ejendommen ligger højt i landskabet, hvorfor de vil få direkte og ubeskåret udsyn til de første 3 møller (nr. 1-3), og at de resterende møller ligeledes vil være meget synlige fra ejendommen. Ejerne gør gældende, at ejendommen vil falde markant i værdi i forhold til en salgssituation på baggrund af de visuelle gener. Ejerne gør endvidere gældende, at den herlighedsværdi, der ligger i ejendommens høje beliggenhed forsvinder, da så markante tekniske anlæg vil dominere udsigten fra ejendommen. Ejerne gør ydermere gældende, at de uafklarede aspekter omkring den sundhedsmæssige påvirkning af naboer til kæmpe vindmøller gør, at potentielle købere vil trække sig. Ejerne bemærker, at området socioøkonomisk set vil falde betragteligt i ejendomsværdi, da købere, der er interesserede i netop mindre landejendomme ikke flytter på landet for at få udsigt til kæmpe tekniske konstruktioner, men derimod for at få fred og ro. Ejerne er derfor af den opfattelse, at ejendommen vil lide et væsentligt værditab, hvis den overhovedet kan sælges.

På besigtigelsen gjorde ejerne gældende, at de benytter gårdspladsen meget på grund af fred og ro, at de købte ejendommen for herlighedsværdien, og at ejendommen ligger højere end vindmøllerne.

Ved e-mail af 15. december 2015 har ejerne gjort gældende, at de er bekymrede for fejl i støjberegningerne. Ejerne finder, at det er useriøst, at noget sådant kan ske, især set i lyset af, at de ændrede beregninger viser en markant forøget støjpåvirkning. Ejerne kræver derfor, at besigtigelsen/vurderingen af ejendom-

men går om, da ejerne ikke på dagen har haft mulighed for at påpege den rigtige støjpåvirkning. Herudover ønsker ejerne en garanti for at de fremsendte tal er korrekte, ligesom ejerne ønsker oplyst, hvem der kontrollerer, at tallene er korrekte.

Ejerne har i e-mail af 18. december 2015 gjort gældende, at de ikke ved besigtigelsen har haft mulighed for ved besigtigelsen at påpege, hvor massivt støjpåvirkningen vil værdiforringe ejendommen, da de ikke på dagen for besigtigelsen har haft adgang til relevant information og derfor ikke har kunnet forberede sig og udnytte deres høringsret i forhold hertil. Ejerne gør endvidere gældende, at da beregningerne laves for at skulle anvendes i forbindelse med værditabsvurderingen og da tallene har vist sig at være forkerte og alt for lave, skal vurderingerne naturligvis gå om, herunder besigtigelsen, hvor ejerne som berørte har mulighed for at komme til orde med vished om støjdata for ejendommen er korrekte.

Taksationsmyndigheden finder, at I trods den sene fremsendelse af de korrekte beregninger gennem høringen har haft mulighed for at forholde jer til beregningerne og kommentere herpå. I forhold eventuel kontrol af støjberegningerne bemærker Taksationsmyndigheden, at kommunen er støjmyndighed, hvorfor kommunen er rette myndighed til besvarelse af spørgsmål herom. Hvis beregningerne viser sig at være forkerte, har Taksationsmyndigheden mulighed for at genoptage sagen, jf. også nedenstående afsnit om muligheden for genoptagelse.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde. Taksationsmyndigheden har ikke oplysninger, der tyder på, at ejer skulle have medvirket til et eventuelt tab på ejendommen.

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 vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

Området
Projektet er placeret ca. 6 km øst for Varde by og ca. 2,5 km nord for Årre. Området er beliggende i et terræn, som fremstår som et stort plateau med forholdsvist små niveauforskelle. Området ligger i landzone og anvendes primært til almindelig landbrugsdrift. Landskabet omkring ejendommen er forholdsvist fladt og er karakteriseret ved spredt bebyggelse og opdyrkede markenheder brudt af læhegn. I nærområdet er der flere møllegrupper med en totalhøjde op til 70 meter ved Møgelbjerg, Biltoft, Rousthøje, Gunderup og Ulvemosevej.

Projekt
Projektet indebærer opstilling af 10 ens vindmøller med en totalhøjde på op til 149,9 meter. Vindmøllerne vil have en navhøjde på op til 94 meter og en rotordiameter på op til 117 meter. Vindmøllerne vil hver have en kapacitet på minimum 3 MW. Vindmøllerne opstilles i et bueslag med en gennemsnitlig indbyrdes afstand på ca. 460 meter. Mellem vindmølle nr. 7 og nr. 8 vil afstanden dog være øget for at kunne holde en sikkerhedsafstand til et kabel. Vindmøllerne vil være lys grå og vingerne vil fremstå med en mat overflade (maksimalt glanstal 30). På toppen af møllehuset vil blive monteret 2 lamper med lavintensivt lys. Lyset i lamperne vil være rødt og lyse konstant 360 grader horisonten rundt med en styrke, der svarer til styrken i lyset fra 10 stearinlys set på 1 meters afstand, eller en 9 W glødepære. Lyset er afskærmet nedad. På grund af lysets ringe styrke og afskærmningen nedad forventes lyset ikke være væsentligt generende. Det er en forudsætning for projektet, at eksisterende 10 vindmøller ved Rousthøje og Gunderup (syd for projektområdet) nedtages til sokkel før idriftsættelse af de nye vindmøller.

Ejendommen
Der er tale om et statshusmandsbrug, hvor en del af jorden er solgt fra. Ejendommen er opført i 1938 med et stuehus på 161 m^2. Stuehuset er senest i 2010 renoveret med nyt tag og efterisolering af samme, og efterfølende er der foretaget renovering af beboelse på 1. sal. I underetagen er boligen renoveret i 00'erne og fremtræder i god og moderne stand. Stueplanet et renoveret i 2003 med gulvvarme, dog ikke i selve stuen. Køkken/alrum er med inventar fra JKE, stue med trægulv og brændeovn, badeværelse med spa og bruser. 1. sal er med 2 værelser og repos med loft til kip. Udvendigt er der anlagt ny gårdsplads med legeplads og dræn i de senere år. Endvidere er der en lukket forhave. Disse dele af ejendommen indgår i vurderingen af beboelsesejendommen.

Ejendommen har i øvrigt et samlet jordtilliggende på 1,7 ha. Der er en 235 m^2 stor tidligere staldbygning, som er renoveret med nyt tag i fra 2000. Den indeholder nyt stoker/flisfyr med buffertank fra 2011. I stalden er der indrettet garage/værksted, som er i god stand. Disse dele af ejendommen indgår ikke i beboelsesejendommen.

Ejendommen er omgivet af græsarealer med åbent til marker som nærmeste nabo. Der er tale om rolige omgivelser med spredt bebyggelse af nedlagte og aktive landbrug.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din/jeres beboelsesejendom på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på at den nærmeste mølle i projektet er mølle 1, der er placeret ca. 1274 meter fra boligen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 34,9 dB(A) ved 6 m/s og 36,5 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den lavfrekvente støj er beregnet til 10,4 dB ved 6 m/s og 12,6 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Den eksisternde støj fra vindmøller er beregnet til 26,5 dB(A) ved 6 m/s og 27,3 dB(A) ved 8 m/s, og henholdsvis 5,1 dB(A) og 7,3 dB(A) for så vidt angår den lavfrekvente støj.

Efter beregningerne vil der hverken forekomme skyggekast i eller omkring boligen.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der vil være udsyn til møllerne ved ankomst til ejendommen og fra gårdspladsen, hvor der er opholdsarealer i form af terassen og legepladsen. De visuelle gener vil især være fra de første møller (nr. 1-4). Desuden vil der være udsynet til møllerne fra stue og køkken.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er 966.000 kr. værd. Beboelsesejendommen er vurderet til ca. 6.000 kr. pr. m^2, hvor der her er 161 m^2 bolig. Prisen er fastsat ud fra husets beliggenhed samt renoverings- og vedligholdelsesstand. Kvadratmeterprisen er skønnet ud fra indhentede oplysninger om handler omkring tidspunktet for det offentlige møde.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til ejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet). Vurderingen af ejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af det første mølletårn i projektet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I mener, at der er begået væsentlige formelle fejl, eller at vi har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan I eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien

af jeres beboelsesejendomejendom, 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. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. I kan som anført ovenfor i den situation også anmode os om at genoptage sagen, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen

Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden