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 36, Rousthøje, 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 125.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er 540.000 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 19. november 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Vardevej 36, Rousthøje, 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.

Ejer [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.
- Høringssvar af 9. december 2015.
- Høringssvar af 15. december 2015.
- Mail af 16. december 2015.
- Høringssvar af 18. december 2015.
- Mail 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 ejendomme i udkantsdanmark, der udsættes for massiv støj og visuelle gener fra vindmøller, bliver usælgelige, da man endnu ikke ved, hvor farlig det er at være nabo til vindmøller i 30 år. Især anfører ejerne, bliver små landejendomme, der købes af mennesker med behov for fred og udendørs liv, ramt ekstremt hårdt, da landejendomme tæt på vindmøller vil blive valgt fra.

Ved e-mail af 9. december 2015 bemærker ejerne, at de ændrede støjtal giver anledning til bekymring, også i forhold til rigtigheden af de øvrige tal. Derudover finder ejerne det politisk betænkeligt, da VVM-redegørelsen så også bygger på et forkert grundlag. Ejerne tager skarpt forbehold over for støjberegningerne og kræver empiriske målinger af objektiv karakter. Ejerne mener endelig også, at så markant ændrede støjtal må give nogle markant ændrede erstatninger til naboejendommene, der for manges vedkommende vil blive direkte sundhedsskadelige at bebo. Ejerne anbefaler derfor Taksationsmyndigheden at overveje ekspropriation frem for sygeliggørelse af uskyldige mennesker. Ejerne gør afslutningsvis krav på erstatning i forhold til påførte sygdomme og livsforkortelse grundet vindmøllestøj.

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 ejendommen 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 ejer 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. Ejer 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 ejer 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 dig 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. Taksationsmyndighden gør endvidere opmærksom på , at spørgsmål om ekspropriation ligger uden for Taksationsmyndighedens kompentence.

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

Ejendommen er en mindre landbrugsejendom. Boligen, der har eternittag, er opført i 1955 og har et boligareal på 135 m^2. Boligens stue er tilbygget i 1998, og boligen er i øvrigt indrettet med ældre køkken og bad samt 3 værelser. Ejendommen har manglende færdiggørelse af udbygning og trænger derudover til renovering en del steder. Der forefindes et udhus med fyrrum og et disponibelt rum. I vurderingen af beboelsesejendommen og værditabet herpå indgår endvidere de nære udenomsarealer i form af bl.a. have.

Et installeret solcelleanlæg antages ikke at have værdi i en salgssituation.

Ejendommen har i øvrigt et samlet jordtilliggende på ca. 10 ha, og herudover findes et maskinhus. Disse dele af ejendommen indgår ikke i beboelsesejendommen.

Ejendommen ligger roligt for enden af en grusvej med marker og træbevoksning omkring. I området er der enkelte andre boliger, der hovedsageligt udgør nedlagte landbrug.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på at den nærmeste mølle i projektet er mølle 1, der er placeret ca. 862 meter fra boligen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 37,6 dB(A) ved 6 m/s og 39,3 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 12,4 dB ved 6 m/s og 14,6 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Den eksisterende vindmøllestøj udgør ifølge beregninger 27,5 dB(A) ved 6 m/s og 28,2 ved 8 m/S, og henholds vis 5,3 dB(A) og 7,3 dB(A) for så vidt angår den lavfrekvente støj.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 2 timer og 52 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, imens der vil kunne forekomme skyggekast 2 timer og 32 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil kunne forekomme i maj og fra medio jul til primo august omkring kl. 8 og beplantning vil i denne periode gøre, at der ikke vil være skyggekast på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at udsynet til møllerne vil være yderst begrænset på grund af afskærmende beplantning.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er 540.000 kr. værd. Værdien af beboelsesejendommen er vurderet ud fra en kvardratmeterpris på ca. 4.000, hvor der her er 231 m^2 bolig. Værdien 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 ejendom, 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