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 40, 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 350.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er 900.000 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 40, 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 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 16. 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.

Ejeren har ved anmeldelse af kravet bemærket, at ejendommen ligger for enden af en lukket grusvej, 600 meter fra asfalteret vej. Ejendommen er uden store træer eller læhegn, som kan tage udsyn og støj fra vindmøllerne. Ejendommen ligger i et naturskønt område med frit udsyn over flade marker, og ejer bemærker, at vindmøllerne ifølge VVM'en vil fremstå både dominerende og markante fra ejendommen. Den nærmeste mølle er kun 632 meter fra ejendommen og nr. 2 kun 747 meter. Ejer anfører, at de får 5 møller inden for 2 km og at ejendommen, møllernes levetid taget i betragtning, mister sin herlighedsværdi.

Under besigtigelsen bemærkede ejer, at ejendommen siden sidste besigtigelse er fuget om, har fået nye vinduer og fået renoveret værelser, og at der er blevet anlagt ridebane.

Ved e-mail af 16. december 2015 har ejer bemærket, at tallene i den gamle værditabserstatningssag også var forkerte. Ejer gør opmørksom på, at beregningen i den gamle VVM var 12,3 dB ved 6 m/s og 14,4 ved 8 m/s. I den nye VVM fik de oplyst 13,1 dB og 14,2 dB og i besigtigelesmaterialet, fik de oplyst 7,6 dB og 13,7 dB. De rigtige tal er 14,3 dB ved 6 m/s og 16,5 dB ved 8 m/s. Ejer bemærker, at der er tale om en øgning i lavfrekvent støj i forhold til hvad der tidligere var grundlaget for taksationsmyndighedens beregning af værditab på ejendommen. Ejer har læst sig frem til at flere ekspertvurderinger på lyd, oplyser, at en stigning på 3 decibel eller mere kan høres tydeligt, hvorfor ejer gør gældende, at det er en væsentlig stigning af støjniveauet i forhold til den eksisterende støj på ejendommen.

Ejer bemærker endvidere, at de ved besigtigelsen oplyste, at afstanden til nærmeste mølle (mølle nr. 1) er forkert i den gamle VVM redegørelse, og i besigtigelsesmaterialet. Ejer anfører, at der i den første VVM står, at afstanden er 647 meter, i besigtigelsesmaterialet står , at afstanden er 651 meter og i den nye VVM er afstand til den nærmeste mølle fra ejers bolig 638 meter. Ejer gør derfor gældende, at møllen er tættere på end det, der lå til grund for taksationsmyn-

dighedens tidligere beregning af ejendommens værditab.

I forhold til skyggekast anfører ejer, at det er oplyst til at være 5,07 timer udendørs og 4,28 timer indendørs i besigtigelsesmaterialet, men i VVM redegørelsen er skyggekast beregnet til at være 6,33 timer udendørs og 4,46 indendørs. Ejer anfører endvidere, at det af det tidligere besigtigelsesmateriale, som blev fremsendt for 2 år siden, blev oplyst, at skyggekast var 5,01 timer udendørs og 4,23 indendørs. Ejer gør derfor gældende, at der er en stigning i skyggekasttimer i forhold til den tidligere vurdering af værditabet på ejendommen.

Ejer bemærker, at skyggekastet falder før kl. 7 om morgenen, at de i sommermånederne rider om morgenen inden kl. 7 for at nå det inden skole og arbejde, og at der kun er ca 500 meter fra ridebanen til nærmeste mølle. Ejer bemærker endvidere, at bukkejagten foregår fra maj i et område på ejendommen kun ca. 200 meter fra nærmeste mølle. Ejer gør gældende, at da al deres jord ligger ved møllerne, vil de i høj grad være generet af skyggekast.

Ejer anfører endvidere, at lyset på nyligt opsatte møller i Esbjerg er meget tydelige, og bemærker, at lyset fra møllerne vil blive meget markant, da der ingen lys er fra gadelamper eller naboboliger. Ejer bemærker ydermere, at der i en domsafsigelse omkring lys fra vindmøller, var der fejl i mølleopstillers oplysninger, og stiller derfor spørgsmålstegn ved om nævnte fejl er taget i betragtning og om oplysninger og vurdering i VVM omkring lys fra møllerne er korrekte. Ifølge VVM bliver der monteret to lamper på hver mølle, der lyser konstant rødt.

Ejer gør på baggrund af ovenstående gældende, at beregningsgrundlaget være noget helt andet, end det taksationsmyndigheden tidligere har beregnet ud fra. Derudover gør ejer gældende, at ejendommen er blevet mere værd i de to år, der er gået, da der er lavet en del forbedringer, der blev nævnt og set ved besigtigelsen. Ejer gør derfor gældende, at værditabet umuligt kan være så lavt, som de 300.000 kr., det blev vurderet til sidst, hvilket svarede til 20% af den værdi, ejendommen blev vurderet til. Ejer bemærker, at vurderingen af ejendommens værdi var 900.000 kr. lavere end den offentlige vurdering, men at ejendomsmarkedet er blevet bedre, end det var for 2 år siden, og at der er solgt flere ejendomme i området blandt andet Egebjergvej 12 og Vardevej 17, 6818 Årre, som begge er solgt for få måneder siden med en liggetid på sidstnævnte på 28 dage.

Afslutningsvist bemærker ejer, at de ikke synes det er fair, at ejendommen vises frem to gange og begge gange opdager de, at det er på et forkert grundlag. Ejer synes derfor ikke, at de kan have tillid til at Energinet og Taksationsmyndigheden har styr på oplysningerne fra vindmølleopstiller, og stiller spørgsmål tegn ved, hvem der tjekker disse oplysninger. Ejer bemærker, at de flere gange har bedt om en visualisering af mølle nr 1, men at vindmølleopstiller ikke vil udlevere den, hvorfor ejer beder om, at Taksationsmyndigheden får den for at få et korrekt grundlag at beregne erstatning ud fra, da det trods alt er den mølle, der er nærmest.

Taksationsmyndigheden bemærker, at det i afgørelsen er beskrevet, hvilke beregninger, der ligger til grund for afgørelsen. Skulle beregningerne vise sig at være væsentligt forkerte har Taksationmyndighden mulighed for at genoptage sagen, jf. nedenstående afsnit om genoptagelse. Taksationsmyndighden bemærker endvidere, at vurderingen af den visuelle påvirkning af beboelsesejendommen foretages på baggrund af visualiseringsmaterialet såvel som den fysiske besigtigelse af ejendommen. Taksationsmyndigheden vurderer ikke, at det

er nødvendigt med yderligere visualiseringsmateriale for at kunne vurdere den visuelle påvirkning af ejendommen.

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, opdyrkede markenheder brudt af læhegn samt den Bækhede plantage. 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 to 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 ti stearinlys set på en 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. Beboelsesejendommen er opført i 1949 og har et boligareal på 226 m^2. Boligen indeholder et renoveret køkkenalrum fra 2013, hvor der er åbent til stuen, der dog mangler den sidste finish. En del af udbygningen er indrettet og godkendt til beboelse med værelser og bad, hvor værelserne dog er af noget forskellig stand. Der er flere ufærdige renoveringer og installationer. I vurderingen af beboelsesejendommen og værditabet herpå indgår endvidere de nære udenomsarealer i form af bl.a. have.

Ejendommen har i øvrigt et samlet jordtilliggende på 7,7 ha. Der er desuden pillefyr i en gammel stald med nyere støbt plant gulv og en bliklade med solceller. Disse dele af ejendommen indgår ikke i beboelsesejendommen.

Ejendommen ligger roligt på blind vej for enden af en grusvej, men tæt på et par helt eller delvist nedlagte landbrug som naboejendomme.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 350.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på at den nærmeste mølle i projektet er mølle 1, der er placeret ca. 651 meter fra boligen. Taksationsmyndigehden bemærker i den forbindelse, at det for taksationsmyndighedens afgørelse ikke er afgørende, om den nærmeste mølle er 647 meter eller 651 meter fra boligen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 40,1 dB(A) ved 6 m/s og 41,8 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 14,3 dB ved 6 m/s og 16,5 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Den eksisterende vidmøllestøj er beregnet til at udgøre 29,4 dB(A) ved 6 m/s og 29,1 dB(A) ved 8 m/s, og henholdsvis 5,7 dB(A) og 7,8 dB(A) for så vidt angår den lavfrekvente støj.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 5 timer og 7 minutter udendørs og 4 timer og 28 minutter indendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne medio april til medio maj og fra ultiomo juli til ultiomo august i tidsrummet ca. kl. 6:00 til 7:00. Det vil være vindmølle 3 og 4, der kan forårsage skyggekast.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at der især vindmølle 1-3 vil fremstå visuelt dominerende fra ejendommens udendørs opholdarealer. Fra beboelsen vil der være udsyn til vindmøllerne fra ”gulv-til-loft” vinduer i soveværelse og værelse, som vender direkte mod mølleområdet. Desuden kan der være udsyn til vindmøllerne fra stuen og øvrige værelser, som dog vender væk fra

vindmølleområdet, hvorfor de visuelle gener herfra er mere begrænsede. I sommerhalvåret vil beplantning skærme for vindmølle 7-10 på den del af de udendørsopholdsarealer, der ligger nærmest beboelsen (terassen), mens afskærmningen i vinterhalvåret vil være mere begrænset.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er 900.000 kr. værd. Beboelsesejendommens værdi er beregnet ud fra en kvardratmeterpris på 4.000 kr., hvor der her er 226 m^2 bolig. Prisen er vurderet 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.

Gennemsnits liggetiden for landejendomme i Varde kommune er på ca. 500 dage ifølge opgørelse fra 2. kvt. 2015 på www.boligsiden.dk, hvilket er ca. 100 dage over landsgennemsnittet. Denne type ejendom købes oftest af personer, der ønsker fredelige omgivelser på landet. Denne ejendomstype vil således blive hårdt ramt af ikke længere at være beliggende i fredelige omgivelser. Lignende ejendomme i området ses til salg med gennemsnitlige liggetider på ca. 500 dage. Afstanden på ca. 10 km til Varde og ca. 20 km til Esbjerg er en af årsagerne til, at området ikke er så eftertragtet.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har du 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 du anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. Du bør anmode om genoptagelse snarest efter, at du konstaterer de forhold, som du mener bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis du 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 du 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 du er uenig i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af din ejendom, 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. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis du mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan du 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. Du 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