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 Vestervangvej 8, 6800 Varde 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 760.000 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 Vestervangvej 8, 6800 Varde.

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.

Lejer var til stede ved besigtigelsen.

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.
- Kopi af lejekontrakt og angivelse af købesum, mv. fremsendt 9. november 2015.
- Høringssvar af 15. december 2015.
- Høringssvar af 18. december 2015 (to mails).

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.

Ejer (herefter selskabet) har ved anmeldelsen af kravet gjort gældende, at boligen bliver markant påvirket, hvilket ifølge ejer også fremgår af VVM-redegørelsen. Selskabet anfører, at boligen ligger vest-øst og at den åbne have vender mod syd, samt at vindmøllerne vil blive opstillet sydvet til østsydøst for boligen. Det gøres gældende, at boligen vil være udsat for meget støj og lavfrekvent støj, samt blive meget påvirket af skyggekast. Selskabet anfører endvidere, at boligen er nyistandsat inden for de sidste år med nye vinduer, isolering, nyt pillefyr, kloakering og gårdsplads for 300.000 kr.

Ved e-mail af 15. december 2015 har selskabet gjort gældende, at de er bekymrede for fejl i støjberegningerne. Selskabet finder, at det er useriøst, at noget sådant kan ske, især set i lyset af, at de ændrede beregninger viser en markant forøget støjpåvirkning. Selskabet kræver derfor, at besigtigelsen/vurderingen af ejendommen går om, da selskabet ikke på dagen har haft mulighed for at påpege den rigtige støjpåvirkning. Herudover ønsker selskabet en garanti for at de fremsendte tal er korrekte, ligesom selskabet ønsker oplyst, hvem der kontrollerer, at tallene er korrekte. Derudover påpeger selskabet, at stuehusets sydvendte facade og have med meget herlighedsværdi vil blive generet af 9 ud af de 10 vindmøller.

Selskabet har i e-mail af 18. december 2015 gjort gældende, at de ikke ved besigtigelsen har haft mulighed for 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. Selskabet 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 selskabet som berørte har mu-

lighed 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 til 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 ge-

nerende. 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 en landbrugsejendom i aktiv drift. Vurderingen tager derfor kun udgangpunkt i ejendommens stuehus (beboelsesejendommen), der var udlejet ved besigtigelsen. Leje er oplyst til 6.000 kr. pr. måned eksklusiv forbrug.

Stuehuset, der er opført som halvanden plans villa med et boligareal på 254 $m^2$, er opført i 1889 og iflg. BBR-ejermeddelse senest ombygget/renoveret i 1977. Huset formodes skalmuret med gule facadesten og pålagt eternittag i 1977. Indvendigt fremstår huset med inventar, som vurderes fra 1977. Huset indeholder bl.a. køkken fra 70'erne, stue med laminatgulv, 2 værelser, stort 70'er badeværelse med bruser. Der er 4 soverum på 1. sal. Huset har nyere pvc-vinduer og døre. Boligen ligger direkte ved gårdens driftsbygninger. I vurderingen af beboelsesejendommen og værditabet herpå indgår endvidere de nære udenomsarealer i form af bl.a. have og gårdsplads med udsigt til marker og plantage i horisonten.

Ejendommen har i øvrigt et samlet jordtilliggende på 71 hektar. I ladebygning er der opsat pillefyr til brug for boligens opvarmning. Disse dele af ejendommen indgår ikke i beboelsesejendommen..

**Taksationsmyndighedens vurdering**

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på at den nærmeste mølle i projektet er mølle 3 og mølle 4, der er placeret ca. 976 meter fra boligen. Vindmøller vil være placeret i en bue fra sydvest til øst for ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,2 dB(A) ved 6 m/s og 40,9 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 eksisterende vindmøllestøj udgør 29,0 dB(A) ved 6 m/s og 30,3 dB(A) ved 8 m/s, og henholdsvis 5,8 og 8,5 dB(A) for så vidt angår lanfrekvent støj.

Den lavfrekvente støj er beregnet til 13,9 dB ved 6 m/s og 16,2 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Der vil derfor være en marrkant forøget støjpåvirkning på ejendommen. I forhold til støjens påvirkning af beboelsesejendommens værdi har Takstionsmyndigheden lagt vægt på, at beboelsesejendommen er en del af en aktiv landbrugsejendom, og at beboelsesejendommen, herunder haven, er placeret ud til vejen.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 5 timer og 14 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, imens der vil kunne forekomme skyggekast 4 timer og 33 minutter om året i boligen. Skyg-

gekastet vil kunne forekomme fra vindmølle 1, 2, 5 og 6 i perioden ultimo oktober til ultimo februar i tidsrummet 9:00 til 10:10 og fra 14:50 til 17:15.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der vil være udsyn til mølle 2-10 fra stuen og spisepladsen i stueetagen og fra to værelser på 1. salen, mens udsynet fra værelserne med skråvinduer vil være meget begrænset. Derudover vil der være udsyn til mølle 2-10 fra haven. Udsynet til vindmølle 3 vil være meget begrænset, da en ladebygning afskærmer udsynet.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er 760.000 kr. værd. Kvardratmeterprisen er sat til ca. 3.000 kr., hvor der her er 254 $m^2$ 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 den-

ne 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. 3. 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