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 Egebjergvej 6, 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 300.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er 1.260.000 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 Egebjergvej 6, 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.

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 bemærket, at når man køber en ejendom på landet, forventer man at få et sted at bo, hvor der er fred og ro. Ejer frygter, at opstillingen af vindmøllerne vil påvirke den fred og ro, der er på ejendommen.

Ejer gjorde ved besigtigelsen opmærksom på, at der siden sidst er installeret gulvvarme og nyt køkken med nye vinduer og ny yderdør. Ejer er mest bekymret for støjen og bemærker, at de opholder sig meget på den del af ejendommen, hvor der er udsyn til møllerne.

Ejerne har ved mail af 9. december 2015 anført, at de finder det mærkeligt, at tallene pludselig kan være ændret, og spørger til hvordan der kan regnes så mange procent forkert første gang. Ejer bemærker, at det er støjen, de er bekymrede for, hvorfor det har stor betydning for familien.

Taksationsmyndigheden bemærker, at kommunen er støjmyndighed, hvorfor eventuelle spørgsmål om efterfølgende kontrol af beregningerne kan rettes til kommunen. Hvis beregningerne skulle vise sig at være forkerte, har taksationsmyndigheden mulighed for at genoptage sagen, jf. 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 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 med et begrænset jordtilligende på 1,3 ha. Boligen er opført i 1942 og har et boligareal på 180 $m^2$. Boligen har siden besigtigelsen i januar 2014, i april 2014 fået installeret et nyt køkken samt er vinduer i køkken og yderdøren skiftet. Derudover indeholder boligen renoveret stue, og hele 1. salen indeholdende 3 værelser, bad og stort alrum med udgang til altan er nyligt renoveret for ca. 3-6 år siden. Der er siden 2008 bl.a. lavet nyt el og installeret nyt stokerfyr. Til ejendommen hører et udhus indeholdende garage og fyrrum, der er renoveret med nye stålsider samt et ældre maskinhus. Egebjergvej, som ejendommen er beliggende ud til, er en meget lidt trafikeret bivej.

**Taksationsmyndighedens vurdering**
Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 300.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på at den nærmeste mølle i projektet er mølle 5, der er placeret ca. 898 meter fra boligen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,1 dB(A) ved 6 m/s og 40,8 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 13,7 dB ved 6 m/s og 16,0 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Den eksisterende støj er beregnet til at udgøre 32,7 dB(A) ved 6 m/s og 33,6 dB(A) ved 8 m/s, og henholdsvis 10,3 og 12,7 dB(A) for så vidt angår lavfrekvent støj.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 2 timer og 39 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, imens der vil kunne forekomme skyggekast 2 timer og 19 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil være fra vindmølle 2 og vil kunne forekomme i perioden ultimo maj til medio juli fra kl. ca. 21 til 22. Beplantning vil skærme for skyggekastet.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der kan være udsynet til dele af vindmøllerne fra køkken og spiseplads, samt fra kontor på 1. sal. Udsynet vil dog være skærmet af beplantning og bygninger. Fra haven bag maskinhuset vil der være udsyn til vindmøllerne. Ligeledes vil der være udsyn til en del af møllerne ved ankomst til ejendommen og fra gårdspladsen. Udsynet vil her være delvis afskærmet af beplantning og bygninger.

Fra altanen og terassen under altanen er der på besigtigelsestidspunktet udsyn til de eksisterende vindmøller, der nedtages i forbindelse med projektet.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.260.000 kr. værd. Værdien af beboelsesejendommen er vurderet ud fra en kvardratmeterpris på ca. 7.000, hvor der her er 180 $m^2$ 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 oplysningerne i BBR-registret om ejendommen, dens beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer. Der tages forbehold for rigtigheden af oplysningerne i BBR-registret, da det er ejerens opgave at indberette til kommunen, hvis der er uoverensstemmelse mellem de faktiske forhold og oplysningerne i BBR-registret Der er ved besigtigelsen ikke foretaget eftermåling af bygningerne.

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. Ejendommen - der er en beboelsesejendom – er et nedlagt landbrug som ligger i et landområde. Denne type ejendom købes oftest af personer, der ønsker fredelige omgivelser på landet. Denne ejendoms-

type vil således blive hårdt ramt af ikke længere at være beliggende i fredelige omgivelser. 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 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.

Taksationsmyndigheden

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



_____

Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden