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 12, 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 200.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er 1.850.000 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.

Kravet er anmeldt af tidligere ejer [redacted]. Tidligere ejer har meddelt, at det er aftalt, at værditab skal tilfalde ny ejer.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 20. november 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Egebjergvej 12, 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.

Ejerne var ikke til stede, men taksationsmyndigheden traf den ene beboer på ejendommen og fik adgang til at se hele ejendommen både ude og inde.

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.

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.

Den tidligere ejer [redacted] har ved anmeldelse gjort gældende, at ejendommen vil lide et værditab, fordi møllerne kommer tæt på ejendommen.

Ved besigtigelse af beboelsesejendommen blev der gjort opmærksom på, at ejendommen er solgt.

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 for-

holdsvist 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 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
Der er tale om en nedlagt landbrugsejendom. Beboelsesdelen er opført i 1950. Ejendommens staldbygning er inddraget til bolig og resten udgør garagebygning. Huset har 231 m^2 bolig iflg. BBR-ejermeddelse. Boligen er gennemrenoveret i 00'erne og fremtræder i moderne standard såvel ude som inde.

Der er 68 m^2 kælder. Der er installeret jordvarme. Udvendigt er der anlagt stor have med delvist løv- og nåletræsbevoksning og stor plæne. Disse dele af ejendommen indgår i vurderingen af beboelsesejendommen og værditabet herpå.

Hovedparten af jorden er solgt fra, så der resterer 1,5 hektar jordtilligende. Endvidere er der en separat ladebygning. Disse dele af ejendommen indgår ikke i beboelsesejendommen.

Ejendommen ligger i rolige omgivelser ud til marker og nær nåletræsplantage. Ejendommen har i 2014/15 været udbudt til salg og er i november 2015 blevet solgt for 2.775.000 kr.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 200.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på at den nærmeste mølle i projektet er mølle 4, der er placeret ca. 792 meter fra boligen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,7 dB(A) ved 6 m/s og 41,4 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 14,2 dB ved 6 m/s og 16,5 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Den eksisterende støj er beregnet til at udgøre 30,9 dB(A) ved 6 m/s og 31,7 dB(A) ved 8 m/s, og henholdsvis 8,7 dB(A) og 11,1 dB(A) for så vidt angår den lavfrekvente støj.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 1 time og 55 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, imens der vil kunne forekomme skyggekast 1 time og 34 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil kunne forekomme fra vindmølle 1 og 6 i juni til primo juli omkring kl. ca. 5:30 og kl. ca. 21:15

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der ikke være være visuelle gener fra møllerne fra selve beboelsen. Fra gårdspladsen/terassen vil der være udsyn til toppen af vindmølle 1 og 2. Jo længere man bevæger sig fra huset, jo mere vil møllerne blive mere synlige, herunder fra den shelterplads, der er på ejendommen. Ligeledes vil der være udsyn til møllerne ved ankomst til ejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er 1.850.000,-kr. værd.

Beboelsesdelen vurderes til 1.850.000,- kr. Værdien er fastsat ud fra ca. 8.000,- kr. pr m^2. hvor der her er 231 m^2 bolig. Vurderingen er i øvrigt fastsat ud fra husets beliggenhed og 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 din/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