

Front Office

Tonne Kjærsvvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax: 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

17. januar 2012
BEO/EKA

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Nygade 48, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Videbæk Mose i henhold til lokalplan nr. 284b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1201.

Taksationsmyndigheden har den 14. december 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Nygade 48, 6920 Videbæk. Afgørelsen er truffet af formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 150.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 10.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 29. november 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Nygade 48, 6920 Videbæk.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Emine Kayan fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [REDACTED]

For opstilleren mødte Steen Luk fra DLBR Energi Invest.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 284B
- Kommuneplantillæg nr. 7B

- VVM-redegørelse og miljørapport, marts 2011...
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklamationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbillede fra Videbæk Mose projektet
- Støj- og skyggekastberegninger
- Vurderingsrapport fra Nybolig
- Kopi af lejeaftaler vedr. jord, stalde, gyllebeholder
- Kopi af lejeaftaler om udlejning af lejlighed
- Aftale vedr. opbevaring af affaldsprodukter
- Visualisering udleveret af ejer udarbejdet i forbindelse med tidligere vindmølleprojekt

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil blev der foretaget en mundtlig forhandling.

Ejeren har anført, at ejendommen bør betragtes som et nedlagt landbrug, hvorfor et eventuelt værditab skal ses i forhold til beboelsen og haven på ca. 4 hektar. Ejeren har i tilknytning hertil angivet, at den anslåede salgspris for ejendommen er 3.000.000 til 3.500.000 kr. Ejeren gør gældende, at en realisering af de projekterede vindmøller vil påvirke salgsprisen og potentielle køberes lyst til at købe ejendommen væsentligt. Det er særligt påpeget, at der vil opstå gener i form af støj og skyggekast, og at generne vil være til stede såvel inde i boligen som ude. Ejeren er bekymret for, om de lovgivningsmæssige grænser og retningslinjer for hhv. støj og skygge vil blive overholdt. I forlængelse heraf påpeger ejeren, at de projekterede vindmøller vil være meget dominerende dels på grund af møllernes størrelse og dels på grund af den korte afstand til møllerne. Det er ejerens opfattelse, at den fremsendte visualisering ikke er retvisende, idet møllerne i realiteten vil komme til at syne større, og at det må betegnes som uhensigtsmæssigt, at fotografen har taget sit billede fra netop der, hvor mølle 4 netop er skjult bag træet i haven, da den ville have været synlig fra de fleste andre positioner på boligens sydside. Ejeren gør gældende, at mulighederne for potentielle lån i banker og kreditforeninger vil begrænses, samt at udlejning af lejligheden på Nygade 48A må forventes at blive vanskeligere, hvilket vil indebære tab af løbende indtægter.

Under besigtigelsen gjorde Taksationsmyndigheden kort rede for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Der blev oplyst, at Taksationsmyndigheden ville indhente nærmere oplysninger om de præcise skyggekastberegninger for ejendommen.

Det fremgår af plangrundlaget, at Videbæk Mose-projektet indebærer en opstilling af 4 vindmøller med en kapacitet på 3,6 MW hver og en totalhøjde på 143,5 meter. Anlæggets udstrækning fra vestligste til østligste vindmølle er knap 1,3 km. Vindmølleprojektet ligger kun delvis inden for det område, som har været udpeget som vindmølleområde i kommuneplanen, og projektets realisering har derfor stillet krav om et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillægget indeholder endvidere en udlægning af et støjkonsekvensområde, som skal sikre, at der ikke bliver opført nye boliger eller støjfølsom arealanvendelse, som indebærer, at støjgrænserne ikke kan overholdes.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejen-

dommens værdi. Hvis ejeren af den faste ejendom har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

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.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet er placeret ca. 622 m fra ejendommen. Mindsteafstanden fra møllerne til nærmeste nabobolig er 574 m. Møllerne vil blive placeret syd og sydvest for ejendommen. Som følge af højden og afstanden samt placeringen parallelt med ejendommen vil vindmøllerne blive oplevet som meget dominerende og markante i forhold til det omgivende landskab.

Ejendommen er en større landbrugsejendom. Jord, driftsbygninger og landbrugsinstallationer er udlejet. I forbindelse med stuehuset ligger en særskilt lejlighed, der udlejes, og som har været udlejet i indeværende år. Ifølge forarbejderne til lov om fremme af vedvarende energi skal vurderingen af værditabet på den faste ejendom foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelsen af det offentlige møde om opstilling af vindmøllerne. Taksationsmyndigheden vil således ikke kunne betragte ejendommen som et nedlagt landbrug.

Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder og mange læhegn og træbevoksninger omkring gårde og landbrugsanlæg. Udsynet fra ejendommen ud mod Videbæk Mose-mølleområdet er delvist åbent og terrænet let faldende. På grund af møllernes højde og placering, det flade terræn og afstanden vil beplantningen på ejendommen alene begrænse udsynet til de vestlige møller i projektet. Nærområdet er ikke i særlig grad præget af udsyn til øvrige vindmøller, dog står der inden for en afstand af ca. 3 km 5 møller med en totalhøjde på 140,5 m ved Barde Plantage. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod hhv. nord og syd. Lejligheden på ejendommen har endvidere udsyn mod vest. Udsynet mod syd ud mod mølleområdet er delvist åbent, idet havens beplantning yder en mindre afskærmning. Vest for haven og lejligheden afskærmer et areal med mindre juletræer og to rækker løvtræer, udsynet til de vestligste møller i projektet. Afskærmningen vil være betydelig mindre, når der ikke er løv på træerne, og der vil være direkte udsyn til i hvert fald mølle 3 og 4 i projektet efter løvfald.

De primære udendørs opholdsarealer er terrasserne placeret på boligens sydside, hvortil der er adgang fra boligen via dobbelte glasdøre samt haven med forskellige ophold, herunder bl.a. lækrog, legeareal og bålplads. Fra terrasserne, haven og havens opholdssteder vil der være udsyn til en eller flere af Videbæk Mose-møllerne. Udsynet vil fra opholdsarealet ved boligen være mere begrænset, når der er løv på træerne.

Fra boligens sydvendte rum, herunder bl.a. soveværelse, alrum/spisestue og stuer, er der større vinduespartier og glasdøre ud mod haven, hvorfra der vil være udsyn til særligt mølle 4. Udsynet vil dog fra visse positioner være delvist afskærmet af beplantning i haven, når der er løv på træerne. På 1.-salen er der udsyn fra begge værelser i kvisten. Der er tale om forholdsvist højtsiddende vinduer. Det øvrige udsyn fra 1.salen er fra gavlen ud mod læhegn samt via ovenlysvinduer mod syd. Fra de nord- og østvendte rum i boligen, herunder køkkenet, vil der ikke være udsyn til møllerne. Fra lejlighedens vinduer mod syd hhv. vest vil udsynet være mere begrænset end fra stuehuset, da beplantning vil afskærme en del af udsynet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at møllernes visuelle fremtoning og dominans i forhold til de udendørs opholdsarealer mod syd samt de sydvendte opholdsarealer i boligen vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Det må forventes, at der vil kunne opstå gener som følge af støj fra vindmøllerne. Den beregnede støj er 40,9 dB(A) ved 6 m/s og 41,6 dB(A) ved 8 m/s. Støjen må, når det blæser, formodes i en vis grad at blive sløret af bevoksningen på ejendommen. Det beregnede årlige skyggekast er på 7 timer og 44 minutter udendørs hhv. 6 timer og 19 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra ultimo oktober og frem til medio februar. Fra ultimo oktober og frem til medio november og igen fra medio januar frem til medio februar vil skyggekast kunne forekomme i tidsrummet fra kl. 15 til 17, mens det i perioden fra medio november og frem til ultimo januar vil kunne forekomme i tidsrummet fra kl. 11.45 til 15. Skyggekastet vil kunne komme fra alle møller i projektet, når der ikke er løv på træerne, men dog særligt fra mølle 3 og 4, der er mest synlige og står tættest på ejendommen. Fra november til primo februar vil mølle 4 kunne forvolde skyggekast. Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der på grund af tidspunktet på året og dagen, og det forhold at stuer, alrum mv. vender ud mod mølleområdet samt mølle 4's dominans i forhold til ejendommen, vil kunne blive tale om betydelige gener som følge af skyggekast.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 10.000.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, 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. § 12, stk. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden