

**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 Nygårdsvej 5, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Videbæk Mose i henhold til lokalplan nr. 284b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1245.**

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 Nygårdsvej 5, 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 75.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 2.200.000 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 Nygårdsvej 5, 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
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

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 gjort gældende, at ejendommen vil lide et betydeligt værditab som følge af de projekterede vindmøller. Ejeren har særligt anført, at der vil opstå gener i form af støj, skygge og blink fra vindmøllerne. Det er desuden blevet påpeget, at der fra køkken og gårdsplads, hvor ejer ofte opholder sig, vil være frit udsyn til møllerne. Det blev under besigtigelsen oplyst, at ejer vurderede, at der ville blive tale om et værditab på 550.000 kr.

Under besigtigelsen blev der gjort 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. Ejer ønskede oplysninger om, hvilken mølleproducent der skulle leverer møllerne. Da opstillers repræsentant ikke deltog i besigtigelsen, men dog var til stede på ejendommen, blev dette ikke oplyst under besigtigelsen. Det er efterfølgende blevet oplyst, at dette endnu ikke er besluttet, men at de kommende møller uanset type vil holde sig inde for de i VVM-redegørelsen anvendte beregninger og mål.

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 ejendommens 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 din ejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i vindmølleprojektet er placeret ca. 919 m fra ejendommen. Møllerne vil komme til at ligge nordøst for ejendommen. Som følge af højden og placeringen næsten parallelt med ejendommen vil vindmøllerne blive oplevet som meget tydelige og markante i forhold til det omgivende landskab.

Ejendommen er en nedlagt landbrugsejendom med erhverv. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, opdyrkede marker og mange læhegn og træbevoksninger omkring gårde og landbrugsanlæg. Udsynet fra ejendommen ud mod Videbæk Mose-mølleområdet er åbent. Ejendommen ligger på en bakke med faldende terræn ned mod det kommende mølleområde. Nærområdet er ikke i særlig grad præget af udsyn til øvrige vindmøller, dog står der inden for en afstand af ca. 5,2 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. nordøst og sydvest. Ejendommens have er åben og orienteret mod syd. Haven og boligens gavl er placeret ud til Nygårdsvej. Garage mv. er placeret på den modsatte side af vejen. De primære udendørs opholdsarealer er gårdspladsen med ophold og terrasserne, som er placeret på boligens sydside, samt haven syd for boligen. Fra gårdsplads, indgangsparti samt den vestlige og formentlig også den øverste del af haven vil der være direkte udsyn til alle Videbæk Mose-møllerne. Derimod vil der ikke være udsyn fra terrasserne langs boligens sydside. Fra køkken-alrum og værelse med glaskarnap i stuen samt soveværelse og bad på 1.-salen vil der være direkte udsyn til møllerne. Fra badet dog alene fra ovenlysvinduer. Udsynet vil ikke være begrænset af bevoksning. Det er på den baggrund Taksationsmyndighedens vurdering, at møllernes visuelle fremtoning vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Det må forventes, at der vil opstå begrænsede gener som følge af støj ved vindmølleprojektets realisering. Den beregnede støj er 37,1 dB(A) ved 6 m/s og 37,8 dB(A) ved 8 m/s. Støjen må formodes i en vis grad at blive sløret af bevoksningen omkring ejendommen. Det beregnede årlige skyggekast er på 2 timer og 8 minutter udendørs hhv. 1 time og 38 minutter indendørs. Det vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio maj til ultimo juli i de tidligere morgentimer mellem kl. 5 og 6. Skyggekastet vil komme fra mølle 3 i projektet. Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der som følge af tidspunktet vil være tale om begrænsede gener. Dog bemærkes det, at soveværelset vender ud mod mølleområdet.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.200.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand, at der er tale om en ejendom med erhverv samt omsætnings-hastigheden 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 du 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 du er uenig i afgørelsen, 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 afgø-

relse, 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