

**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 7, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Videbæk Mose i henhold til lokalplan nr. 284b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1222.**

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 7, 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 I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.500.000 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 7, 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.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil lide et værditab som følge af realisering af de projekterede vindmøller. Det er i tilknytning hertil anført, at vindmøllerne vil have negativ indvirkning på prisen i en potentiel salgssituation. Ejerne har endvidere påpeget, at boligen ligger meget tæt på de projekterede møller, og at de derfor vil være meget dominerende. De er endvidere bekymrede for, at der vil opstå betydelige gener i form af støj og skyggekast fra møllerne.

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. I forbindelse med besigtigelsen oplyste ejerne, hvad ejendommen tidligere var blevet vurderet til. Ejerne gav desuden udtryk for en vis tvivl i forhold til visualiseringens rigtighed.

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 jeres ejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i vindmølleprojektet er placeret ca. 584 m fra ejendommen. Ejendommen Nygårdsvej 7 er således den ejendom, der vil komme til at ligge tættest på Videbæk Mose-møllerne. Mindsteafstanden til nærmeste nabobolig er 574 m. Møllerne vil blive stillet op øst for ejendommen. Som følge af højden og afstanden vil vindmøllerne blive oplevet som meget tydelige og markante i forhold til det omgivende landskab. Møllerne er placeret vertikalt på ejendommen. Dog vil udsynet til møllerne fra boligen og ophold omkring boligen alene være delvist vertikalt, hvilket indebærer, at møllerne visuelt vil fremstå uharmoniske.

Ejendommen er kombineret bolig og erhverv. 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 åbent. På grund af møllernes højde og afstanden afskærmer de levende hegn omkring mølletårnene ikke udsynet. Mellem mølleområdet og ejendommen løber Nygårdsvej. Nærområdet er ikke i særlig grad præget af udsyn til øvrige vindmøller, dog står der inden for en afstand af ca. 4,9 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. Ejendommens have er åben og orienteret mod syd og øst. Haven er placeret ud til Nygårdsvej. De primære udendørs opholdsarealer er gårdspladsen med ophold og terrassen, som er placeret på boligens sydside, samt haven syd for boligen. Fra alle de primære udendørs opholdsarealer, herunder gårdspladsens ophold, terrassen og haven, vil der være direkte udsyn til alle Videbæk Mose-møllerne. Derimod vil der formentlig ikke være udsyn fra boligens sydvendte vinduer, herunder stuen, mens der fra boligens nordvendte vinduer kan være udsyn, herunder særligt fra baggang og indgangsparti. Der er ingen vinduer i gavlen som vender ud mod mølleområdet. Det er på den baggrund Taksationsmyndighedens vurdering, at møllernes visuelle fremtoning og dominans vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Det må forventes, at der vil opstå gener som følge af støj ved vindmølleprojektets realisering. Den beregnede støj er 40,2 dB(A) ved 6 m/s og 41,0 dB(A) ved 8 m/s. Støjen må formodes i en vis grad at blive sløret af bevoksningen mellem møllerne og ejendommen. Det beregnede årlige skyggekast er på 8 timer og 34 minutter udendørs hhv. 7 timer og 6 minutter indendørs. Det vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio marts til medio april og igen i perioden medio august til oktober i morgentimerne mellem klokken 6.30 og 8.30. Skyggekastet vil komme fra alle møller i projektet, men dog særligt mølle 1, der står tættest på. Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der som følge af boligens orientering, tidspunktet på året og dagen vil være tale om mere begrænsede gener.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.500.000 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