

**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

[Redacted]

17. januar 2012  
BEO/EKA

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Ringkøbingvej 16, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Videbæk Mose i henhold til lokalplan nr. 284b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1274.**

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 Ringkøbingvej 16, 6920 Videbæk. Afgørelsen er truffet af formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

**Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 50.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til ca. 6.900.000 kr. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 29. november 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Ringkøbingvej 16, 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.

Ejeren,

[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 deklARATIONER
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Luftfotos fremsendt af ejer
- 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, som er fuldt renoveret og velholdt, er placeret på en nordvendt bakkeside, og at den primære udsigt fra ejendommen vil være ud over lavområderne i nord og mølleområdet Videbæk Mose mod nord og nordøst. Ejeren har anført, at der fra boligens primære opholdsarealer – køkken-alrum og stue - er vinduer i begge facader, hvilket vil forårsage at den visuelle påvirkning fra de projekterede vindmøller vil blive endnu mere mærkbar. Ejeren har påpeget, at de projekterede vindmøller vil have en negativ visuel indvirkning på ejendommens gårdsplads, der er orienteret ud mod de projekterede vindmøller samt ved tilkørslen til ejendommen. Det oplyses endvidere, at flere udendørs opholdsarealer er placeret på den nordøstlige side af boligen. Ejeren finder, at vindmølleprojektets realisering vil have forstyrrende effekt på det landskabelige billede fra ejendommens opholdsområder, idet ejendommen er placeret højere i terræn og med udsigt til de projekterede vindmøller. Ejeren vurderede, at en realisering af mølleprojektet vil medføre et værditab på ejendommen på 200.000 kr.

Under besigtigelsen blev der gjort rede for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. 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.

#### **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 om-

rådet 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 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i vindmølleprojektet er placeret ca. 1.440 m fra ejendommen. Møllerne vil komme til at ligge nord og 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 landbrugsejendom. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, opdyrkede markerheder og mange læhegn og træbevoksninger omkring gårde og landbrugsanlæg. Udsynet fra ejendommen ud mod Videbæk Møse-mølleområdet er åbent, men afskærmet af læhegn. Ejendommen ligger på en bakke med let 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. 5,5 km 5 møller med en totalhøjde på 140,5 m ved Barde Plantage. Der løber højspændingsledninger mellem ejendommen og mølleområdet parallelt med møllerne. Ejendommen er beliggende i nærheden af Ringkøbingvej, der er forholdsvis trafikkeret, og som giver anledning til nogen trafikstøj på ejendommen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod hhv. nord, nordøst og syd, sydvest. Ejendommens have er orienteret mod syd væk fra mølleområdet. Terrasserne langs boligens sydlige side vil ikke have udsyn til mølleområdet. Gårdspladsen er orienteret ud mod mølleområdet. Der vil endvidere være udsyn til mølleområdet ved tilkørslen til ejendommen. De primære udendørs opholdsarealer med udsyn til mølleområdet er gårdspladsen med indgangsparti, en større terrasse i forbindelse med indgangspartiet samt en tagterrasse over en tilbygning indeholdende boligens stue. Der er udgang til terrassen fra en mindre stue/værelse på 1. sal. Fra de udendørs opholdsarealer orienteret mod nord og nordøst vil der være udsyn til alle Videbæk Møse-møllerne. Udsynet vil dog være delvist begrænset af bevoksning, der vil afskærme udsnit af mølletårnene, mens den øverste del af tårnet samt hat og vinger vil være synlige på alle møller. Fra tagterrassen vil udsynet være mere direkte. Fra boligen vil der være udsyn ud mod mølleområdet fra bl.a. stue med panoramavinduer ud mod mølleområdet samt køkken. Fra 1.-salen vil der være udsyn fra soveværelset, der har to vinduer mod nord. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at møllernes visuelle fremtoning og dominans i forhold til udsynet mod nord og nordøst vil medføre en vis værdiforringelse af ejendommen.

Det må forventes, at der ikke vil opstå gener som følge af støj ved vindmølleprojektets realisering. Den beregnede støj er 33,2 dB(A) ved 6 m/s og 34,6 dB(A) ved 8 m/s. Støjen må formodes i en vis grad at blive sløret af bevoksningen omkring ejendommen samt trafikstøjen fra Ringkøbingvej. Der vil ikke forekomme skyggekast på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 6.900.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand og fremtræden samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden