

[REDACTED]
Bjørnslevvej 15
6920 Videbæk

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

5. september 2011
BEO/LPL

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Bjørnslevvej 15, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Troldhede i henhold til lokalplan nr. 288b for Ringkøbing-Skjern Kommune 11/187

Taksationsmyndigheden har den 5. september 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Bjørnslevvej 15, 6920 Videbæk. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 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. 6.150.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 22. juni 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Bjørnslevvej 15

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen. Som sekretær for myndigheden mødte Morten Yde fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [REDACTED] var til stede.

For opstilleren mødte Henrik Steen-Knudsen, Kenn Jensen og Bertel Jensen fra Troldhede Vindmøllepark K/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 288B for Ringkøbing-Skjern Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Troldhede, november 2010
- Kommuneplantillæg nr. 12b til kommuneplan 2009-2021 for Ringkøbing-Skjern Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger. Støjberegningerne er lavet ud fra en anden mølletype end den, som påtænkes anvendt.
- Visualiseringsbillede
- Energinet.dk har den 23. juni 2011 modtaget opdaterede støjberegninger for ejendommen baseret på den konkrete mølletype, der påtænkes opstillet. Beregningerne, der lægges til grund i afgørelsen, er efterfølgende fremsendt til ejer.

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 tabe i værdi på grund af vindmøllernes nærhed til beboelsen. Ejeren har anført, at ejendommen har en udestue/dagligstue, som har panoramavinduer mod syd, og at der i forbindelse med ejendommen er etableret en større have/park. Ejeren har yderligere gjort gældende, at der oven på udestuen er en nyanlagt tagterrasse, hvorfra der vil være frit udsyn til samtlige møller.

Ejeren har forud for besigtigelsen påberåbt, at der er en fejl ved visualiseringen. Der er på den baggrund udarbejdet yderligere visualiseringsmateriale, der viser den mølle, der vil komme til at stå nærmest ejendommen.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejer rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet.

Under besigtigelsen redegjorde opstiller kort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Opstiller redegjorde endvidere for støj- og skyggekastberegninger.

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 vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på at afstanden til den nærmeste vindmølle i projektet – mølle 4 - er ca. 606 meter. Minimumsafstanden til nærmeste bolig skal være 600 meter, hvilket netop opfyldes i forhold til ejendommen. Den anden nærmest placerede mølle er mølle 3, der ligger ca. 823 m væk, mens mølle 1, der ligger ca. 1.603 m fra ejendommen, er den mølle, der ligger længst væk. Vindmølleområdet er placeret vest og sydvest for ejendommen.

Området, der er et landbrugsområde med mange tætte hegn, er præget af flere vindmøllegrupper, herunder møllerne ved Slugthøj og Pårup Huse. Der er ikke eksisterende møller eller større tekniske anlæg og infrastruktur, som dominerer udsynet fra ejendommen.

Boligen og den parklignende have er orienteret mod syd. Fra ejendommens primære udendørs opholdsarealer - de sydvendte terrasser, der strækker sig i hele boligens længde, samt haven - vil der mod vest være udsyn til flere af møllerne. Fra altanen på første sal vil udsynet til møllerne være større end fra haven. Beplantning omkring beboelsen og langs haven vil afskærme en stor del af udsynet. Det gælder også udsynet fra altanen. I de perioder hvor der er løv på træerne vil der være udsyn til udsnit af møllerne 1 og 2, som vil fremstå som markante, mens der alene vil være udsyn til vingespidsene på møllerne 3 og 4, der er de møller, der ligger tættest på beboelsen. Når der ikke er løv på træerne, vil beplantningen yde en mere begrænset afskærmning.

Fra flere af de primære opholdsarealer i boligen vil der være udsyn til de møller, som er synlige fra de udendørs opholdsarealer. Fra stueetagen vil der være udsyn fra stuen, der har store panoramavinduer mod syd og sydvest. Det samme gælder fjernsynsstuen på første salen, hvor der er udsyn gennem to glasdøre med sprossede vinduer.

Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at en realisering af mølleprojektet vil kunne medføre skyggemæssige gener ved ophold på de primære udendørs og indendørs opholdsarealer. Skyggekastpåvirkningen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden januar til maj og i perioden primo august til januar. I vintermånederne vil der kunne forekomme skyggekast i tidsrummet 15:00-17:15, mens det i foråret og efteråret samt august vil kunne forekomme skyggekast i tidsrummet 17:15-20:00. Skyggekastene vil primært blive forårsaget af projektets mølle 4 (forventet 8:41 timer pr. år) og mølle 3 (forventet 2:34 timer pr. år). De øvrige møller i projektet, herunder møllerne 1 og 2, der visuelt vil være de mest markante møller, forventes alene at kunne forvolde absolut be-

grænsede gener. Skyggekastet vil i henhold til de fastsatte krav om miljøstop blive reduceret til maksimalt 10 timers årligt reelt skyggekast. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der alene vil være tale om begrænsede gener som følge af tidspunktet, beplantningen og ejendommens orientering, men at der kan blive tale om ganske generende skyggekast i de begrænsede perioder, hvor det måtte forekomme, idet det i så fald vil forekomme i de primære opholdsrum i boligen.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at støjen fra vindmøllerne er beregnet til 40,3 dB(A) og 42,3 dB(A) ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Det kan derfor ikke afvises, at vindmøllerne vil påføre ejendommen visse støjmæssige gener. Den beregnede støj må dog formodes i en vis grad at blive sløret af bl.a. levende hegn og øvrig bevoksning på og omkring ejendommen. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at der er lavet nye støjberegninger, efter besigtigelsen er gennemført, og at de nye beregninger er lavet på baggrund af den vindmøllertype, der forventes opstillet. Taksationsmyndigheden har lagt de nye støjberegninger til grund for afgørelsen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 6.150.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen samt dennes beliggenhed og boligens generelle stand.

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 afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12 i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden