

[Redacted]

Front Office

Tonne Kjærvej 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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Lindholmvej 3, 6980 Tim som følge af opstilling af vindmøller ved Tim i henhold til lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1788

21. juni 2012
BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 24. maj 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Lindholmvej 3, 6980 Tim. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil forårsage et værditab på din ejendom på 175.000 kr., men at der foreligger konkrete omstændigheder i sagen i form af ejers medvirken, som medfører, at værditabserstatningen bortfalder, jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 25. april 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Lindholmvej 3, 6980 Tim.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Anja Holmgaard Graversen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [Redacted]

For opstilleren mødte Jørgen Skovgaard og Mads Willadsen fra Tim Vindmølle Byg ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 11 for Ringkøbing-Skjern Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller sydvest for Tim, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Lodsejeraftale vedr. opstilling af 1 stk. mølle samt vederlagsaftale underskrevet februar 2011
- Indlæg fra ejer dateret 20. maj 2012, modtaget den 21. maj 2012.

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Ejendommen er et landbrug med ca. 54 hektar jord og skov samt et renoveret stuehus. Ejer er lodsejer i vindmølleprojektet, idet han i februar 2011 har indgået aftale med opstiller om opstilling af 1 stk. vindmølle på hans ejendom (matr.nr. 2x, Søndens Åen, Tim).

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af visuelle gener samt støj- og skyggekastgener. Ejeren har endvidere anført, at møllerne vil dominere hele ejendommen, og der vil være støjpåvirkning samt skyggekast både udenfor og inde i huset.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejer rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter hans opfattelse vil opstå som følge af projektet. Det blev bl.a. påpeget, at især støjproblemerne gav anledning til stor bekymring. Ejer oplyste, at beplantningen omkring ejendommen, der afskærmer delvist for møllerne med mellemrum (senest hver 10. år) vil blive fældet, da der er tale om energiafgrøder. Ejer har efterfølgende bekræftet dette pr. brev, hvor han endvidere har understreget, at han har været modstander af vindmølleprojektet fra starten. Det blev oplyst af opstiller under besigtigelsen, at et opkøb af ejendommen blev overvejet. Dette er efterfølgende afvist af ejer. Opstiller deltog ikke i selve besigtigelsen, men var indledningsvis tilstede.

Det fremgår af plangrundlaget, at Tim-projektet indebærer en udvidelse af en eksisterende vindmøllepark på tre 3,6 MW vindmøller, der vil blive udskiftet og suppleret med yderligere tre møller. De eksisterende møller har en totalhøjde på 143,5 meter og vil blive nedtaget ved Tim-projektets realisering. De blev opstillet i 2008 hhv. 2009 og har ikke været omfattet af værditabsordningen efter VE-loven. De seks nye møller vil have en kapacitet på 6 MW hver og en totalhøjde på 149,6 meter, der fremkommer ved en navnhøjde på 89 meter og en rotordiameter på 121 meter. Opstillers repræsentant oplyste, at der ville blive tale om Siemens møller af typen SWT-6.0-120DD. Møllerne skal stå på en lige række orienteret fra nordvest mod sydøst. De nuværende fundamenter for de eksisterende møller vil udgøre fundamenterne for møllerne 3 til 5 i Tim-projektet (eller i forhold til det fremlagte projekt møllerne 9 til 11). Tim-projektet vil mod nordvest indebære en forlængelse af rækken af vindmøller med to møller, mens der mod sydøst vil komme yderligere én mølle. Anlæggets udstrækning fra nordligste til sydligste vindmølle vil blive ca. 1,5 km, hvor det eksisterende anlæg har

en udstrækning på ca. 600 meter. Lokalplanen for vindmølleområdet giver mulighed for opstilling af maks. 6 vindmøller med en totalhøjde på 149,9 meter samt en målemast på op til 94 meter. Opstiller kunne på tidspunktet for besigtigelsens afholdelse ikke komme med oplysninger, om der vil blive opstillet en målemast, eller hvor den vil blive placeret. Der er ved kommuneplantillægget for området etableret et støjkonsekvensområde omkring vindmøllerne.

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 fremhæver særligt, at den i henhold til VE-loven alene kan tage stilling til, om det fremlagte vindmølleprojekt isoleret set vil påføre din ejendom et yderligere værditab, dvs. et værditab ud over det, som de tre eksisterende vindmøller har påført ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil forårsage et værditab på din ejendom på 175.000 kr.

Efter VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt. kan et krav om erstatning for værditab nedsættes eller bortfalde på grund af ejerens medvirken. Det beror på en konkret vurdering, om der foreligger medvirken.

Det fremgår af forarbejderne, at medvirken omfatter både egen skyld og accept af risiko. Egen skyld kan foreligge i det tilfælde, hvor ejer f.eks. har frasolgt eller udlejet et jordstykke til opstilling af vindmøller.

Det forhold, at en ejer har indgået en aftale om frasalg eller udlejning af jordstykke til opstilling af vindmølle, indebærer ifølge forarbejderne til VE-loven, at ejer umiddelbart har accepteret vindmøllernes opstilling, og det således ikke kan udelukkes, at værditabserstatningen bør nedsættes eller helt bortfalde. Det vil dog afhænge af de konkrete omstændigheder i den pågældende sag.

Taksationsmyndigheden har vurderet, om der foreligger konkrete omstændigheder i sagen, som medfører, at værditabserstatningen nedsættes eller helt bortfalder.

Opstiller indgik i februar 2011 aftale med ejer om opstilling af én vindmølle på ejers ejendom samt om vederlaget herfor. Der er tale om et ganske betydeligt

vederlag for retten til at opstille en vindmølle set i lyset af det værditab, som Taksationsmyndigheden under besigtigelse har vurderet, at møllerne i Tim-projektet vil påføre ejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 704 meter fra ejendommen. Den nærmeste vindmølle er mølle 1 (7), der er den nordligste mølle i projektet. Mølle 1 (7) opstilles på ejers ejendom.

Møllerne vil blive placeret syd for ejendommen. De vil blive opstillet fra syd mod sydøst næsten vertikalt på ejendommen. Området er et landbrugsområde med en eksisterende vindmøllepark bestående af tre møller. Landskabet omkring mølleområdet er åbent og fladt. Det er præget af spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder, bevoksninger, især omkring bebyggelser og landbrugsanlæg, samt læhegn. Nærområdet er præget af bevoksninger og læhegn. Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er i vidt omfang afskærmet af bevoksning i form af energiafgrøder, som ejer har etableret, og som skal stævnes senest hvert 10. år. Der vil være et begrænset udsyn til møllerne, især når der er løv på træerne, og de har den nuværende højde, dog med undtagelse af mølle 1 (7), hvortil der vil være et åbent udsyn året rundt. Vindmøllerne i Tim-projektet vil medføre en ændring af udsynet fra ejendommen, idet især de nærmeste møller vil blive oplevet som meget dominerende i landskabet. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er meget begrænset.

Boligen er orienteret mod syd og øst. Der er fra boligens sydvendte rum et åbent udsyn til udsnit af de nærmeste vindmøller i projektet. Beplantningen omkring ejendommen i form af energiafgrøder afskærmer delvist udsynet fra køkken og stuer, mens der fra værelser på førstesalen er fuldt udsyn til mølleprojektet. Fra de udendørs opholdsarealer, den sydvendte terrasse med udgang fra spisestuen og fra ophold øst for boligen, vil der også være udsyn til de nærmeste møller i Tim-projektet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering, udsynet og afstanden til de nærmeste møller, at Tim-projektet vil indebære en visuel påvirkning af boligen, som har betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 38,9 dB(A) ved 6 m/s og 40,4 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 33,1 dB(A) ved 6 m/s og 33,9 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Taksationsmyndigheden bemærker, at der er tale om væsentlig forhøjede støjværdier, der samlet set vil indebære et værditab på ejendommen.

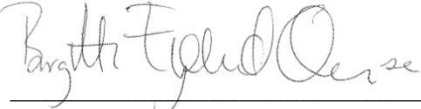
Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 3 timer og 7 minutter årligt (inde: 2 timer og 19 minutter) i perioden fra medio november til ultimo januar i tidsrummet mellem kl. 10.30 og 11.45 fra møllerne 1(7) og 2 (8). Der forekommer ikke skyggekast fra de eksisterende møller. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning og tidspunktet på året henholdsvis ejendommens orientering samt den begrænsede afskærmning i forhold til netop de møller, der kan give anledning til skyggekast, herunder at der er tale om energiafgrøder på ejers egen ejendom, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 9.500.000 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.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil forårsage et værditab på ejendommen på 175.000 kr., men at kravet på værditab vil bortfalde på grund af ejers medvirken. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at ejer ved lods-ejeraftalens indgåelse har accepteret møllernes opstilling og dermed også et værditab på ejendommen. Det bemærkes, som anført ovenfor, at ejer ved lods-ejeraftalen opnår en betydelig økonomisk gevinst sammenholdt med det værditab, som vindmøllerne vil påføre ejendommen. Det er endvidere bemærket, at netop den mølle, som ejer er lodsejer til, forvolder de primære gener i forhold til ejendommen. Under disse omstændigheder finder Taksationsmyndigheden, at ejeren er afskåret fra at opnå erstatning for et eventuelt værditab, jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

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

Med venlig hilsen



Professor Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden