

██████████
Roderdal 7
6900 Skjern

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

5. september 2011
BEO/LPL

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Roderdal 7, 6900 Skjern som følge af opstilling af vindmøller ved Troldhede i henhold til lokalplan nr. 288b for Ringkøbing-Skjern Kommune 11/203

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 Roderdal 7, 6900 Skjern. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 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. 920.000 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 Roderdal 7.

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 ██████████

For opstilleren mødte Henrik Steen-Knudsen 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 støjgener og skyggekast. Anmelderen har påpeget, at ejendommen ligger i et naturskønt område, hvorfor man ofte opholder sig udendørs. På østsiden af huset - i retning mod møllerne - har anmelder således en mindre udestue, en køkkenhave samt opsat en campingvogn, hvor man særligt om sommeren tilbringer mange timer. 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 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 om-

rådet 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 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle i projektet – mølle 5 - er ca. 751 meter. Den anden nærmest placerede mølle er mølle 6, der ligger ca. 814 m væk, mens mølle 4, der ligger ca. 1.693 m fra ejendommen, er den mølle, der ligger længst væk. Vindmølleområdet er placeret øst for ejendommen. Mølleprojektet etableres horisontalt på ejendommen, og vil derfor fylde betydeligt i synsfeltet mod øst.

Området, der er et landbrugsområde med mange tætte hegn, er præget af flere vindmøllegrupper, herunder møllerne ved Slugthøj og Pårup Huse. Der er ikke umiddelbart udsyn til eksisterende møller eller større tekniske anlæg og infrastruktur fra ejendommen. Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er forholdsvist åbent, og det vil fra boligens østvendte side være muligt at se alle møllerne i projektet. Levende hegn og anden bevoksning vil kun i meget begrænset omfang afskærme udsynet.

Boligen er orienteret mod syd. Fra ejendommens primære udendørs opholdsarealer - de to sydvendte terrasser og den øvre del af haven - vil der være et begrænset udsyn til møllerne. Fra den øvrige del af haven, herunder frugthaven mod syd og køkkenhaven mod øst, vil der være direkte udsyn til mølleprojektet. Fra ejendommens gårdsplads vil der formentlig være begrænset udsyn hen over en tilbygning mellem driftsbygning og stuehus til enkelte møller i projektet. Udsynet vil i høj grad være afskærmet af bygninger. Der vil ikke være udsyn til møllerne fra opholdsarealet på gårdspladsen ved boligen.

Fra boligens primære opholdsarealer vil der ikke være udsyn til møllerne. Ejendommen har et værelse og et lille overdækket opholdsareal, der er orienteret ud mod møllerne.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at støjen fra vindmøllerne er beregnet til 39,8 dB(A) og 41,8 dB(A) ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Det må derfor forventes, at der kan opstå visse støjmessige gener på ejendommen. Den beregnede støj må dog formodes at blive sløret af beplantningen 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 vindmølletype, der forventes opstillet. Taksationsmyndigheden har lagt de nye støjberegninger til grund for afgørelsen.

Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at en realisering af mølleprojektet vil kunne medføre skyggemæssige gener. Skyggekastpåvirkningen vil ifølge beregningerne finde sted i tidsrummet 05:30-08:45 i perioden medio februar til medio oktober. Det lægges til grund, at der alene vil være tale om begrænsede gener som følge af skyggekast, da kun et enkelt værelsesvindue i boligen vender ud mod mølleområdet. Skyggekastet vil endvidere i henhold til de fastsatte krav om miljøstop bliver reduceret til maksimalt 10 timers årligt reelt skyggekast.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 920.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på op-

lysningerne 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