

[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 Svingelvej 1, 6980 Tim som følge af opstilling af vindmøller ved Tim i henhold til lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1937

21. juni 2012
BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 14. juni 2012 truffet afgørelse i henhold til lov-bekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Svingelvej 1, 6980 Tim. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendoms-mægler Heidi Hansen.

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. 2.125.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 25. april 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Svingelvej 1, 6980 Tim.

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

For og med ejeren mødte [Redacted]

For opstilleren mødte Jørgen Skovgaard 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 deklamationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- E-mail den 3. og 7. maj 2012 fra opstillers rådgiver Søren Bundgaard Poulsen fra PlanEnergi, vedr. svar på ejers bestridelse af støjberegninger
- E-mail den 4. juni 2012 fra ejerens ægtefælle [REDACTED], vedr. svar på Planenergis mails.

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, der har et jordtilliggende på ca. 6,3 hektar, er beliggende i et mindre skovområde. Ejendommen består af et velholdt gulstenshus og en nyere tilbygning i træ, der anvendes til garage og værksted.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen er en liebhaverejendom som følge af både ejendommens karakter og dens beliggenhed. Der forefindes en række mindre søer og skov mv. på ejendommen. Ejeren har anført, at hun allerede ved de nuværende møller er meget generet af støj, der grundet møllernes placering i forhold til ejendommen forstærkes. Ejeren angiver, at hun desuden er meget plaget af lavfrekvent støj, der høres meget tydeligt, og det frygtes, at dette bliver værre med de nye møller. Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af tab af herlighedsværdi ved opstillingen af nye møller. Ejeren har desuden anført, at hun, især fra terrassen, vil få visuelle gener, da møllerne vil kunne ses over beplantningen.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren og dennes ægtefælle rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genvirkninger, der efter deres opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejer og dennes ægtefælle understregede bl.a. forholdene omkring støj, herunder at der ikke i støjberegningerne var taget hensyn til, at der for ejendomme beliggende vertikalt på mølleprojektet ville være tale om betragteligt større støjgener end standardberegningerne angav. De var af den opfattelse, at støjberegningerne ikke var retvisende. Af denne grund var det deres ønske, at boligens glasparti ud mod haven skulle udskiftes med støjdæmpende glas. Det blev endvidere oplyst, at dele af læhegnet, der afskærmer for udsynet til møllerne, var ved at gå ud. Ejer anførte endvidere, at ejendommen er frijord, så der ingen bopælspligt er. Det blev også fremhævet, at der er en tinglyst fiskeret til åen. Taksationsmyndigheden bemærker, at de fremførte forhold ikke fremgår af tingbogen. Derimod er der på ejendommen tinglyst en forkøbsret. Ejendommen er af ejer vurderet til at være ca. 3 til 3,5 millioner kr. værd.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig og have, samt støj- og skyggekastberegninger. 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 navhøjde 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 og 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 medføre et værditab på din ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 1.493 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 1 (7), som er den nordligste mølle. Afstanden til det eksisterende mølleprojekt er ca. 2,1 km.

Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen. De vil blive opstillet næsten vertikalt på ejendommen set fra boligen. Området er et landbrugsområde med en eksisterende vindmøllepark som består af tre møller. Landskabet omkring mølleområdet er åbent og fladt. Det er præget af spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder, bevoksninger, særligt omkring bebyggelser og landbrugsanlæg, samt læhegn. Nærområdet er præget af bevoksninger og læhegn. Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er begrænset af et læhegn på ejendommen. Der er gennem læhegnet udsyn til alle møllerne, herunder udsnit af disse. Vindmøllerne i Tim-projektet vil dog medføre en begrænset ændring af udsynet fra ejendommen på grund af den vertikale placering og havens afskærmning. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod syd. Der er fra boligen udsyn til vindmøllerne. Beplantningen omkring ejendommen yder delvis afskærmning. Der vil om sommeren være udsyn til vingeslag over læhegnet fra de nærmeste møller. Fra stueplan vil der fra køkken-alrum og stuer være udsyn til alle vindmøllerne gennem beplantningen og et begrænset vingeslag over træerne. Når der er løv på træerne vil de i højere grad afskærme udsynet. Fra soveværelset i underetagen vil der være et meget begrænset udsyn på grund af terrænet og beplantningen. Fra de udendørs opholdsarealer, dvs. terrasser og altan mod sydøst, hvortil der er udgang fra boligen, vil der også være udsyn til alle vindmøllerne dog begrænset af beplantningen. På baggrund af ejendommens orientering og afskærmning ud mod mølleområdet er det Taksationsmyndighedens vurdering, at Tim-projektet vil indebære en begrænset visuel påvirkning af ejendommen, men på grund af ejendommens karakter kan det ikke afvises, at det vil påføre ejendommen et mindre værditab.

Ejer har gjort gældende, at støjberegningerne ikke er retvisende, da de anvendte beregningsmetoder ikke giver et retvisende billede af den reelle støj på ejers ejendom, der ligger for enden af rækken af møller. Ejers teoretiske forklaring afvises af opstillers repræsentant og den lydekspert, som opstillers repræsentant har kontaktet. Da Taksationsmyndigheden ikke på det foreliggende grundlag, hvor møllerne ikke er sat op, kan få den reelle støj vurderet, vil de støjberegninger, der er udarbejdet i forbindelse med besigtigelsen, blive lagt til grund for afgørelsen. Det understreges, at der er mulighed for at få genoptaget sagen, når møllerne er sat op, hvis det viser sig, at støjberegningerne har været misvisende i en sådan grad, at de ikke burde have været lagt til grund for Taksationsmyndighedens afgørelse.

Den beregnede støj fra møllerne er på 31,8 dB(A) ved 6 m/s og 33,6 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 28,4 dB(A) ved 6 m/s og 29,1 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 forhøjede støjværdier, som vil kunne forstærke oplevelsen af støj på ejendommen. Det er Taksationsmyndighedens opfattelse, at der er tale om så lave støjværdier, at de, uanset ejendommens beliggenhed og karakter, ikke vil påføre ejendommen et værditab.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 48 minutter årligt (inde: 38 minutter) i perioden fra primo januar til ultimo januar i tidsrummet mellem kl. 9.15 og 9.45 og i perioden fra medio november til medio december i tidsrummet fra kl. 9.00 til 9.30. I begge tidsrum vil skyggekastet blive forårsaget af mølle nr. 1. Der er ingen skyggekast fra de eksisterende møl-

ler. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet, ejendommens karakter, boligens glaspartier ud mod mølleområdet og den mere begrænsede afskærmning på grund af årstiden er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som samlet set vil kunne påføre ejendommen et mindre værditab.

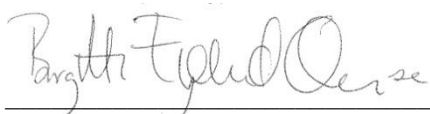
Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 2.125.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Taksationsmyndigheden fremhæver, at opstilleren efterfølgende har foretaget kontrol af de udarbejdede støjberegninger, og at der ikke er konstateret fejl heri. Taksationsmyndigheden har derfor lagt støjberegningerne til grund for afgørelsen, men henviser til, at der er mulighed for genoptagelse af sagen, hvis der, når mølleprojektet er realiseret, kan konstateres betydelige afvigelser fra de forudsatte beregninger.

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, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Professor Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden