

[REDACTED]
Trolldhevedej 4
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 Trolldhevedej 4, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Trolldhede i henhold til lokalplan nr. 288b for Ringkøbing-Skjern Kommune 11/194

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 Trolldhevedej 4, 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 25.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 850.000 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 Trolldhevedej 4.

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]

For opstilleren mødte Henrik Steen-Knudsen og Kenn Jensen fra Trolldhede 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 efterfølgende er fremsendt til ejer, er lagt til grund for afgørelsen.

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 en nedlagt gård, vil tabe i værdi som følge af konstant vindmøllestøj. Anmelderen anfører desuden, at generne fra lavfrekvent støj endnu er ukendte. Ejendommen vil ifølge anmelder blive vanskelig at sælge, når de projekterede vindmøller bliver opsat. Anmelderen anførte under besigtigelsen, at man ikke var tilfreds med visualiseringen af vindmølleprojektet i forhold til ejendommen, herunder særligt den placering, hvorfra fotoet var taget.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet samt for støj- og skyggekastberegningerne. Den ikke fyldestgørende visualisering af vindmølleprojektets påvirkning af ejendommen, herunder særligt udsynet fra boligen, blev diskuteret.

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 jeres ejendom på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet bliver placeret ca. 890 m fra ejendommen. Vindmølleområdet er placeret syd og sydøst for ejendommen. Boligen er orienteret mod henholdsvis nordøst og sydvest.

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

Fra ejendommens primære indendørs opholdsarealer vil man fra de sydvestvendte vinduer have et delvist udsyn til enkelte af de projekterede vindmøller. Således må det forventes, at der vil være et vist udsyn til vindmølleområdet fra boligens køkken og soveværelse, der er delvist orienteret ud mod mølleområdet. Tilsvarende vil der fra ejendommens udestue være udsyn til enkelte møller. Fra gavlværelset på 1. sal, der er orienteret mod sydøst, vil der være udsyn til flere af vindmøllerne. Fra visse steder i haven vil der være et direkte udsyn til enkelte af de projekterede vindmøller. Generelt set vil udsynet til møllerne fra såvel indendørs som udendørs opholdsarealer dog være begrænset af havens tætte og høje beplantning samt levende hegn placeret mellem ejendommen og vindmølleområdet. Endvidere medfører den generelle orientering af boligen og haven set i forhold til placeringen af vindmølleområdet, at den visuelle dominans ikke forventes at blive markant.

Taksationsmyndigheden har fundet, at den foreliggende visualisering fra ejendommen ikke giver et retvisende billede af de visuelle forhold for beboelsesdelen på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at støjen fra vindmøllerne er beregnet til 37,9 dB(A) og 39,9 dB(A) ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Det må forventes, at der kan opstå visse støjmæssige gener på ejendommen. Den beregnede støj må dog formodes i en høj 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 vindmølletype, der forventes opstillet. Taksationsmyndigheden har lagt de nye støjberegninger til grund for afgørelsen.

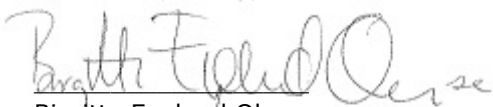
Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at en realisering af mølleprojektet ifølge de fremlagte beregninger og som følge af den bevoksning, der findes på ejendommen, ikke vil medføre særlige skyggemæssige gener. Skyggekastpåvirkningen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden oktober til februar og forventes i alt at forekomme i 1:58 timer om året.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 850.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig 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 I 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 I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden