Taksationsmyndigheden

[redacted]

De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærsvej 65
7000 Fredericia
Tlf. 70 20 13 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

29. august 2013
LBA/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Novej 26, 6950 Ringkøbing som følge af opstilling af vindmøller ved Nørhede-Hjortmose i henhold til lokalplan nr. 283 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/2554

Taksationsmyndigheden har den 27. august 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Novej 26, 6950 Ringkøbing. Afgørelsen er truffet af formanden Lars Bracht Andersen og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 175.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 1.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 29. maj 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Novej 26.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Lars Bracht Andersen og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

For og med ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Lars Christian Rejkjær fra Nørhede-Hjortmose Vindudvikling ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 283, For et område til Vindmøller ved Nørhede til Hjortmose, Ringkøbing-Skjern Kommune, vedtaget den 20. november 2012
- Kommuneplantillæg nr. 14 til Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2009-2021, vedtaget den 20. november 2012
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Nørhede til Hjortmose. Ringkøbing-Skjern Kommune, Maj 2012
- VVM-tilladelse for opstilling af vindmøller ved Nørhede til Hjortmose, meddelt af Ringkøbing-Skjern Kommune den 23. november 2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

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.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen er beliggende i naturområde, hvor der er stille og roligt. Der er en sø og græsplæne, der vender mod nord, mod mølleområdet. Området ved søen bliver benyttet til at nyde naturen, dyr og fugleliv. Stilheden vil blive spoleret af synet, støjen samt skyggekast fra møllerne. Møllerne vil kunne ses fra grunden og nedrives driftsbygningerne vil møllerne kunne ses fra stuehuset. Afstanden til den nærmeste mølle er 601 m og ifølge VVM-redegørelsen vil ejendommen blive påført skyggekast udendørs på 26 timer og 14 minutter og indendørs 21 timer og 19 minutter. Ejer anfører endvidere at evt. købere til ejendommen vil forlange nedslag i prisen med vindmøller i baghaven i forhold til i dag, hvor naturen er uspoleret.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig og have. Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at Nørhede-Hjortmose-projektet vil indebære en opstilling af 22 vindmøller med en effekt på 3 MW hver og en maks. totalhøjde på op til 149,9 meter. Møllerne vil ifølge opstiller blive af typen Vestas V112 3,3 MW. De 22 vindmøller opstilles i to parallelle rette linjer fra sydøst mod nordvest. Den indbyrdes afstand mellem møllerne vil være tilnærmelsesvis ens og med en mindre variation mellem de to rækker. Afstanden mellem møllerne i rækkerne vil være ca. 350 meter, og afstanden mellem rækkerne er ca. 475 meter. Samlet set vil rækkerne strække sig over ca. 3,5 km. Vindmøllerne, der skal være ens med hensyn til højde, proportioner, farve mv., skal afmærkes med lavintensivt fast rødt lys.

Ved etableringen af Nørhede-Hjortmose-projektet nedtages seks eksisterende vindmøller. De eksisterende vindmøller er placeret i to grupper af tre møller på hver 1,75 MW og med en totalhøjde på 99,9 meter. Møllerne er opstillet i to ligesidede trekanter. De seks møller blev opstillet i 2000 (Hjortmose) hhv. 2002 (Nørhede), og har 8 hhv. 10 år tilbage af den tekniske levetid på 20 år. Det følger af VVM-redegørelsen, at den faktiske levetid for de eksisterende møller formentlig er længere. De eksisterende møller har ikke været omfattet af værditabsordningen.

Området ved Nørhede og Hjortmose øst for Ringkøbing har været udlagt som potentielt stort vindmølleområde i Kommuneplan 2009-2021, Temaplan for vindmøller i Ringkøbing-Skjern Kommune. Udlægningen er delvist ændret ved Tillæg nr. 14 til kommuneplanen offentliggjort den 22. november 2012, hvorefter bl.a. tre af møllerne i Nørhede-Hjortmose-projektet vil blive placeret lige uden for eller på kanten af det ved kommuneplanen fastlagte rammeområde. Opstillingen af de 22 møller er muliggjort ved at nedlægge tolv boliger i nærheden af vindmølleområdet. Der er ved Tillæg nr. 14 til kommuneplanen udlagt et støjkonsekvensområde, som skal sikre, at der ikke bliver opført nye boliger eller støjfølsom arealanvendelse så tæt på møllerne, at støjgrænserne ikke kan overholdes. VVM-tilladelsen er givet på betingelse af, at ingen beboelse påføres skyggekast i mere end 10 timer pr. år. Det følger endvidere af VVM-tilladelsen, at opstilling og drift af vindmøllerne skal foregå, som der er redegjort for i miljørapporten, og i overensstemmelse med lokalplanen og kommuneplantillægget.

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 påpeger, at det følger af lovens forarbejder, at "vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen".

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er ca. 601 meter. Møllerne er placeres med de vestligste møller (nummer 11 og 22) nordøst for boligen og de resterende møller i to sydøstgående linjer med udgangspunkt i mølle 11 og 22. Nærmeste mølle er forhold til boligen er mølle nummer 11.

Landskabet omkring boligen er præget af opdyrkede marker brudt af levende hegn. Fra terrasse og have er der et vist udsyn til vindmøllerne i projektet. Udsynet skærmes dog i nogen grad af bevoksning. Fra området ved søen, der ligeledes må betragtes som opholdsareal, er der ligeledes udsyn til møllerne. Fra dette område er der mindre skærmning af udsynet end fra de øvrige udendørs opholdsarealer. Størstedelen af vinduerne i boligen er orienteret væk fra møller-

ne. Et vindue i opholdsstuen er orienteret mod møllerne, og der kan herfra være et vist udsyn, som dog i nogen grad er skærmet af bevoksning. Taksationsmyndigheden har lagt til grund for sin afgørelse, at der er tale om en ejendom, hvor en betydelig del af ejendommens værdi beror på den herlighedsværdi, som følger af den naturskønne beliggenhed. Henset til beliggenheden relativt tæt ved vindmøllerne sammenholdt med møllernes antal og størrelse, vurderes den visuelle påvirkning fra møllerne at påvirke oplevelsen af ejendommen som beliggende i ugeneret natur, selv om det direkte udsyn til møllerne som nævnt ovenfor skærmes af bevoksning fra store dele af ejendommen. Den visuelle påvirkning fra vindmøllerne i projektet vurderes således at have væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse støjgener på ejendommen. Den beregnede støjpåvirkning er 39,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 41,3 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støj er 13,3 dB ved 6 m/s og 14,4 dB ved 8 m/s. Dette skal sammenholdes med, at støjniveauet fra eksisterende vindmøller er anført til 31,8 dB(A) ved 6 m/s og 33,3 dB(A) ved 8 m/s. Opstillingen af vindmøllerne i projektet vil således medføre en samlet stigning i den vindmøllerelaterede støj på ejendommen.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 26 timer og 52 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der kan forekomme skyggekast 21 timer og 47 minutter om året i boligen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund for sin afgørelse, at der etableres skyggestop på møllerne, således at det faktiske udendørs skyggekast ikke vil overstige 10 timer om året. Skyggekastet vil forekomme i perioden primo marts til primo oktober i tidsrummet mellem kl. 5.15 og 8.15. Henset til tidspunktet for forekomsten af skyggekastet vurderes dette ikke at indebære en betydelig begrænsning i anvendelsen af de udendørs opholdsarealer. Taksationsmyndigheden har endvidere lagt til grund for sin afgørelse, at skærmningen af udsyn til møllerne vil begrænse det faktiske skyggekast på ejendommen. Samlet set vurderes generne i form af skyggekast at have en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

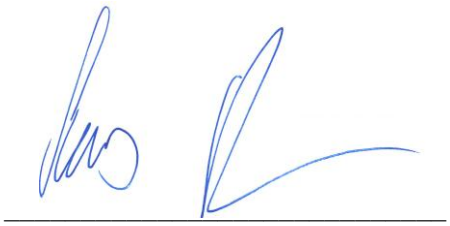
Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 1.500.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på ejendommens stand og beliggenhed samt det aktuelle ejendomsmarked.

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.

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden