

[Redacted]

De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærsvvej 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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Egerisvej 27, Ejstrup, 6900 Skjern som følge af opstilling af vindmøller ved Ejstrup i henhold til lokalplan nr. 286a for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 12/1843

22. april 2013
LBA/SMH

Taksationsmyndigheden har den 22. april 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Egerisvej 27, Ejstrup. Afgørelsen er truffet af formanden Lars Bracht Andersen og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 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. 5.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 5. marts 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Egerisvej 27, Ejstrup, 6900 Skjern.

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

For og med ejeren mødte [Redacted].

For opstilleren mødte Johannes Kaasgaard og Jørgen Hindhede fra Ejstrup Vindmøllepark.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 286a for Ringkøbing-Skjern Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 33a til Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2009-2021
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Ejstrup. 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

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 vil lide et værditab som følge af de projekterede vindmøllers dominans i omgivelserne. Møllerne vil give anledning til støj på opholdsarealerne. Der vil blive frit udsyn til møllerne fra indkørsel, gårdsplads, opholds- og legearealer, have, terrasse samt fra loftsvinduer i gavl, som er orienteret mod møllerne. Derudover vil der være usyn til møllerne fra gildesalen. Endvidere anfører ejeren, at der for 5 år siden er plantet en skov på 6,3 ha bag ejendommen, og der er frygt for, at der vil kunne forekomme støjekko mellem egen skov og Borris Plantage, der ligger på den modsatte side af møllerne. Der er tinglyst fredsskov på skovarealet.

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 de forventede genevirkninger ved møllerne.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 100.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er ca. 669 meter. Ved ankomsten til ejendommen vil vindmøllerne i projektet stå dominerende i landskabet. Fra terrasse samt de øvrige udendørs opholdsarealer er der frit udsyn til møllerne. Fra boligens stueetage er der udsyn til møllerne fra spise- og opholdsstue. Fra førstesalen er der udsyn til møllerne fra to vinduer i alrum (med kontorplads), fra to vinduer i et værelse, fra et vindue i et andet værelse

samt fra et gavlvindue. Fra gildesalen, som ligger i en tilstødende bygning, er der ligeledes udsyn til møllerne. Den visuelle påvirkning vurderes at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Støjpåvirkningen fra vindmøllerne i projektet er 36,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 37,9(A) dB ved 8 m/s. Den lavfrekvente støj er 9,2 dB ved 6 m/s og 15,6 dB ved 8 m/s. Der er tale om visse, begrænsede gener.

Det forventede, årlige skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 4 timer og 10 minutter. Skyggekastet vil forekomme i perioden primo marts til primo april i tidsrummet ca. kl. 7.00-8.30 og i perioden primo september til primo oktober i tidsrummet ca. kl.7.30-8.30. Der er tale om visse gener, som vurderes at have en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 5.500.000 kr. værd.

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. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden