

[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 29, 6900 Skjern som følge af opstilling af vindmøller ved Ejstrup i henhold til lokalplan nr. 286a for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 12/1826

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 29. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 100.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til mere end 10.000.000 kr. I kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 5. marts 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Egerisvej 29, 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.

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

- Tillæg nr. 33a
- Til Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2009-2021
- Vindmøller ved Ejstrup, VVM-redegørelse og miljørapport, 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.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, samt at evt. salg af ejendommen vil blive sværere på grund af vindmøller. Endvidere gør ejerne gældende, at ejendommen ligger i et naturskønt område, og de har valgt at bo der på grund af de rolige omgivelser. Stuehuset er inden for de seneste år blevet gennemrenoveret, og der er blandt andet lavet ny terrasse, hvorfra der vil være frit udsyn til møllerne. Der anføres også en frygt for, at søvnen vil blive generet, da soveværelset er orienteret mod møllerne.

Endvidere anføres en frygt for, at støj, herunder lavfrekvent støj og skyggekast fra møllerne, vil påvirke køernes mælkeydelse og/eller reproduktion. Desuden er ejerne bange for, at støj og skyggekast vil stresser gårdens heste og påvirke avlen.

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 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. 553 meter. Der er udsyn til møllerne fra terrasse og have. Fra boligens stueetage er der udsyn til møllerne (dog kun i en skæv betragtningsvinkel) fra spisestue og

værelse. Fra førstesalen er der udsyn til møllerne fra soveværelset. Den visuelle påvirkning fra møllerne vurderes at få en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse gener i form af støj på ejendommen. Støjpåvirkningen er 38,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39,6 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støj er 10,5 dB ved 6 m/s og 16,9 dB ved 8 m/s.

Det forventede, årlige skyggekast er 4 timer og 22 minutter. Skyggekastet vil forekomme i perioderne medio februar til medio marts samt primo oktober til ultimo oktober i tidsrummet ca. kl. 8-9:30. Generne vurderes at have en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi.

Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til mere end 10.000.000 kr.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan I ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

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 – uanset at opstilleren ikke retligt er forpligtet hertil – 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