

[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 Skovvejen 7, Ejstrup, 6900 Skjern som følge af opstilling af vindmøller ved Ejstrup i henhold til lokalplan nr. 286a for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 12/1752

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 Skovvejen 7, 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 du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 1.000.000 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 Skovvejen 7, 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 der vil være 557 m til nærmeste vindmølle i projektet. Fra forskellige ejendomsmæglere har ejer fået oplyst, at ejendomme i et vindmølleområde vil typisk falde op til 30 % i ejendomsværdi. Samtidig vil købsinteressen angiveligt falde med 50 %, hvilket i sig selv er meget alvorligt. Ejer anfører, at han er påvirket psykisk af, at han på denne måde bliver stavnsbundet, hvilket ikke var formålet med købet af ejendommen for 9 år siden. Ejeren anfører endvidere, at ejendommen vil blive påvirket af skyggekast fra vindmøllerne, og der vil være gener i form af lavfrekvent støj. Ejeren anfører i den forbindelse, at lavfrekvent støj kan medføre forhøjet blodtryk, søvnforstyrrelser og stress, hvilket han som hjertepatient er særlig sårbar overfor.

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 din ejendom på 100.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er ca. 557 meter. Udsynet til møllerne fra ejendommen skærmes i betydelig grad af et læhegn. Fra de udendørs opholdsarealer vil der dog være et vist, begrænset udsyn til møllerne. Fra boligens stueetage er der udsyn til møllerne fra havestue,

spise- og opholdsstue samt soveværelse. Der er desuden et vist udsyn fra kontor, dog alene i en skæv betragtningsvinkel. Udsynet fra rummene i stueetagen skærmes ligeledes af læhegnet. Fra førstesalen er der i en skæv betragtningsvinkel udsyn til møllerne fra et soverum. Den visuelle påvirkning fra møllerne vurderes at have en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet medfører visse støjgener på ejendommen. Støjpåvirkningen er 40,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 41,7 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støj er 12,7 dB ved 6 m/s og 18,6 dB ved 8 m/s.

Det forventede, årlige skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 6 timer og 58 minutter. Skyggekastet vil forekomme i perioden primo november til primo februar i tidsrummene ca. kl. 10-11 (mølle 3), 11.45-12.30 (mølle 2) samt 14.00-15.30 (mølle 1). Skyggekastet vurderes at have en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 1.000.000 kr. værd.

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



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden