

Front Office

Tonne Kjærvej 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

3. januar 2011
BEO/DUH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Fjerbækvej 11, 6880 Tarm, som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan 280a for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 10/5187

Taksationsmyndigheden har den 21. december 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Fjerbækvej 11, 6880 Tarm. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen.

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. 2,4 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 12. oktober 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Fjerbækvej 11, 6880 Tarm.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen. For Taksationssekretariatet mødte Morten Yde.

For og med ejeren mødte [REDACTED].

For opstilleren mødte Jens K. Pedersen, Lønborg Hede Vindkraft A/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan 280a for Ringkøbing-Skjern Kommune
- Vindmøller på Lønborg Hede: Miljørapport med vurdering af virkninger på miljøet (VVM) og miljøvurdering (MV)
- Tingbogsudskrift

- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Oplysninger vedr. Lønborg Hede EU LIFE Projekt udleveret af opstiller
- Partsindlæg fra ejer, brev af 19. oktober 2010 fremsendt af ejers advokat

Den kravanmeldte ejendom er et sommerhus, hvor ejer bor på helårsbasis. 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 vil tabe i værdi, da de projekterede vindmøller vil forstyrre udsigten fra boligen. Mølleprojektet vil endvidere forringe områdets herlighedsværdi markant.

Ejer har efter besigtigelsen gjort gældende, at opstiller skal overtage ejendommen, hvis mølleprojektet gennemføres, eller at værditabet på ejendommen vil beløbe sig til mindst 1 mio. kr.

Ved besigtigelsen blev der fremlagt en visualisering og et kort, der viser de kommende møllers placering i forhold til ejendommen. Opstilleren har med udgangspunkt i visualiserings- og kortmaterialet redegjort for projektet og dets påvirkning af ejendommen.

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. Taksationsmyndigheden har vurderet ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for besigtigelsen.

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 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 din ejendom på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at de nærmeste møller i projektet vil komme til at stå ca. 1,6 km fra boligen. Området er et åbent hedelandskab med en høj rekreativ værdi og ejendommen har en meget unik beliggenhed. Området er uforstyrret og ikke præget af tekniske installationer eller andre bygninger. Der er alene et begrænset udsyn til naboejendommen. De projekterede møller vil derfor have en særlig dominans i landskabet. Det må som følge af afstanden til mølleprojektet forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj og skyggekast.

Der er tale om et sommerhus, som ejer bebor hele året. Møllerne vil komme til at ligge syd for ejendommen. Fra panoramavinduer i stue samt arbejdsplads i værelse er der direkte udsyn mod mølleområdet. Ejendommens primære uden-dørs opholdsarealer er orienteret mod øst og syd. Der vil fra den sydvendte del af terrassen være udsyn til mølleområdet. Den visuelle påvirkning vil være markant fra primære opholdsarealer både inde og ude, dog vil udsynet mod øst stadig være uforstyrret. Taksationsmyndigheden finder på den baggrund, at mølleprojektets visuelle påvirkning af ejendommen vil indebære et vist værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 2,4 mio. kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysninger i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed og boligens generelle stand, herunder at den er moderniseret med stor omhu og fremstår meget velholdt. Der er tale om en unik ejendom med stor herlighedsværdi.

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. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden