

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

20. juni 2011
BEO/DUH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Fjordsidevej 9, 7660 Bækmarksbro som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 150 for Lemvig Kommune – sagsnr. 10/7188

Taksationsmyndigheden har den 3. juni 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Fjordsidevej 9, 7660 Bækmarksbro. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 12. maj 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Fjordsidevej 9, 7660 Bækmarksbro.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Morten Yde fra Energinet.dk.

Ejer eller en repræsentant for denne mødte ikke til besigtigelsen. Taksationsmyndigheden blev af ejer bemyndiget til at gennemføre besigtigelsen på egen hånd.

For opstilleren mødte Gunnar Lisby Kjær.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 150
- VVM-redegørelse og miljørapport, august 2010
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklamationer

- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger
- Visualiseringsbillede

Ved ankomst til ejendommen fik Taksationsmyndigheden pr. telefon oplyst, at ejer ikke havde mulighed for at være personligt til stede under besigtigelsen. Ejeren gav under telefonsamtalen Taksationsmyndigheden tilladelse til at foretage en besigtigelse af ejendommen. Ejeren blev orienteret om Taksationsmyndighedens opgaver, og hvad der ville ske under besigtigelsen og efterfølgende.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen ved et salg vil tabe 20 pct. i forhold til ejendomsvurderingen. I forbindelse med besigtigelsen anførte ejeren, at han havde planer om at rive det eksisterende stuehus ned og opføre et nyt.

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. Under besigtigelsen redegjorde opstiller for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Opstiller redegjorde endvidere for støj- og skyggekastberegninger.

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 vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet vil komme til at stå ca. 817 meter fra boligen. Mølleområdet ligger vest for ejendommen. Området, der er et landbrugsområde med mange tætte hegn, er præget af flere vindmøllegrupper, herunder bl.a. møllerne i Nees samt fem eksisterende vindmøller langs Fjordsidevej. Sidstnævnte nedtages ved nærværende projekts realisering. Som følge af højden vil de nye møller generelt blive oplevet som mere markante og dominerende end de eksisterende. Afstanden til den nærmeste mølle i den eksisterende gruppe langs Fjordsidevej er ca. 645 meter.


Boligen er orienteret mod hhv. nordvest og sydøst. Ejendommen har primære udendørs opholdsarealer ved boligens sydside samt i haven, der ligger ud mod grusvej og er orienteret mod sydvest. Fra haven vil der være et begrænset udsyn til de projekterede vindmøller som følge af levende hegn og beplantning samt den nærtliggende rundbuehal, der er placeret så den afskærmer udsynet til

dele af én af møllerne. De øvrige opholdsarealer i forbindelse med gårdspladsen vender væk fra møllerne. Fra de primære indendørs opholdsarealer, hvor alene stuen har vinduer ud mod de projekterede vindmøller vil bevoksning afskærme udsynet til møllerne.

Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj og skyggekast. Den beregnede støj må endvidere formodes i en vis grad at blive sløret af bl.a. bevoksningen omkring haven og boligen.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden