

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

19. oktober 2010
DUH/DUH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. matrikel 54a og 54b, Bandsbøl By, Hemmet, som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan 278 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 10/4603

Taksationsmyndigheden har den 15. oktober truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende matrikel 54a og 54b, Bandsbøl By, Hemmet. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen.

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. august 2010 samledes Taksationsmyndigheden på matrikel 54a og 54b Bandsbøl By, Hemmet.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen. Som sekretær for myndigheden mødte Erik Damgaard, konsulent for Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

[Redacted]

For opstilleren mødte Jens K. Pedersen og advokat Henrik Thorstholm.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan 278
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER

- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- VVM-redegørelse
- Partsindlæg fra opstiller af 28. januar 2010
- Partsindlæg fra ejer af 22. februar 2010
- Partsindlæg af 12. august 2010 - 2 fotos vedr. trækruter for gæs, udleveret under besigtigelsen
- Partsindlæg fra opstiller af 30. august 2010
- Mail fra Lars Nielsen vedr. jagtleje af 18. august 2010
- Mail fra Danmarks Jægerforbund vedr. jagtlejeniveau ved Holmen af 2. september 2010
- Partsindlæg fra ejer modtaget pr. e-mail den 7. september 2010

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen fra vendeplads og arbejdsområdet omkring mølle 3. Ejendommen er landbrugsjord, hvorpå der også drives jagt.

Ejerne har gjort gældende, at ikke blot ejendommen, men også området mere generelt vil miste herlighedsværdi ved en realisering af mølleprojektet, hvilket vil indvirke på ejendommens salgsværdi. Ejerne er af den opfattelse, at møllerne vil medvirke til, at trækfuglene vil ændre rute, og at det vil medføre et tab af indtægt ved jagtudleje. Ejerne fremhæver endvidere den rekreative jagtoplevelse, som de formoder, vil blive ødelagt pga. støjmæssige gener samt visuelle forstyrrelser henset den korte afstand til møllerne. Det påpeges af ejerne, at de af opstiller foretagne beregninger er lavet for en anden ejendom end ejernes. Ejerne anfører at den jord, der er anmeldt krav for, ligger 110 m fra møllerne (mølle 3). Ejerne redegør for deres forståelse af VVM-redegørelsens udlægning af generne for fuglelivet i området. Ejerne henviser i øvrigt til de sagkyndige udtalelser, som indgik i højesteretsdommen U2010.714, samt de priser for jagtleje, som oplyses af sagkyndige under sagens behandling for retten.

Under besigtigelsen har ejerne forklaret og præciseret oplysninger fra partsindlæg. Det blev oplyst, at ejendommen ikke er udlejet til jagt, men at denne benyttes til jagt af ejernes søn.

Opstilleren har anført, at visualisering samt beregninger på støjmæssige gener og skygge er foretaget for matrikel 20c, hvor ejers bolig ligger, men som ejer ikke har anmeldt et krav om værditab på. Opstiller har under henvisning til højesteretsdom U2010.714 samt oplysninger fra Danmarks Jægerforbund samt Danmarks Miljøundersøgelser indsamlet fra hjemmesider, gjort gældende, at der ikke er belæg for at trækfugles rute ændres som følge af vindmøller. Der henvises i øvrigt til VVM-redegørelsens beskrivelse af fugleliv.

Under besigtigelsen har opstiller forklaret og præciseret oplysninger fra VVM-redegørelsen. Opstiller har endvidere med udgangspunkt i visualiseringsmateriale redegjort for projektet.

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.

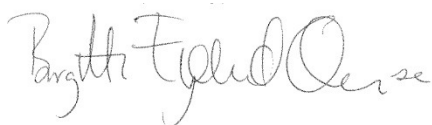
Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der er tale om landbrugsjord. Der drives endvidere jagt fra ejendommen, herunder særligt gåsejagt. Jagten er ikke udlejet, men benyttes af familie.

Der er i sagen fremlagt en række oplysninger vedrørende jagtlejepriser samt gåsetræk. Der foreligger ikke entydige oplysninger om jagtlejeprisen i området. Det er Taksationsmyndighedens opfattelse, at der kan være tale om en forringelse af jagtmulighederne, men at vindmølleprojektet ikke må antages at indebære, at jagten forsvinder helt. Der vil dog formentlig ved møllernes etablering og opstilling ske en midlertidig forringelse. Det anførte støttes bl.a. på oplysninger i VVM-redegørelsen. Endvidere har Taksationsmyndigheden taget tidligere praksis i betragtning, herunder bl.a. U2010.714H. Der vil ved en realisering af mølleprojektet ske en væsentlig forringelse af jagtoplevelsen som følge af støj, visuelle gener m.v., idet afstanden til nærmeste mølle i projektet alene er ca. 110 m. De nævnte forhold vil dog ikke efter Taksationsmyndighedens opfattelse påføre ejendommen et værditab i en salgssituation.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdi, herunder en købsbeslutning, at vindmøllerne vil kunne have indflydelse på gåsetrækket og visuelt vil blive oplevet som dominerende, samt at der formentlig ved ophold på ejendommen vil kunne opleves gener i form af støj og skyggekast som følge af afstanden til møllerne.

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