

[Redacted]

Front Office

Tonne Kjærsvvej 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 Grenholmvej 5, 7660 Bækmarksbro som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 150 for Lemvig Kommune – sagsnr. 10/7189

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 Grenholmvej 5, 7660 Bækmarksbro. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendoms-mægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 25.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 1.750.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 12. maj 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Grenholmvej 5, 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.

For og med ejeren mødte

[Redacted]

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

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.

Ejerne har gjort gældende, at deres ejendom vil tabe i værdi, da mølleprojektet vil påvirke det omkringliggende landskab markant. Det anføres, at der fra ejendommen er åbent ud mod mølleområdet, og at møllerne vil være et dominerende element i landskabet, særligt fra terrassen. Det gøres endvidere gældende, at der vil være støjgener samt gener i form af skyggekast over markerne ud mod mølleområdet.

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 vil medføre et værditab på jeres ejendom på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 1.229 meter. Vindmølleområdet er placeret vest og sydvest for ejendommen. Området, der er et landbrugsområde med mange tætte hegn, er præget af flere vindmøllegrupper, herunder bl.a. møllerne i Nees samt fem vindmøller langs Fjordsidevej. Sidstnævnte udskiftes ved nærværende projekts realisering. Som følge af højden og den ændrede placering vil de nye møller generelt blive oplevet som mere markante og dominerende end de eksisterende.

Boligen er orienteret mod hhv. syd og øst. Fra størstedelen af den sydvendte terrasse, hvortil der er udgang fra køkken, vil der være et frit udsyn til møllerne. Der er ikke afskærmende beplantning. Fra den sydligste del af haven vil der ligeledes være frit udsyn til møllerne. Visuelt må møllerne antages at blive ople-

vet som markante, mens de eksisterende møller i landskabet mod vest har en mere begrænset visuel påvirkning. Det skyldes især, at de eksisterende møller langs Fjordsidevej er mindre, samt at de ligger parallelt med ejendommen, hvor de nye møller vil blive placeret, så de ligger vinkelret (horisontalt) på ejendommen. De nye møller vil derfor fylde mere i synsfeltet. Fra de øvrige udendørs opholdsarealer, herunder haven øst for boligen samt terrassen på gårdspladsen, vil udsynet være afskærmet af bygninger.

Fra boligens primære opholdsarealer vil der være et absolut begrænset udsyn til mølleområdet. Køkken og bad er orienteret ud mod mølleområdet, men bygninger/mur vil afskærme dele af udsynet. Boligens 1. sal er ikke udnyttet.

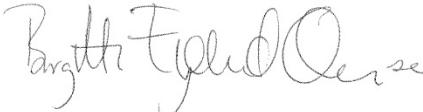
Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj. Det kan ikke afvises, at mølleprojektet vil kunne medføre skyggemæssige gener i form af skygger i landskabet syd og sydvest for ejendommen, der vil kunne forringe udsynet fra den sydvendte terrasse og have.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er 1.750.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed og boligens generelle stand.

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 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 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