

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

12. november 2010
BEO/DUH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Gundesbølvej 7, 6893 Hemmet, matrikelnummer 19a som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan 280a for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 10/4995

Taksationsmyndigheden har den 20. oktober 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Gundesbølvej 7, 6893 Hemmet. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 6,4 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 Gundesbølvej 7, 6893 Hemmet.

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

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.

Ejer har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da de projekterede vindmøllers størrelse og placering i forhold til ejendommens skov vil påvirke jagtinteresserne i ejendommen. Skoven har en betydelig bestand af rå- og kronvildt. Ejer har endvidere fremhævet, at der er tale om en jagtejendom og ikke en almindelig landbrugsejendom.

Ejer har på baggrund af ovennævnte gjort gældende, at værditabet på ejendommen vil beløbe sig til 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.

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 jeres ejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der er tale om en jagt- og landbrugsejendom med ca. 15 hektar fredskov. De nærmeste møller i projektet vil komme til at stå ca. 1,4 km fra boligen og ca. 400 m fra fredskovsområdet. Området er præget af landbrugsmæssig drift. Der findes ikke større tekniske anlæg, som i forvejen påvirker landskabet visuelt.

Boligen på ejendommen og de primære udendørsopholdsarealer omkring boligen vil ikke visuelt eller støjmæssigt mv. blive påvirket af mølleprojektet på en sådan måde, at der vil opstå et værditab. Taksationsmyndigheden finder derimod,

at mølleprojektet må formodes at have indvirkning på de jagtmæssige interesser i ejendommen, herunder særligt på selve jagt- og naturoplevelsen.

Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at der på dele af ejendommen vil kunne forekomme støjmæssige gener, der kan forstyrre jagtopplevelsen. Den beregnede støj må dog ved ophold i skoven formodes i en vis grad at blive sløret af den naturlige – og øvrige - støj i området. Det har endvidere indgået i vurderingen, at de projekterede møller visse steder visuelt vil kunne forstyrre jagtopplevelsen. Tilsvarende vil der kunne forekomme begrænsede gener som følge af skyggekast.

Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at der med det nuværende vidensniveau ikke kan påvises en sammenhæng mellem vindmøller som støjkilde og tilstedeværelsen af kronvildt og andet vildt, jf. bl.a. Taksationsmyndighedens afgørelse af 4. februar 2010, Vester Barde. Vindmøllerne må derfor antages ikke at ville have indvirkning på mulighederne for at udføre jagt på ejendommen.

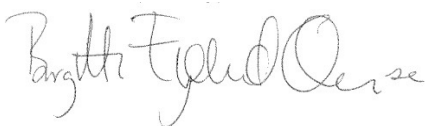
Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det vil have en vis betydning for ejendommens værdi, at jagtopplevelsen på ejendommen vil blive påvirket af mølleprojektet.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 6,4 mio. kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed og boligens generelle stand, herunder at den fremstår velholdt.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I 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