

**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

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Holmager 1, 6940 Lem som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan 258 for Ringkøbing-Skjern Kommune – j.nr. 09/618**

16. december 2009  
BEO/HKU

Taksationsmyndigheden har den 17. november 2009 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Holmager 1, 6940 Lem. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, ph.d. Birgitte Egelund Olsen og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

**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 1.175.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 11. november 2009 samledes Taksationsmyndigheden på Holmager 1, 6940 Lem.

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

For og med ejeren mødte

For opstilleren mødte Jørgen Skovgaard, Skovgaard Invest, og Søren Bundgaard Poulsen, Planenergi.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- lokalplan 258
- tingbogsudskrift
- kopi af servitutter og deklARATIONER
- matrikelkort
- seneste offentlige vurdering
- oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- der er ikke registreret forurening på ejendommen

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da møllerne vil forstyrre udsigten mod nordøst. De har særligt understreget, at der formentlig vil være direkte udsyn til hver eneste mølle og målemast fra ejendommen, bl.a. fordi ejendommen er hævet op i terrænet. Ejerne har endvidere redegjort for planer om renovering af huset med henblik på at få større glæde af udsigten mod nordøst.

Opstilleren har med udgangspunkt i visualiseringsmaterialet 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 af ejendommen. 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 de nærmeste møller i projektet vil komme til at stå ca. 1,4 km fra boligen. Boligen har primære udendørs opholdsarealer både mod nord og mod syd. Fra den del af boligen,

der har udsyn mod syd, samt fra have og terrasse på husets sydside, vil der ikke være udsyn til møllerne. Fra den del af boligen, der har udsyn mod nord og nordøst samt fra opholdsarealet på husets nordside, vil der være frit udsyn til en stor del af møllerne. Møllerne vil både fra de indendørs og udendørs opholdsarealer med udsyn mod nord og nordøst påvirke landskabet væsentligt visuelt. Området mod nord og nordøst er åbent og ikke i større grad præget af tekniske installationer eller andre vindmøller. Der er endvidere ikke på den pågældende ejendom særlige installationer, der har indvirkning på udsynet. De projekterede møller vil derfor have en særlig dominans i landskabet.

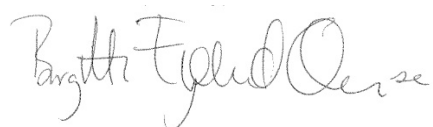
Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det vil have en vis betydning for ejendommens værdi, at man fra husets nordside og opholdsarealet mod nord foran huset tydeligt vil kunne se projektets vindmøller.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 1.175.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt at boligen er delvist moderniseret med bl.a. nyere vinduer, jordvarmeanlæg m.v. og at den fremstår meget 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