

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 6, 6950 Ringkøbing 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 6, 6950 Ringkøbing. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, ph.d. Birgitte Egelund Olsen og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 50.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til at være mere end 5.000.000 kr. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 11. november 2009 samledes Taksationsmyndigheden på Holmager 6, 6950 Ringkøbing.

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.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen som følge af udsynet til møllerne vil tabe i værdi, samt at der kan blive tale om støjmæssige gener. Ejeren redegjorde endvidere for planer om et nyt stuehus i forbindelse med nyere anlagt have, hvor der fra boligen vil være direkte udsyn til møllerne.

Opstilleren har med udgangspunkt i visualiseringsmaterialet redegjort for projektet. Ved besigtigelsen blev der udleveret en visualisering, der viser de kommende møllers placering i forhold til ejendommen.

På foranledning af Taksationsmyndigheden, har opstilleren den 13. november 2009 fremsendt kopi af betinget og endeligt skøde vedrørende køb af jord, hvor én af møllerne skal opstilles.

Der er den 17. november 2009 foretaget partshøring af ejer i relation til det fremsendte materiale. Ejer har samme dag fremsendt svar vedr. materialet, der indgik i partshøringen. Svaret indgår i Taksationsmyndighedens vurdering, som det fremgår af nedenstående.

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 om-

rådet 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 din ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at de nærmeste møller i projektet vil komme til at stå ca. 900 m fra boligen. Fra boligen og fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være et vist udsyn til de sydligste af møllerne. Udsynet til de øvrige møller er skærmet af bevoksning, driftsbygninger mv. Fra boligens primære opholdsarealer vil der alene være tale om et begrænset udsyn, mens der ved ophold i have og på terrasse, der ligger mod syd, vil være åbent udsyn mod øst mod de sydligste møller. De pågældende møller vil visuelt påvirke landskabsudsynet væsentligt ved deres dominans. Fra gårdspladsen vil bolig og driftsbygninger skærme udsynet mod møllerne. Der vil formentlig ikke opstå gener af betydning som følge af støj og skygge. Ejendommen kan være ramt af skyggekast i morgentimerne fra medio marts til medio oktober, men det må formodes at være uden gener for de primære opholdsarealer i og ved boligen. Området er generelt præget af tekniske installationer i form af bl.a. gylletanke, siloer og andre vindmøller. De eksisterende møller befinder sig dog en del længere væk end de projekterede vindmøller vil befinde sig.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det vil have en vis betydning for ejendommens værdi, at man fra den sydvendte terrasse og store dele af ejendommens have vil kunne se projektets vindmøller.

Værditabet vil ikke blive nedsat i medfør af § 6, stk. 1, 2. pkt. i lov om fremme af vedvarende energi, da ejeren på baggrund af en konkret vurdering af forholdene ikke kan siges at have medvirket til tabet. Det følger bl.a. af det materiale, som Taksationsmyndigheden har modtaget efter besigtigelsen, at aftalen om opstilling af vindmøller på ejendommen er indgået af den tidligere ejer af ejendommen. Den nuværende ejer må antages ikke at have haft direkte indflydelse herpå.

Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til at være mere end 5.000.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt at stuehuset er delvist moderniseret med nyere tag og vinduer samt generelt fremstår velholdt.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren, jf. § 12 i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden