

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

19. oktober 2010
BEO/DUH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Holmevej 10, 6893 Hemmet, matrikelnr. 11a som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan 278 for Ringkøbing Skjern Kommune – sagsnr. 10/4602

Taksationsmyndigheden har den 8. september 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Holmevej 10, 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 50.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 3.635.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 12. august 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Holmevej 10, 6893 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 deklamationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- VVM-redegørelse
- Visualisering
- Partsindlæg fra opstiller af den 28. januar 2010
- Partsindlæg fra ejer af den 24. februar 2010

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen.

Ejer har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da møllerne vil forårsage skyggekast og store visuelle gener. Ejer henviser til, at skyggekast særligt vil genere ved ophold i soveværelse og badeværelse på 1. sal. Det anføres endvidere af ejer, at udsynet til møllerne vil være særligt dominerende fra boligens 1. sal. Det oplyses, at boligens 1. sal – samt terrassen på 1. sal - er tilføjet boligen særligt med henblik på at opnå udsigt og udsyn til områdets dyreliv. Ejer finder, at det er sagen uvedkommende, at han har købt anparter i én af de vindmøller, som sættes op under det foreliggende vindmølleprojekt. Ejer er af den opfattelse, at ejendommen kan betegnes som liebhaveri, når den igangværende renovering fuldendes.

Opstilleren har gjort gældende, at det forhold, at anmelder selv er fremkommet med et alternativt forslag til et vindmølleprojekt i området, samt at denne har købt ejerandele, må indebære, at ejer må anses for selv at have medvirket til en evt. genepåvirkning af ejendommen. Opstiller har endvidere forklaret og præciseret oplysninger fra VVM-redegørelsen. Det gøres gældende, at målinger og optagelser på ejendommen viser, at der vil blive tale om minimale gener som følge af støj og skyggekast samt begrænsede visuelle gener.

Ved besigtigelsen blev der taget udgangspunkt i visualiseringen, der viser de kommende møllers placering i forhold til ejendommen.

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 din ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet er ca. 1.100 m. Boligen og haven er primært orienteret mod vest med udsyn ud over Ringkøbing Fjord.

Der vil ikke fra boligens stueetage være udsyn til de projekterede møller. Et udsyn fra køkkenet afskærmes således af mur/bygning. Fra boligens 1. sal vil der fra stuen være direkte udsyn fra vindue. Dette vil dog være begrænset idet der er tale om et ovenlysvindue. Der vil fra soveværelset være et begrænset udsyn fra dør/vindue mod øst, mens der fra badeværelset vil være et direkte udsyn fra større vinduesparti. De primære udendørs opholdsarealer er dels terrassen i haven, hvorfra der ikke vil være udsyn til møllerne, dels altanen på 1. sal, hvorfra der mod nordøst vil være et direkte og dominerende udsyn mod de projekterede møller. Altanen er dog orienteret mod fjorden, der ligger vest for ejendommen. Der vil fra dele af haven være direkte udsyn, mens øvrige dele af denne ikke vil have udsyn eller kun et begrænset udsyn, idet det i et vist omfang vil være afskærmet af levende hegn. Fra boligens østvendte side samt indkørsel vil der være direkte udsyn til møllerne.

Ejendommen ligger for sig selv. Området er karakteriseret ved et åbent og fladt landskab, der særligt ud over fjorden er uforstyrret og fremstår med en høj rekreativ værdi. Området er ikke præget af tekniske installationer. Der er udsyn til andre vindmøller, men disse ligger en del længere væk end det projekterede mølleprojekt. 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. Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj og skyggekast fra mølleprojektet.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det vil have en vis betydning for ejendommens værdi, at der fra udendørs opholdsarealer samt boligens første sal vil være et direkte udsyn til møllerne fra visse rum, herunder stuen. Der vil alene være tale om et begrænset værditab, da udsynet til fjorden, som bolig og have er anlagt i forhold til, ikke vil blive forstyrret af mølleprojektet.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 3.635.000 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 denne er under renovering, men at dette arbejde indendørs synes færdiggjort. Der er tale om en udsigtsejendom, hvor de rekreative værdier må antages at spille en særlig rolle.

Taksationsmyndigheden finder ikke, at ejers køb af ejerandele i én af de møller, der indgår i projektet, kan betegnes som medvirken til værditabet i lovens forstand, jf. § 6, stk. 1, 2. pkt. i lov om fremme af vedvarende energi. Der henvises bl.a. til lovens forarbejder.

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 du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. 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