

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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan 258 for Ringkøbing-Skjern Kommune

26. januar 2010
BEO/DUH

Vedr. ejendommen Nygårdsvej 9, 6940 Lem– j.nr. 09/618

Taksationsmyndigheden har den 18. januar 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Nygårdsvej 9, 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 200.000 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. 5 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 15. januar 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Nygårdsvej 9, 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 Mads S. Willadsen, Energicenter Nord.

Til sagens belysning blev medtaget følgende materiale:

- det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- visualisering af møllerne som set fra ejendommen
- 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 vindmølleprojektet vil medføre et værditab, da møllernes placering i væsentlig grad vil påvirke ejendommens herlighedsværdi. De har under besigtigelsen særligt understreget ejendommens rekreative værdier, herunder dyrelivet i området, udsynet ud over engarealet samt at der er meget stille i området – og at evt. støj fra vindmøllerne derfor vil være af særlig indgribende karakter. Ejerne har endvidere redegjort for renoveringen af ejendommen, herunder boligen. Renoveringen er foretaget med henblik på at få større glæde af udsigten mod sydvest, hvor møllerne vil komme til at stå.

Der blev under besigtigelsen forelagt et visualiseringsmateriale, der viser udsynet til møllerne fra ejendommen.

Der blev i øvrigt fremlagt en vurdering af ejendommen foretaget af ejendomsmægler Sven Haslund, Estate Mæglerne Varde. Denne har endvidere anslået et værditab på ejendommen som følge af vindmølleopstillingen.

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 200.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at de nærmeste møller i projektet vil komme til at stå ca. 1,5 km fra boligen.

Møllerne vil komme til at ligge sydvest for ejendommen. Boligens primære udendørs opholdsarealer, herunder 3 af ejendommens terrasser, har direkte udsigt mod sydvest. De primære opholdsarealer i boligen i form af køkken, spisekrog/alrum samt flere værelser fra ejendommens 1. sal har ligeledes direkte udsyn mod sydvest. Boligen er endvidere renoveret således, at der fra panoramavinduer mv. er udsyn mod sydvest. Den visuelle påvirkning vil derfor være markant fra de primære opholdsarealer såvel ude som inde.

Området mod sydvest er åbent og har en høj rekreativ værdi, som følge af dyreliv og i øvrigt høje naturmæssige værdier. Området er ikke præget af tekniske installationer. Der er udsyn til andre vindmøller, men disse kan alene skimtes i horisonten. 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.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det vil have en vis betydning for ejendommens værdi, herunder dens rekreative værdier, at man fra de primære opholdsarealer mod sydvest vil have direkte udsyn til projektets vindmøller.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 5 mio. kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt at boligen er moderniseret med stor omhu, og at den fremstår meget velholdt. Der er tale om en lystejeendom med stor herlighedsværdi, hvor de rekreative værdier må antages at spille en særlig rolle.

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