

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

19. oktober 2010
BEO/DUH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Svinkvej 1, 6893 Hemmet som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan 278 for Ringkøbing Skjern Kommune – sagsnr. 10/4610

Taksationsmyndigheden har den 15. august 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Svinkvej 1, 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 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 omkring 1.915.000 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 Svinkvej 1, 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 name]

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
- Visualisering
- VVM-redegørelse

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da vindmøllerne vil forårsage støj og store visuelle gener i forhold til boligen. Der vil endvidere være et tab af herlighedsværdi, og en realisering af vindmølleprojektet vil begrænse mulighederne for at udleje fiskesø på ejendommen, særligt som følge af de støjmæssige gener.

Under besigtigelsen har opstiller forklaret og præciseret oplysninger fra VVM-redegørelsen. Opstiller har endvidere med udgangspunkt i visualiseringsmateriale 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 din ejendom på 200.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste mølle i projektet er ca. 600 m., jf. visualiseringen. Boligen er orienteret mod møllerne, der ligger syd og sydvest for ejendommen.

Fra boligens primære opholdsarealer, herunder bl.a. udestue og stuer, vil der være direkte udsyn til møllerne. Fra svalegangen på 1. sal vil der tilsvarende være et frit udsyn. Møllerne vil fra boligen blive oplevet som meget dominerende og markante. Området mod syd er delvist åbent. Den bevoksning, der er på ejendommen mod syd, vil ikke afskærme udsynet til møllerne.

Taksationsmyndigheden har endvidere i sin vurdering inddraget, at der henset afstanden til møllerne må antages at kunne opstå visse støjmæssige gener. Det kan endvidere ikke afvises, at der vil kunne opstå begrænsede gener i form af skyggekast i vinterhalvåret, da der ingen skærmende bevoksning er foran boligen. Der er tale om et forholdsvis åbent landskab, der ikke er præget af tekniske installationer og infrastruktur. Der er endvidere ikke på den pågældende

ejendom særlige installationer, der har indvirkning på udsynet eller oplevelsen af støj. De projekterede møller vil derfor have en særlig dominans i forhold til ejendommen.

I forhold til ejendommens fiskesøer, der ligger tættere på mølleprojektet end boligen, er Taksationsmyndigheden af den opfattelse, at bevoksningen omkring søerne i vidt omfang vil afskærme udsynet til møllerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at de støjmæssige gener ved fiskesøerne vil være begrænsede, og at denne påvirkning ikke vil have særlig betydning ved udmålingen af værditabet.


Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det vil have betydning for ejendommens værdi, at møllerne visuelt vil blive oplevet som meget dominerende, samt at det ikke kan afvises, at man på ejendommen vil kunne opleve støjmæssige gener.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er omkring 1.915.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen samt boligens beliggenhed og generelle stand.

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