

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 Vennervej 12, 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 Vennervej 12, 6940 Lem. 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 35.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til 7.950.000 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 Vennervej 12, 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.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da møllerne vil ødelægge ejendommens udsigt fra opholdsareal og i øvrigt vil være til gene ved udendørs ophold. Ejeren har særligt understreget, at der vil være direkte udsyn til møllerne fra nyanlagt have, idet der ikke er nogen afskærmning. Ejeren redegjorde endvidere for planer om nyt stuehus i forbindelse med den nyanlagte have, hvor der fra boligen vil være direkte udsyn til møllerne.

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 din ejendom på 35.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at de nærmeste møller i projektet vil komme til at stå ca. 970 m fra bolig. Fra bolig og fra boligens nærmeste udendørs opholdsarealer vil der ikke være udsyn – eller kun et begrænset udsyn - til møllerne. Fra boligen vil udsynet være næsten helt afskærmet af driftsbygninger og bevoksning. Tilsvarende gælder ved ophold i boligens oprindelige have, der ligger mod sydvest. Fra dele af gårdspladsen vil der dog være udsyn til de sydligste møller. Endvidere er der øst for boligen anlagt en nyere have, der er åben mod nordøst ud mod mark- og engarealer. Der vil være frit udsyn til møllerne fra den nyere anlagte have, der står uden afskærmning. Møllerne vil herfra visuelt påvirke landskabsudsynet væsentligt ved deres dominans. Der vil formentlig ikke opstå gener som følge af støj, skygge mv. Området er generelt præget af tekniske installationer i form af bl.a. elmast, skorstene og andre vindmøller. Disse installationer befinder sig som udgangspunkt en del længere væk end projektets vindmøller; dog løber der en elledning hen over dele af den nyanlagte have samt mark- og engarealet, der forstyrrer udsynet.

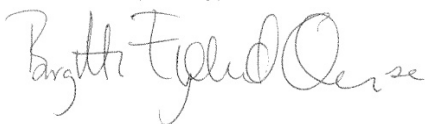
Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det vil have en vis betydning for ejendommens værdi, at man fra dele af ejendommens have og gårdsplads vil kunne se projektets vindmøller.

Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til 7.950.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt at stuehuset er delvist moderniseret og 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