Taksationsmyndigheden

[redacted]

Front Office
Tonne Kjærsvej 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

12. april 2011
BEO/JLI

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Floravej 23, 6960 Hvide Sande som følge af opstilling af vindmøller på Hvide Sande Nordhavn i henhold til lokalplan nr. 294b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 10/6934

Taksationsmyndigheden har den 14. marts 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Floravej 23, 6960 Hvide Sande. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 1.100.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 24. februar 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Floravej 23, 6960 Hvide Sande.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. For Taksationssekretariatet mødte Morten Yde.

For og med ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Steen Davidsen fra Hvide Sande Erhvervsudvikling, Søvejen mod vest.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 294b for Ringkøbing-Skjern Kommune. For et område til vindmøller på Hvide Sande Nordhavn. 14. december 2010
- Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2009-2021 for Ringkøbing-Skjern Kommune. Område til vindmøller på Hvide Sande Nordhavn. 14. december 2010
- VVM-redegørelse og miljørapport. Vindmøller på Hvide Sande Nordhavn. August 2010
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbillede
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil blev der foretaget en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af skadelige støjgener, herunder lavfrekvent støj, samt væsentlig forringelse af udsigt og naturoplevelse. Ejer anfører, at huset vil være umuligt at udleje eller sælge. Det blev under besigtigelsen påpeget af ejer, at denne ikke mener, at møllestørrelsen på visualiseringen udarbejdet på opstillers foranledning er retvisende.

Under besigtigelsen redegjorde opstiller kort 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.

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 jeres ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet vil komme til at stå ca. 805 m fra boligen. Møllerne vil blive placeret sydvest for ejendommen.

Ejendommen, der er et sommerhus, er beliggende på toppen af anden klitrække fra Vesterhavet. Der er frit udsyn mod klitlandskabet og havet i vest, byen og Ringkøbing Fjord i øst samt havnen og erhvervsområdet mod syd. Området er præget af en række tekniske anlæg, herunder bl.a. master og en anden vindmølle, som påvirker landskabet visuelt.

Der vil særligt fra sommerhusets stue og spiseplads være direkte udsyn ud mod mølleområdet. Fra de udendørs opholdsarealer – på nær terrassen mod øst - vil møllerne udgøre markante elementer i landskabet. Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj og skyggekast. Den beregnede støj må formodes i en vis grad at blive sløret af den naturlige – og øvrige - støj i området som følge af den kystnære placering samt nærheden til Hvide Sande havn og by.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er 1.100.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed og boligens generelle stand. Der er endvidere lagt vægt på, at der ikke er nogen direkte adgangsvej til ejendommen.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I 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 I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden