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 Metheasvej 5, 6960 Hvide Sande som følge af opstilling af vindmøller på Hvide Sande Nordhavn i henhold til lokalplan nr. 294b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 10/6992

Taksationsmyndigheden har den 24. marts 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Metheasvej 5, 6960 Hvide Sande. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 30.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til at være mere end 3.000.000 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 24. februar 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Metheasvej 5, 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.

Ejer eller en repræsentant for denne mødte ikke til besigtigelsen. Ejer havde bemyndiget Taksationsmyndigheden til at besigtige ejendommen på egen hånd.

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 ejendommen, der består af en forretningsejendom i stueetagen samt to lejligheder på 1.-salen. Under besigtigelsen redegjorde opstiller kort for projektet.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af støjgener samt eventuelle gener pga. refleksblink fra vingerne.

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. Det er tillige anført, at vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen, jf. lovens bemærkninger til § 6. Det betyder, at Taksationsmyndigheden ikke har inddraget naboejendommen, der er under opførsel, i overvejelserne omkring værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din

ejendom på 30.000 kr. Værditabet er relateret til lejligheden med udgang i Strandgade.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet bliver placeret ca. 834 m fra ejendommen, mens de øvrige møller vil komme til at stå ca. 1054 m og 1339 m væk. Mølleområdet ligger nordvest for ejendommen.

Ejendommen ligger i et blandet by- og erhvervsområde i tilknytning til butiksstrøg og Hvide Sande havn. Fra lejligheden på 1. sal ud mod Strandgade vil der fra de udendørs opholdsarealer, herunder særligt den vestvendte del af terrassen, være udsyn til de projekterede vindmøller. Fra ejendommens indendørs opholdsarealer, herunder særligt opholdsstuen, vil der ligeledes være udsyn til møllerne, omend i begrænset omfang.

Området er kystnært og karakteriseret ved havnen, erhvervsområdet omkring havnen, butiksstrøget samt almindelig bymæssig bebyggelse. Det er endvidere præget af forskellige tekniske anlæg i form af bl.a. master, belysning mv., som påvirker landskabet visuelt.

Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil kunne forekomme støjmæssige gener på ejendommen. Den beregnede støj må dog 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. Som følge af de forskellige virksomheder omkring havnen vil der endvidere på visse tidspunkter af døgnet være en betydelig trafikstøj. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen lagt vægt på, at ejendommen vil kunne opleve nogen gene fra skyggekast. Skyggekast vil i henhold til beregningerne primært forekomme om aftenen fra slutningen af april til august.

Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til at være mere end 3.000.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på, at ejendommen indeholder butikslokaler samt flere lejemål til beboelse på 1. sal. Myndigheden har endvidere lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, ejendommens beliggenhed samt dens generelle stand.

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.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden