

Front Office

Tonne Kjærsevej 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. august 2010
BEO/HKU

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Dalbyvej 4 som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 312 for Struer Kommune – sagsnr. 10/5015.

Taksationsmyndigheden har den 28. juli 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Dalbyvej 4. 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 25.000 kr. på jeres stuehus, som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er omkring 2.300.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 30. juni samledes Taksationsmyndigheden på Dalbyvej 4.

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 Janus Skak Olufsen.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Regionplan 2005 for Ringkøbing Amt, april 2006
- Regionplantillæg nr. 36, december 2006
- Temaplan for vindmøller, Struer Kommune, januar 2009
- Kommuneplan 2009-2020, Struer Kommune
- Lokalplan nr. 312 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 1

- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualisering af vindmøllernes placering i forhold til ejendommen
- Partsindlæg fra opstiller Janus Skak Olufsen vedrørende værditab for ejendommen Dalbyvej 4, dateret den 28. februar 2010

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi på grund af den korte afstand til møllerne. Ejerne finder at møllerne vil ødelægge ejendommens udsigt og visuelt være til gene. Det bemærkes, at det ikke er muligt at sikre afskærmning ved hjælp af bevoksning, da denne skal fældes som følge af elme- og askesyge. Det forhold, at ejendommen ligger lavere i forhold til den bakke, hvorpå møllerne vil komme til at ligge, indebærer, at møllerne vil synes meget markante. Det anføres, at møllerne vil forvolde støjgener.

Opstiller har gjort gældende, at ejendommens beliggenhed ved foden af en bakke, hvor møllerne vil blive placeret på den modsatte side af bakken, vil indebære, at møllerne ikke vil være synlige eller kun i begrænset omfang være synlige fra bolig og have. Det bemærkes, at den afskærmende virkning, som bevoksningen har, vil blive bevaret, uanset at syge træer må fældes. Opstiller påpeger endvidere, at ejendommens beliggenhed i forvejen er præget af tekniske installationer og infrastruktur. Stuehuset er bl.a. beliggende i umiddelbar nærhed af en jernbane. Alle støj- og skyggekrav er endvidere overholdt for ejendommen.

Ved besigtigelsen blev der fremvist en visualisering, der viser de kommende møllers placering i forhold til ejendommen. 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. 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 jeres ejendom på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet er ca. 720 m. Boligen er orienteret mod vest ud mod haven. De primære indendørs opholdsarealer har udsyn mod haven eller gårdspladsen og ikke ud mod møllerne. Der vil fra stuen være et begrænset udsyn til møllerne, når man kigger mod nord, ligesom der fra de to gavlværelser på 1. salen vil være udsyn til møllerne fra de vinduer, der vender mod nord. De primære udendørs opholdsarealer er orienteret mod vest og sydvest. Der vil fra de primære udendørs opholdsarealer være udsyn til de projekterede møller. Dog vil bevoksningen ud mod mølleprojektet til en vis grad afskærme udsynet. Området er endvidere generelt præget af tekniske installationer og infrastruktur, herunder bl.a. en jernbane, der løber umiddelbart forbi ejendommen, hvilket til dels vil begrænse møllernes dominans. Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj eller skyggekast, jf. VVM-redegørelsens side 92-96.

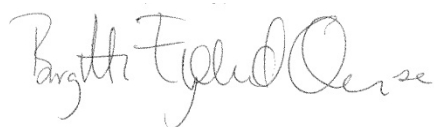
Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det vil have en vis betydning for ejendommens værdi, at der er udsyn til møllerne fra boligen samt de primære opholdsarealer i haven.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er omkring 2.300.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen samt ejendommens beliggenhed og generelle stand.

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, stk. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden