

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

12. august 2010
BEO/HKU

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Dalbyvej 1 som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 312 for Struer Kommune – sagsnr. 10/4870.

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 1. 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 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 omkring 625.000 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 1.

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 1, dateret den 28. februar 2010

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da afstanden til møllerne ifølge VVM-redegørelsen kun er 588 m. Ejeren finder, at møllerne vil ødelægge ejendommens udsigt og visuelt være til gene. Der vil fra køkken/alrum samt stue været direkte udsyn til møllerne. Det forhold, at huset ligger ved foden af den bakke, hvorpå møllerne er placeret, indebærer, at møllerne vil synes højere, end de er. Det anføres, at møllerne vil forvolde støjgener.

Opstiller har forklaret og præciseret oplysninger fra VVM-redegørelsen, herunder anført at alle støj og skyggekrav er overholdt for ejendommen. Opstiller har anført, at der som følge af boligens placering i forhold til bakken ikke vil være frit udsyn mod nord og i retning mod møllerne. Det bemærkes, at ejendommens primære udendørs opholdsarealer er orienteret mod syd. Området er dog ifølge opstiller generelt præget af tekniske installationer og infrastruktur, herunder en svinestald, der giver anledning til lugtgener, en vej og jernbane. Sidstnævnte ligger ca. 20 m fra 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 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet er ca. 580 m., jf. visualiseringen. Boligen er oriente-

ret mod nord og syd. Fra boligens primære opholdsarealer i form af stue og spise-stue vil der være direkte udsyn til møllerne. Fra boligens tagterrasse vil der ligeledes være et direkte udsyn. De primære udendørs opholdsarealer ligger syd og sydvest for huset. Terrassen mod syd ligger bag huset, der vil afskærme et udsyn til møllerne. Fra terrassen på husets sydøstlige side vil der være direkte udsyn til møllerne. Møllerne vil fra de steder på ejendommen, hvorfra der er udsyn, blive oplevet som meget dominerende og markante. Området mod nord er åbent og uden skærmende bevoksning. Bakken vil dog i begrænset omfang skærme for dele af udsynet til møllerne. Taksationsmyndigheden har endvidere i sin vurdering inddraget, at der henset afstanden til møllerne må antages at kunne opstå visse støjmæssige gener. Området er imidlertid generelt præget af tekniske installationer og infrastruktur, herunder en jernbane, der løber umiddelbart forbi ejendommen mod syd samt en svinestald og gylletank på nabo-ejendommen, der bl.a. giver anledning til lugtmæssige gener.

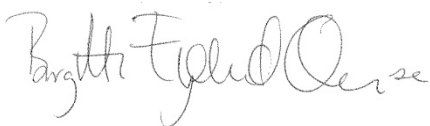
Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det vil have betydning for ejendommens værdi, at møllerne visuelt vil blive oplevet som meget dominerende, samt at det ikke kan afvises, at man på ejendommen vil kunne opleve gener som følge af støj henset afstanden til møllerne.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er omkring 625.000 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