

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 6 som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 312 for Struer Kommune – sagsnr. 10/4879.

Taksationsmyndigheden har den 29. juli 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Dalbyvej 6. 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 ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 30. juni samledes Taksationsmyndigheden på Dalbyvej 6.

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 6, dateret den 28. februar 2010

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. Ejendommens stuehus er under opførelse.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af den korte afstand til møllerne. Ejerne finder, at møllerne vil ødelægge ejendommens udsigt og visuelt være til gene. 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. Det anføres, at der som følge af ejendommens placering i forhold til bakken ikke vil være frit udsyn mod nord og i retning mod møllerne. Det bemærkes, at stuehuset er beliggende syd for driftsbygningerne, hvorfor der kun i mindre grad vil være udsyn direkte til møllerne. De primære udendørs opholdsarealer er orienteret mod syd-vest og dermed væk fra møllerne. Et eventuelt udsyn vil endvidere i en vis grad være afskærmet af bevoksning. Opstiller påpeger, at området generelt er præget af tekniske installationer og infrastruktur, herunder bl.a. en jernbane.

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 ikke vil medføre et værditab på jeres ejendom.


Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet er ca. 797 m. Udsynet mod møllerne fra det kommende stuehus vil på grund af bevoksningens og driftsbygningernes afskærmende virkning være meget begrænset. Det må ud fra visualiseringen antages, at det alene vil være muligt at se én (eller få) vingespids(er) fra gårdspladsen. Den primære have er beliggende bag huset, hvorfra der ikke vil være udsyn til

møllerne. Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj og skyggekast fra mølleprojektet. Området er i øvrigt præget af tekniske installationer og infrastruktur, herunder en jernbane, der løber forbi ejendommen mod syd. Taksationsmyndigheden har endvidere i sin vurdering inddraget det kommunale plangrundlag for området.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdi, at der kan være et begrænset udsyn til møllerne fra arealer omkring bebyggelsen.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden