

**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 Vinderupvej 12 som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 312 for Struer Kommune – sagsnr. 10/4896.**

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 Vinderupvej 12. 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 3.600.000 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 Vinderupvej 12.

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 Vinderupvej 12, dateret den 28. februar 2010
- Partsindlæg fra ejerne, dateret den 12. april 2010

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da møllerne vil ødelægge udsigten fra boligen og visuelt være til gene. Tilsvarende vil gælde alle udendørs opholdsarealer. Ejerne er af den opfattelse, at ejendommen kan betegnes som liebhaveri. Det anføres, at møllerne vil forvolde støjgener, og det påpeges, at møllerne kan have indvirkning på dyrelivet i området.

Opstiller har forklaret og præciseret oplysninger fra VVM-redegørelsen samt anført, at det nuværende mølleprojekt må anses for mindre generende end et tidligere VVM-godkendt projekt i samme område. Det er anført, at boligens væsentligste udsyn vender mod nord, og at boligen derfor ikke er orienteret mod de planlagte møller. Det bemærkes, at udendørsarealerne mod syd er begrænsede, og det antages på den baggrund af opstiller, at de primære opholdsarealer ikke er arealerne mod syd. Udsigten er generelt præget af tekniske installationer. Det fremhæves af opstiller, at adgangsforholdene til boligen er vanskelige, idet adgang finder sted over ubevogtet baneoverførsel, hvilket bør have indflydelse på ejendommens værdifastsættelse. Opstiller har bemærket, at al bevoksning på ejendommen er blevet fældet. Han har endvidere påpeget, at området allerede ved Regionplan 2005 for Ringkøbing Amt blev udpeget til vindmølleområde.

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. 800 m. Boligen er orienteret mod nord og nordøst med udsyn ud over bugten. Fra boligens primære opholdsarealer vil udsynet til de projekterede møller være begrænset, idet der alene fra alrummet vil være et vist udsyn. Fra boligens øvrige rum mod syd vil der være direkte udsyn til møllerne. De pågældende rum kan imidlertid ikke betegnes som primære opholdsarealer.

De primære udendørs opholdsarealer er orienteret mod nord og syd. Møllerne vil ikke kunne ses fra den nordvendte terrasse, da huset vil afskærme, mens der fra den sydvendte terrasse vil være frit udsyn til de projekterede møller. Området mod syd er åbent, og møllerne vil påvirke landskabet væsentligt visuelt. Området er imidlertid generelt præget af tekniske installationer, infrastruktur og andre vindmøller, hvilket vil begrænse de projekterede møllers dominans i landskabet. Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj og skyggekast. Taksationsmyndigheden har endvidere i sin vurdering inddraget det kommunale plangrundlag for området.


Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det vil have en vis betydning for ejendommens værdi, at man fra ejendommens terrasse mod syd vil have et direkte udsyn til projektets vindmøller, idet møllerne herfra vil blive oplevet som meget markante.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er omkring 3.600.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, adgangsforholdene til boligen samt at boligen er nyopført i 2009.

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