

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 18 som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 312 for Struer Kommune – sagsnr. 10/4873.

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 18. 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 4.100.000 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 18.

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 18, dateret den 28. februar 2010
- Partsindlæg fra ejerne, udleveret ved besigtigelsen. Opstiller havde ingen kommentarer hertil

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, da møllerne vil ødelægge ejendommens udsigt fra bolig, terrasse og have mod syd, og da de visuelt vil være til gene for store dele af ejendommen, herunder ved ophold på ejendommens strand. Det anføres, at møllerne derudover vil forvolde gener i form af støj, skyggekast og blink. Ejerne gør endvidere gældende, at ejendommen kan betegnes som liebhaveri, og at der derfor vil være tale om et særligt værditab. Det bemærkes, at området ikke var udpeget til vindmølleområde, da ejerne købte ejendommen og opførte boligen.

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 endvidere, at udsigten fra ejendommen generelt er præget af tekniske installationer, bl.a. er ejendommen mod nord beliggende meget tæt på en forholdsvis befærdet vej, og mod syd, umiddelbart bag ejendommen, løber 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 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. 1113 m. Boligen er orienteret mod nord. Fra boligens primære opholdsarealer vil udsynet til de projekterede møller være begrænset, idet der alene fra stuens sydvendte vindue/havedør vil være udsyn. Havestuen og øvrige primære opholdsarealer har udsyn mod nord.

De primære udendørs opholdsarealer er orienteret mod nord og syd. Møllerne vil ikke kunne ses fra husets nordside, herunder terrassen på 1. sal, da huset vil afskærme, mens der fra haven bag huset og 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 andre vindmøller, tekniske installationer og infrastruktur, herunder en jernbane der løber umiddelbart forbi ejendommen, hvilket vil begrænse værditabet og 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, at ejendommen blev erhvervet og boligen opført før området ved Regionplan 2005 for Ringkøbing Amt blev udlagt til opstilling af vindmøller.

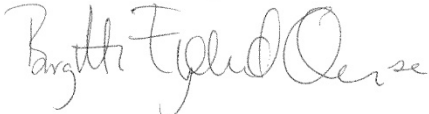
Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det vil have en vis betydning for ejendommens værdi, at man fra dele af stuen samt ejendommens terrasse og haven mod syd vil have et direkte udsyn til projektets vindmøller, idet møllerne herfra vil blive oplevet som meget markante.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er omkring 4.100.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, ejendommens beliggenhed samt at boligen er nyopført i 2006.

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