

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

**De Fire Vindmølleordninger**

Tonne Kjærsvvej 65  
7000 Fredericia  
Tlf. 70 20 13 53  
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk  
www.energinet.dk  
cvr-nr. 28 98 06 71

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Gedmosevej 3, 7570 Vemb, som følge af opstilling af vindmøller ved Gedmose III i henhold til lokalplan nr. 1116 for Holstebro Kommune**

08. marts 2017  
LVN/LBA

Taksationsmyndigheden har den 7. marts 2017 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1288 af 27. oktober 2016.

Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen og den sagkyndige, ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1,1 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 24. januar 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Gedmosevej 3, 7570 Vemb.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Som sekretær for myndigheden mødte Louise Vegeberg Nielsen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejerne var til stede.

For opstilleren mødte Allan Lunde og Søren Holm Pedersen fra Vestforsyning Erhverv A/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2

- Lokalplan nr. 1116 for Holstebro Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmølleprojekt Gedmose III. Holstebro Kommune, januar 2016
- VVM-tilladelse af 5. december 2016
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at der efter opstilling af de nye vindmøller, vil være tre forskellige vindmølle typer, hvilket giver et forstyrrende billede. Derudover har ejerne bemærket, at der vil blive støj i bl.a. soveværelset, og at de nye vindmøller bliver større og dermed vil øge de visuelle gener.

## **Taksationsmyndighedens afgørelse**

### **Lovgrundlaget**

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen 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.

Det fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage 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 vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

### **Området**

Området omkring opstillingsstedet består fortrinsvis af landbrugsarealer med agerjord og enkeltliggende bebyggelser. Der findes desuden flere plantagearealer i området. Terrænet i området er overvejende fladt og gennemskæres fra nordvest til sydøst af Gedmose Grøft. Sydvest for opstillingsområdet ligger Bur Kommuneplantage

I forlængelse af projektet findes 12 eksisterende møller med en totalhøjde på godt 70 meter. Området er i øvrigt præget af flere eksisterende vindmøller.

Jernbaneforbindelsen mellem Holstebro og Vemb ligger godt 100 m syd for opstillingsområdet

## Projektet

Projektet består af seks ens vindmøller med en totalhøjde på op til 125 m. Møllerne skal stå på to parallelle rækker med 3 møller i hver række.

## Beboelsesejendommen

Pæn og velholdt beboelsesejendom opført i røde teglsten med cementsten på taget. Endvidere udhuse på ca. 500 m<sup>2</sup>. Ejendommen er beliggende på 7.117 m<sup>2</sup> stor plan grund. Opvarmning med el, vand fra alment privat forsyningsanlæg og afløb sker til rensningsanlæg.

## Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 2, der vil blive placeret 654 meter fra boligen. Den nærmeste eksisterende vindmølle er placeret 817 meter fra boligen. Møllerne vil blive placeret øst/sydpøst for ejendommen. Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra gavlvinduer (toilet og gang) på 1. sal. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra køkkenhave og dele af haven. Udsynet til møllerne vil dog i vidt omfang være afskærmet af beplantning. Fra køkkenhaven vil der være frit udsyn til møllerne. Der i dag udsyn til de eksisterende vindmøller fra køkkenhaven, men Taksationsmyndigheden har lagt til grund for sin afgørelse, at de nye møller kommer til at stå væsentlig mere dominerende i landskabet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil give visse gener på ejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 37,1 dB(A) ved 6 m/s og 38,1 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 41,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 43,0 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller (bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011). Støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land må ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 11,4 dB(A) ved 6 m/s og 13,5 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 16,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 18,0 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse støjgener på ejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 17 timer og 47 minutter udendørs. Da det er et krav i VVM-tilladelsen, at der etableres skyggestop på vindmøllerne, lægges det til grund for afgørelsen, at der maksimalt vil kunne forekomme skyggekast i op til 10 timer årligt. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra ultimo januar til medio november i tidsrummet ca. kl. 05:00 til ca. kl. 10:00.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund for sin afgørelse, at der er beregnet et meget betydeligt skyggekast på ejendommen, hvilket dog som nævnt højst kan komme til faktisk at udgøre 10 timer årligt. Taksationsmyndigheden har videre vurderet, at de faktiske gener i form af skyggekast vil blive begrænset væsentligt af den skærmende bevoksning, som er placeret mellem møllerne og ejendommen. Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er tale om visse, begrænsede gener i form af skyggekast på ejendommen.

Det lægges til grund, at der kan forekomme skyggekast på op til 2 timer og 42 minutter fra de eksisterende vindmøller.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din/jeres beboelsesejendom er ca. 1,1 mio. kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har du/I ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af det første møllertårn i projektet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

### **Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse**

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan du anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I mener, at der er begået væsentlige formelle fejl, eller at vi har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan I eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

### **Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene**

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis du er uenig i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres beboelsesejendom, 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. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. I kan som anført ovenfor i den situation også anmode os om at genoptage sagen, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



---

Lars Bracht Andersen  
Formand for Taksationsmyndigheden