

**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

[Redacted]

20. juni 2011  
BEO/DUH

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Grenholmvej 17, 7660 Bækmarksbro som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 150 for Lemvig Kommune – sagsnr. 10/7071**

Taksationsmyndigheden har den 3. juni 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Grenholmvej 17, 7660 Bækmarksbro. Afgørelsen er truffet af formanden, professor 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 din ejendom.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 12. maj 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Grenholmvej 17, 7660 Bækmarksbro.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Morten Yde fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

[Redacted]

For opstilleren mødte Gunnar Lisby Kjær.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 150
- VVM-redegørelse og miljørapport, august 2010
- Tingbogsudskrift

- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger
- Visualiseringer
- Partsindlæg af 15. februar 2011 fra opstiller
- Aftaler af 26. september 2008 vedrørende opstilling af vindmøller mv. på ejers ejendom

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil blev der foretaget en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at vindmøllerne vil være særdeles fremtrædende i landskabet. Ejeren fremhæver særligt, at der vil være gener i form af støj.

Under besigtigelsen blev det indledningsvist diskuteret, om der mellem ejer og opstiller var indgået aftaler om opstilling af møller på ejers ejendom. Ejer udtalte, at denne først havde glemt, at de pågældende aftaler var indgået, da dette havde fundet sted tilbage i efteråret 2008, men bekræftede over for Taksationsmyndigheden, at sådanne aftaler forelå, jf. opstillers partsindlæg af 15. februar 2011 samt de fremsendte kopier af aftalerne.

Under besigtigelsen redegjorde opstiller for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Opstiller redegjorde endvidere for støj- og skyggekastberegninger.

#### **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.

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 forårsage værditab på din ejendom.

Efter VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt., kan et krav på erstatning for værditab nedsættes eller bortfalde på grund af ejerens medvirken. Det beror på en konkret vurdering, om der foreligger medvirken.

Det fremgår af forarbejderne, at medvirken omfatter både egen skyld og accept af risiko. Egen skyld kan foreligge i det tilfælde, hvor ejer f.eks. har frasolgt eller udlejet et jordstykke til opstilling af vindmøller.

Det forhold, at en ejer har indgået en aftale om frasalg eller udlejning af jordstykke til opstilling af vindmølle, indebærer ifølge forarbejderne til VE-loven, at ejer umiddelbart har accepteret vindmøllernes opstilling, og det således ikke kan udelukkes, at værditabsersatningen bør nedsættes eller helt bortfalde. Det vil dog afhænge af de konkrete omstændigheder i den pågældende sag.

Taksationsmyndigheden har vurderet, hvorvidt der foreligger konkrete omstændigheder i sagen, som medfører, at en eventuel værditabsersatning nedsættes eller helt bortfalder.

Opstiller indgik i september 2008 aftale med ejer om opstilling af vindmøller på ejers ejendom samt vederlag herfor. Der er tale om et ganske betydeligt vederlag for retten til at opstille møller set i lyset af den samlede værdi af ejendommen samt de gener, som Taksationsmyndigheden under besigtigelse har vurderet, at møllerne vil påføre ejendommen.

Afstanden fra boligen til den nærmeste vindmølle i projektet er ca. 710 meter. Vindmøllerne vil blive placeret sydvest og vest for ejendommen. Området, der er et landbrugsområde med mange tætte hegn, er præget af flere vindmøllegrupper, herunder bl.a. møllerne i Nees samt fem eksisterende vindmøller langs Fjordsidevej. Sidstnævnte udskiftes ved nærværende projekts realisering. Som følge af højden vil de nye møller generelt blive oplevet som mere markante og dominerende end de eksisterende. Afstanden til den nærmeste mølle i den eksisterende gruppe langs Fjordsidevej er ca. 607 meter.

Ejendommen har en vestvendt terrasse, som er orienteret ud mod de projekterede vindmøller. Ligeledes er dele af haven bag det murede drivhus orienteret ud mod mølleområdet. Der vil være et vist udsyn til møllerne, men dette vil i høj grad være afskærmet af træer og tæt beplantning. Fra de øvrige primære uden-dørs opholdsarealer, herunder terrassen på husets østside, vil der ikke være udsyn til møllerne. Fra boligen vil der særligt fra første salen være et vist udsyn til mølleområdet.

Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj. Den beregnede støj må formodes i en vis grad at blive sløret af bl.a. bevoksningen omkring boligen. En realisering af mølleprojektet vil kunne medføre begrænsede skyggemæssige gener. Skyggekastgener vil i henhold til de fastsatte krav om miljøstop blive reduceret til maksimalt 10 timers årligt reelt skyggekast. Skyggekastpåvirkningen vil ifølge beregningerne kunne finde sted i tidsrummet 14:00-18:30 i perioden medio september til medio marts.

Taksationsmyndigheden har i relation til spørgsmålet om, hvorvidt en eventuel værditabsersatning bør nedsættes eller eventuelt helt bortfalde, lagt til grund, at et forudgående kendskab til værditabsordningen ikke ville have haft indflydelse på ejers dispositioner, herunder dennes indgåelse af de foreliggende lodsejeraftaler. Begrundelse for denne antagelse er, som anført ovenfor, at ejer ved lodsejeraftalerne opnår en betydelig økonomisk gevinst sammenholdt med ejendommens samlede værdi og de begrænsede gener, som møllerne vil påføre ejendommen. Det må endvidere lægges til grund, at ejer ved aftalernes indgåelse fuldt ud har accepteret møllernes opstilling og dermed også et evt. værditab på ejendommen. Det kan efter Taksationsmyndighedens opfattelse ikke tillægges betydning, at lodsejeraftalerne er indgået forinden værditabsordningen trådte i kraft. Lovforslag nr. L 55 om fremme af vedvarende energi blev fremsat den 5. november 2008 og vedtaget den 27. december 2008 med ikrafttræden 1. januar 2009. Yderligere kan det anføres, at VE-loven ikke tager stilling til tidspunktet for en eventuel lodsejeraftale i relation til egen skylds vurderingen.

Under disse omstændigheder finder Taksationsmyndigheden, at ejeren er afskærmet fra at opnå erstatning for et eventuelt værditab, jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



---

Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden